



ACTE DE ^{MET}
BASE
NON VALABLE
→ MODIFIÉ.

ETUDE DE

Me Ludovic VERBIST

Notaire

Etude reprise par MONDELAERS C.

76, boulevard Poincaré

5221810

1070 ANDERLECHT - Bruxelles Midi

TEL. : 21.48.35 - 22.91.65

ACTE DE BASE

(08/04/1965)

Immeuble à Molenbeek-Saint-Jean

boulevard Louis Mettewie

IMMEUBLE EN CONSTRUCTION

à Molenbeek-Saint-Jean, à l'angle du boulevard Louis
Mettewie et de la chaussée de Gand, tenant au fond à
la rue des Béguines.

=====

L'an mil neuf cent soixante-cinq,
le huit avril.

Devant Maître Ludovic-Joseph-Marie-Julien VERBIST, no-
taire résidant à Anderlecht-Bruxelles, 76, boulevard Poin-
caré.

A COMPARU:

La société de personnes à responsabilité limitée
"ENTREPRISES AMELINCKX", établie à Antwerpen, Dambrugge-
straat, 306, immatriculée au registre du commerce d'Antwer-
pen, sous le numéro 52.833, constituée sous la raison socia-
le "ENTREPRISES GENERALES FRANCOIS AMELINCKX", suivant acte
reçu par le notaire Van Migem à Antwerpen, le dix mai mil
neuf cent trente-huit, publié aux annexes au Moniteur Belge
du vingt-neuf mai mil neuf cent trente-huit, sous le numéro
8.848, et dont l'ancienne raison sociale a été changée en
la raison sociale actuelle suivant acte passé devant le no-
taire Van Winckel à Antwerpen, le vingt-quatre mars mil neu-
cent cinquante-huit, publié aux annexes au Moniteur belge,
du douze avril suivant, sous le numéro 7.117.

Ici représentée par Monsieur Louis TASSOUL, architecte,
demeurant à Ixelles, 28, place Eugène Flagey; 1050 1050

En vertu d'une procuration lui conférée par Monsieur
François AMELINCKX, administrateur de sociétés, demeurant à
Antwerpen, 308, Dambruggestraat, agissant en sa qualité d'u-
nique gérant de ladite société, suivant acte reçu par le no-
taire Albert Van Winckel à Antwerpen, le dix-sept décembre
mil neuf cent cinquante-sept, de laquelle procuration une
expédition est demeurée annexée à un acte de base dressé pa-
le notaire Verbist soussigné, le six août mil neuf cent

soixante-deux, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-neuf août mil neuf cent soixante-deux, volume 2.715, numéro 18.

Laquelle comparante, représentée comme dit est, en vue du statut immobilier qui fait l'objet des présentes, nous a requis d'acter ce qui suit:

CHAPITRE I.

EXPOSE PREALABLE

Suivant acte reçu par le notaire Verbist soussigné à l'intervention du notaire Frédéric AEBY à Antwerpen, en date du vingt-trois février mil neuf cent soixante-cinq, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le onze mars mil neuf cent soixante-cinq, volume 3.213, numéro 1, la "CAISSE NATIONALE DES PENSIONS POUR EMPLOYES", établissement public institué auprès du Ministère du Travail et de la Prévoyance Sociale établie à Ixelles, 35, rue Capitaine Crespel et la société-comparante "ENTREPRISES AMELINCKX", ont convenu ce qui suit:

1) d'ériger sur le terrain ci-après décrit, chacune pour son compte propre, mais suivant un plan d'ensemble tant pour la conception que pour l'exécution, les constructions suivantes, dont elles auront respectivement la propriété exclusive:

a- la CAISSE NATIONALE DES PENSIONS POUR EMPLOYES, un magasin type supermarché avec parkings attenants, le tout au rez-de-chaussée des constructions à ériger. Ce magasin aura des annexes à l'entresol et des éléments privatifs audit entresol et au sous-sol.

b- la SOCIETE-COMPARANTE, des bâtiments à usage d'habitation - à ériger au-dessus du magasin avec parkings au rez-de-chaussée et de part et d'autre de celui-ci - avec garages à l'entresol, garages et annexes en sous-sol et entrées des appartements et des garages, ainsi que deux surfaces commerciales au rez-de-chaussée

Le tout conformément aux plans, signés par les parties, annexés audit acte.

En sorte qu'il sera érigé sur le terrain, une construction comprenant:

a) une propriété dénommée "SUPERMARCHE", logée principalement au rez-de-chaussée de la construction et appartenant à la Caisse Nationale des Pensions pour Employés, prénommée;

b) une propriété dénommée "IMMEUBLE A APPARTEMENTS", érigée principalement au-dessus du Supermarché avec parking et au sous-sol. Cette propriété appartiendra à la société-comparante "Entreprises Amelinckx" et ses ayants droit. E. A.

2) A l'effet de conférer à la société-comparante, un droit dans le terrain qui servira d'assise à l'immeuble à appartements à ériger par elle, la Caisse Nationale des Pensions pour Employés a cédé à la société-comparante, savoir:

a- une fraction indivise de sept cent cinquante/millièmes (750/1.000ièmes) d'un terrain à bâtir situé à MOLENBEEK-SAINTE-JEAN, à l'angle du boulevard Louis Mettewie et de la chaussée de Gand et tenant au fond à la rue des Béguines, contenant d'après titre cinquante-cinq ares quatre-vingt-deux centiares, soixante-quatre décimètres carrés, cadastré section D, numéro 295/i/2 (antérieurement numéro 295/H/2 et partie des numéros 294/H, 54/E et 293/O) pour une contenance de cinquante-cinq ares quatre-vingt-deux centiares, tenant au nord à la chaussée de Gand, à l'est à Alfons Van Assche, la Commune de Molenbeek-Sainte-Jean, Emilius Ginis, Auguste Willems, Petrus Eylenbosch et Benoit De Leeuw, au sud à la rue des Béguines, à l'ouest au boulevard Louis Mettewie;

b- le droit réel de construire, aux frais de la société-comparante et aux conditions stipulées à l'annexe I dudit acte, l'immeuble à appartements dont question à ladite an-

nexe, à ériger au-dessus du supermarché, avec parking au rez-de-chaussée, propriété de la Caisse Nationale des Pensions pour Employés, et de part et d'autre de celui-ci, en outre, des garages à l'entresol, garages et annexes privatives dans le sous-sol, les entrées des appartements et des garages, ainsi que deux surfaces commerciales au rez-de-chaussée.

3) L'ensemble immobilier comprenant les propriétés respectives de la Caisse Nationale des Pensions pour Employés et de la société-comparante "Entreprises Amelinckx", a été soumis au régime de la propriété horizontale prévu par l'article 577bis du Code Civil et a fait l'objet d'un règlement devant régir les rapports entre les deux sociétés et leurs ayants droit respectifs et qui ont été plus amplement fixés dans le règlement général de copropriété (Annexe I) annexé à l'acte susdit, après avoir été signé "ne varietur" par les parties et duquel REGLEMENT une copie demeurera ci-annexée.

4) Ce même acte stipule entre autres ce qui suit, ici textuellement reproduit:

"ORIGINE DE PROPRIETE.

"Le terrain a été acquis par la Caisse par acte du notaire Frédéric Aeby à Anvers, le dix-sept février mil neuf cent soixante et un, transcrit au sixième bureau des hypothèques de Bruxelles, le deux mars suivant, volume 2.327, numéro 31, de Monsieur Eugène-Pierre SMITS à Waterloo.

"Monsieur Eugène Smits l'avait acquis, avec d'autres biens de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean suivant acte du notaire Gérard à Bruxelles, du cinq janvier mil neuf cent cinquante-cinq, transcrit au sixième bureau des hypothèques de Bruxelles, le quatorze janvier suivant, volume 1.535, numéro 16.

"La Commune de Molenbeek-Saint-Jean en était propriétaire depuis plus de trente ans.

"Obligations relatives aux constructions à ériger sur le terrain.

"Diverses conditions ont été imposées à la Caisse en ce qui regarde les constructions à ériger sur le terrain, savoir:

"1. Stipulations de l'acte du cinq janvier mil neuf cent cinquante-cinq.

"L'acquéreur devra se conformer pour tout ce qui concerne les façades, la hauteur des constructions, les zones de recul, les alignements, nivellements, et caetera, au règlement sur les bâtisses et aux plans et dispositions spéciales arrêtées par l'autorité communale ainsi qu'aux indications de ses agents.

"Ainsi que l'indique le plan annexé aux présentes, les biens vendus comprennent sur une profondeur de sept mètres cinquante centimètres une zone de recul frappée de la servitude de non bâtir.

"L'acquéreur devra, pour l'aménagement de cette zone de recul, se conformer aux dispositions réglementaires ainsi qu'aux indications de l'autorité communale.

"Les limites vers les propriétés voisines sont présumées mitoyennes à hauteur d'héberge ou de clôture.

"Pour toutes les mitoyennetés à toucher ou à payer, l'acquéreur s'entendra directement avec les voisins sans intervention de la venderesse ni recours contre elle, la présente déclaration ne pouvant conférer à quiconque plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de la loi ou de titres réguliers et non prescrits.

"Conditions particulières - Servitudes.

"A. - Obligations relatives à la bâtisse.

"I) Architecture:

"Les constructions à édifier sur la totalité des parcelles compteront cinq étages au-dessus du rez-de-chaussée avec, dans la partie médiane de chaque bloc, des bâti-

"ments pouvant s'élever à sept étages au-dessus du rez-
"de-chaussée, les parties émergentes étant traitées
"comme des façades principales; les constructions seront
"d'un seul tenant au point de vue architectural mais
"pourront cependant être constituées par des blocs sépa-
"rés par des espaces libres.

"Dans ce dernier cas les vues entre bâtiments, sur les
"arrières des constructions sises à front des rues de
"Bruges et des Béguines et de la chaussée de Gand seront
"masquées par des écrans décoratifs naturels ou artifi-
"ciels - plantations, arcades, et caetera.

"Les constructions pourront présenter des jeux de sail-
"lies et de retraits, comme d'ailleurs l'architecture
"d'ensemble et l'alignement des zones de recul sont su-
"bordonnés aux avis et approbations du collège, de l'ad-
"ministration des ponts et chaussées et des services de
"l'urbanisme; des parkings intérieurs en nombre suffi-
"sants seront inclus dans les complexes de façon à évi-
"ter le stationnement nocturne de véhicules sur la voie
"publique.

"Il sera satisfait à cette obligation de prévoir des
"parkings de voitures soit par la construction de gara-
"ges dans le corps des bâtiments principaux, soit par
"la construction de garages en bâtiments de fond sans
"étage.

"En outre des "dents de scie" pourront être établies
"dans la zone de recul, à condition que leur nombre
"soit suffisamment restreint pour ne pas enlever à la
"zone de recul son caractère essentiel de jardinet or-
"nemental.

"Il est entendu que sauf dérogation à accorder par l'ad-
"ministration des ponts et chaussées, les plans seront
"conformes aux prescriptions de la convention passée
"entre Etat et Commune et régissant la bâtisse à front

"du boulevard.

"II) Destination des bâtiments.

"§ 1. Rez-de-chaussée:

"Les rez-de-chaussée des portions des constructions si-
"tuées aux quatre angles du boulevard et des autres artè-
"res (rue des Béguines et de Bruges et chaussée de Gand)
"peuvent être affectés à des commerces.

"Les développements de façades à prendre en considératio-
"pour cet usage comprennent ceux situés à front de la
"chaussée de Gand, de la rue des Béguines et de la rue
"de Bruges; ceux situés le long des pans coupés et ceux
"formant retour dans le boulevard sur un maximum de
"quinze mètres à partir de l'extrémité des pans coupés.

"Conformément aux termes de la convention Etat/Commune,
"il est interdit d'affecter les zones de recul à l'exer-
"cice de tout commerce et d'y placer des réclames de que-
"que nature que ce soit.

"Les commerces dont l'exercice est permis aux angles
"sont, d'une façon générale, limités aux installations
"non classées ou relevant de la deuxième classe au point
"de vue de l'application de l'arrêté royal du onze fé-
"vrier mil neuf cent quarante-six sur les établissements
"réputés dangereux, insalubres ou incommodes et s'inscri-
"vant obligatoirement dans la liste ci-après: photogra-
"phie d'art, bijouterie, horlogerie, coutellerie, bibe-
"lots d'art, boulangerie, pâtisserie, confiserie, co-
"mestibles de choix, fleuriste sans articles funéraires,
"modes couture, chemiserie, chapellerie, chaussures,
"ensemblier-décorateur, maroquinerie, fourrures, belle
"parfumerie et produits de beauté, café-taverne, tabacs
"et cigares, pharmacie, salon de coiffure, dépôt de tein-
"turerie, stand d'exposition d'automobiles neuves.

"L'exploitation de tout autre commerce non énuméré ci-
"dessus sera soumise à l'avis préalable du Collège.

"La Commune-venderesse tient à préciser que l'appellation "comestibles de choix" n'exclut pas les commerces de boucherie-charcuterie-marchand de volailles ou d'alimentation générale dès le moment où leur présentation extérieure témoigne d'une certaine recherche au point de vue décoration.

"D'une façon générale, les projets d'étalages seront soumis à l'avis préalable du Collège.

"Sont formellement interdits les commerces et dépôts de cercueils et de monuments funéraires, les entreprises de pompes funèbres et les postes de distribution d'essence.

"En dérogation à l'interdiction d'établir des postes de distribution d'essence, constituée à l'alinéa qui précède, l'acquéreur a la faculté d'installer une station de distribution d'essence - sans station de graissage ni de service - dans la seule partie formant retour dans la rue de Bruges. Il est entendu que si l'acquéreur fait usage de cette faculté, ladite station de distribution d'essence sera incorporée dans le bâtiment principal, n'affectera pas le pan coupé compris entre le boulevard Louis Mettewie et la rue de Bruges et n'empiètera pas sur la zone de recul.

"§ 2. - Etages.

"Exception faite des exploitations commerciales tolérées au rez-de-chaussée dans les conditions précisées ci-avant, les constructions à ériger sur les parcelles vendues par la Commune sont strictement réservées à la résidence pure ainsi qu'aux professions dites libérales.

"L'apposition de réclames ou inscriptions publicitaires y est interdite.

"III) Obligations réelles.

"Les obligations ci-dessus reprises sous le titre "Obli-

"gations relatives à la bâtisse" constituent des obligations réelles grevant à titre de servitude les biens vendus - fonds servant - au profit du Domaine public communal - fonds dominant -; elles suivront les biens vendus en quelques mains qu'ils passent.

"B. - Délais de constructions.

"Les constructions seront entièrement terminées endéans les cinq ans à compter de la délivrance de l'acte d'autorisation de bâtir et ce conformément aux indications des plans régulièrement approuvés par l'Administration, sauf cas de force majeure ou cas fortuit.

"Les plans seront introduits dans un délai de neuf mois à compter des présentes; ces plans comprendront les plans de détail du bâtiment qui sera réalisé en premier lieu et le plan d'ensemble du restant.

"Ledit plan d'ensemble du restant" sera complété au fur et à mesure par le dépôt préalable des plans de détail relatifs aux bâtiments à réaliser successivement. Il appartient à l'acquéreur de faire toutes diligences à cet égard, étant entendu que les durées d'instruction de ces plans de détail de l'ordre de trois mois sont comprises dans le délai de cinq ans fixé ci-dessus pour l'achèvement complet des constructions. Afin de rendre possible la délivrance de l'acte d'autorisation dans un délai d'une instruction normale, l'acquéreur déposera des plans susceptibles de rencontrer rapidement l'accord des autorités compétentes.

"A cet effet, il confiera l'étude des projets à un architecte nanti de toute la compétence artistique et technique nécessaires à la conception d'un complexe acceptable dans ses principes, formes, distributions, architecture et nature des matériaux. Par complexe acceptable, il faut entendre "un ensemble architectural", sobre mais très beau et qui s'inspire des meil-

"leures réalisations faites tant en Belgique qu'à l'é-
"tranger.

"Les constructions pourront être réalisées en deux tran-
"ches, savoir:

"a) une première moitié - au moins - en volume de l'en-
"semble, rendue entièrement habitable, endéans les
"trois ans de la délivrance de l'autorisation de bâ-
"tir;

"b) l'autre moitié en volume de l'ensemble, rendue en-
"tièrement habitable, endéans les cinq ans de la dé-
"livrance de l'autorisation de bâtir.

"L'appréciation des constructions édifiées se fera comme
"il est dit ci-dessus en volume, par rapport à l'ensemble.

"Mais l'acquéreur aura la faculté d'entamer la première
"moitié de l'ensemble en édifiant des constructions si-
"multanément sur les deux alignements.

"Il est enfin précisé que par "moitié en volume" l'on
"entend des constructions habitables et viables par el-
"les-mêmes, complètement parachevées depuis leur base
"jusqu'à leur sommet, selon les indications des plans
"approuvés.

"C. - Pénalités de retard.

"Une pénalité de cinq cents francs par jour de retard
"est applicable en cas de non achèvement de la première
"moitié des constructions endéans les trois ans.

"Cette même pénalité est applicable en cas de non achève-
"ment de l'ensemble de toutes les constructions endéans
"les cinq ans, sans cumul d'une pénalité avec l'autre.

"Toutefois pour le calcul de la pénalité par jour de re-
"tard à payer par l'acquéreur, il sera tenu compte des
"travaux déjà exécutés selon la base d'appréciation sui-
"vante:

"- pour chaque mètre courant de longueur de façade de
"construction complètement parachevée et rendue habitable

"depuis la base jusqu'au sommet des constructions se-
"lon les indications des plans approuvés, les pénalités
"de retard seront réduites de un/cinq centième; - cette
"réduction proportionnelle des pénalités ne sera consen-
"tie que si la longueur courante de façade de construc-
"tion entièrement parachevée et rendue habitable depuis
"la base jusqu'au sommet, atteint au moins cent mètres;
"- les réductions successives des pénalités se feront
"par tranches entières de dix mètres courant de façade,
"c'est-à-dire, par tranches de pénalités égales à dix/
"cinq centièmes.

"Les pénalités dues seront réglées de mois en mois à dé-
"faut de quoi, un intérêt de six pour cent l'an sera
"exigible sur les sommes dues.

"D. - Taxes de bâtisse.

"Les taxes de bâtisse sont dues, à la mise sous toit des
"bâtiments. Elles seront liquidées en tranches successi-
"ves correspondant aux différentes phases de réalisation
"du programme de construction.

"E. - Frais de voirie.

"Les frais de voirie, correspondant à la longueur tota-
"le des façades, soit quatre cent vingt-neuf mètres qua-
"rante-six centimètres, sont compris dans le prix de
"vente.

"F. - Cession.

"Sans préjudice de caractère réel des obligations relati-
"ves à la bâtisse qui suivront les biens en quelques
"mains qu'ils passent, il est convenu ce qui suit:
"1° en cas de vente d'un appartement construit ou en
"voie de construction sur tout ou partie des biens pré-
"sentement vendues, l'acquéreur de cet appartement sera
"déchargé de toute solidarité envers la Commune vende-
"resse en ce qui concerne les délais de construction
"et les pénalités ci-avant prévus, le programme de

"construction étant présumé réalisé en ce qui concerne
"cet acquéreur. Les acquéreurs d'appartements ne sont
"pas réputés cessionnaires au sens que le littéra 2 ci-
"après attribue à ce terme; pour l'application des pré-
"sentes ils ne sont pas considérés comme coconstructeurs
"du complexe et ne doivent pas être proposés à l'agré-
"ment du Collège des Bourgmestres et Echevins.

"En conséquence, l'acquéreur comparant aux présentes et
"les éventuels cessionnaires dont question au littéra 2
"ci-après répondent seuls envers la Commune venderesse
"des obligations relatives à la bâtisse, des délais de
"construction et du paiement des pénalités ci-avant pré-
"vus.

"2° pour le surplus, l'acquéreur est autorisé à céder
"tout ou partie des droits et obligations résultant pour
"lui des présentes - moyennant accord au préalable de la
"Commune venderesse - à un ou plusieurs tiers dont l'ho-
"norabilité et la solvabilité seront nettement établies.

"Dans ce cas, le cessionnaire sera purement et simple-
"ment substitué aux droits et obligations de l'acquéreur
"aux présentes, envers la Commune venderesse, et ce pro-
"portionnellement à l'étendue des droits acquis par lui.

"2. Stipulations de l'acte du dix-sept février mil neuf
"cent soixante et un:

"Dans l'acte précité du dix-sept février mil neuf cent
"soixante et un, la Caisse a déclaré que la commune de
"Molenbeek-Saint-Jean, par sa lettre du vingt-trois jan-
"vier mil neuf cent soixante et un, a admis des modifi-
"cations aux conditions reprises de l'acte du cinq jan-
"vier mil neuf cent cinquante-cinq, dans les termes ci-
"après:

"Les immeubles projetés comprendront un supermarché dans
"la partie axiale des biens et deux immeubles résiden-
"tiels sur les parties terminales des biens, respective-

"ment vers l'angle de la chaussée de Gand et vers l'an-
"gle de la rue des Béguines;

"Il est entendu que les immeubles visés seront conforme
"aux avant-projets déposés, tels qu'ils ont été approu-
"vés en principe par le collège échevinal.

"Les immeubles seront terminés dans les délais suivants
" - le supermarché sera terminé dans le délai de deux
"ans comptés à partir de la date de l'autorisation de
"bâtir régulièrement délivrée par l'administration com-
"munale pour cette construction;

" - les deux immeubles résidentiels seront terminés
"dans le délai de quatre ans comptés à partir de la da-
"te de l'autorisation de bâtir régulièrement délivrée
"par l'administration communale pour ces deux construc-
"tions.

"Il est entendu que les dossiers définitifs complets
"des demandes en autorisation de bâtir, relatifs aux
"immeubles visés seront régulièrement introduits dans
"le délai de six mois comptés à partir de la date de
"la présente (lettre).

"A défaut de satisfaire aux nouvelles conditions de
"construction et de délais ci-dessus définis, les péna-
"lités et moyens d'action stipulés dans le susdit acte
"du cinq janvier mil neuf cent cinquante-cinq, seront
"de stricte application."

"III. Projet... et caetera...

"Obligation de construire.

"Les comparants s'engagent réciproquement à édifier,
"chacune à ses frais: la Caisse, le supermarché avec
"ses annexes; la Société, l'immeuble à appartements
"avec ses annexes, suivant les prescriptions reprises
"aux présentes sub numéros (6) à (16) inclus et suivant
"les stipulations des plans, adjoints comme annexes au
"présent acte après avoir été signés "ne varietur" par

"les comparantes sous la réserve prévue sub (23).
"Il est expressément entendu que la responsabilité de
"la société est dérogée en ce qui concerne l'obligation
"d'introduire les demandes de permis de bâtir dans les
"six mois à partir du vingt-trois janvier mil neuf cent
"soixante et un comme prévu sub (16).

"Toutefois, sa responsabilité reste engagée en ce qui
"concerne les délais de construction de deux et quatre
"ans après la date de l'autorisation de bâtir.

"Option en faveur de la Caisse.

"Afin d'assurer l'achèvement des travaux dans les délais
"fixés, la Société accepte de conférer à la Caisse, pour
"le cas où la Société ne terminerait pas les travaux a-
"vant le premier janvier mil neuf cent soixante-huit, ou
"pour le cas où elle arrêterait les travaux pendant dou-
"ze mois consécutifs au moins ou pendant deux périodes
"d'au moins six mois chacune:

- " a) une option d'achat sur les constructions réalisées
" par la Société, au prix fixé à dire d'expert;
- " b) une option de rachat du droit de construire et de
" la fraction indivise de terrain, cédés en vertu des
" présentes, au prix fixé dans la convention de cession
" sub (18).

"Le tout diminué des frais d'acte consécutifs à l'exer-
"cice des options, lesquels seront à charge de la So-
"ciété.

"La preuve de l'inachèvement ou de l'arrêt des travaux
"sera établie par huissier.

"La levée de l'option se fera par lettre recommandée à
"la poste à laquelle seront jointes les expéditions des
"constats d'huissier.

"Les options seront réalisées aux conditions stipulées
"sub numéro (18), la Caisse se réservant le droit de ré-
"clamer tous dommages-intérêts.

"Frais. ... et caetera...

"Déclaration relative aux plans.

"Les parties sont convenues de ce qui suit au sujet des
"plans annexés au présent acte et dont il est question
"aux numéros (17) et (21) ci-dessus.

"Lesdits plans sont à considérer comme provisoires. Ils
"pourront être remplacés par des plans définitifs arrê-
"tés par les parties et à faire annexer par elles à un
"acte de dépôt à recevoir par le soussigné notaire in-
"strumentant, au plus tard dans les trois mois du pré-
"sent acte.

"A défaut de dépôt des plans dans le délai convenu, les
"plans annexés au présent acte perdront leur caractère
"provisoire. Ils seront réputés définitifs."

Les copropriétaires, titulaires d'un droit réel dans
l'immeuble décrit ci-après, seront purement et simplement
subrogés dans tous les droits et obligations résultant des
stipulations ci-avant reproduites et de celles contenues
dans les titres de propriété antérieurs, pour autant, bien
entendu, qu'elles soient encore d'application.

CHAPITRE II.

ACTE DE BASE.

La société comparante a entrepris la construction de
l'immeuble à appartements dont question ci-dessus, avec
garages à l'entresol, garages et annexes en sous-sol et en-
trées des appartements et garages, ainsi que deux surfaces
commerciales au rez-de-chaussée à ériger au-dessus du maga-
sin avec parkings au rez-de-chaussée et de part et d'autre
de celui-ci, appartenant à la Caisse Nationale des Pensions
pour Employés comme expliqué ci-avant; le tout ci-après dé-
crit, son intention étant de vendre séparément le gros-oeu-
vre des appartements, garages et autres parties privatives
en cours de construction qui composeront l'édifice, ensem-
ble avec leurs quotités indivises dans la fraction indivise

de sept cent cinquante/millièmes du terrain et dans les parties communes de "l'immeuble à appartements".

Chaque appartement, garage ou local privatif sera la propriété privative et exclusive de son propriétaire, avec comme accessoire une fraction des parties communes.

En conséquence, en vue de ces ventes et aux fins d'opérer la division horizontale de "l'immeuble à appartements", la société comparante nous a requis d'acter authentiquement sa volonté de placer cet immeuble sous le régime de la copropriété forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, formant l'article 577 bis du Code civil.

DIVISION DE L'IMMEUBLE.

La société comparante, par l'organe de son représentant, déclare opérer la division de l'immeuble en appartements, garages et autres locaux privatifs.

Cette déclaration de volonté crée, dès ce moment, les locaux privatifs en fonds distincts susceptibles chacun d'être l'objet de toutes mutations entre vifs ou à cause de mort et de tous contrats.

Chacun de ces locaux privatifs comprend:

- a) une partie en propriété privative et exclusive;
- b) un certain nombre de quotités dans les parties communes de l'immeuble, lesquelles se trouvent en état de copropriété et indivision forcée.

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

L'hypothèque et tout autre droit réel grevant un local privatif grève à la fois la partie en propriété privative et exclusive et les quotités dans les parties communes qui y sont inséparablement attachées.

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

A/ Les parties communes sont divisées en cinq mille/cinq millièmes (5.000/5.000ièmes), pour autant que l'immeuble sera construit comme suit:

a - Aile gauche - Bloc chaussée de Gand: comprenant: les sous-sols, le rez-de-chaussée et six étages.

b - Bloc Central - boulevard Louis Mettwie: comprenant: sous-sols, entresol, parking (au-dessus du Supermarché), la galerie et douze étages.

c - Aile droite - Bloc rue des Béguines: comprenant: les sous-sols, le rez-de-chaussée et sept étages.

B/ Les quotités dans le terrain sont divisées en cinq mille soixante-sept/cinq mille soixante-septièmes (5.067/5.067ièmes), pour autant que l'immeuble sera construit comme dit ci-dessus sous la lettre A/.

Pour le cas où la société comparante obtiendrait l'autorisation de construire plus d'étages que prévus sous la lettre A/ ci-dessus, les quotités des parties communes et du terrain seront augmentées de:

1) vingt-neuf (29) si l'aile gauche - Bloc chaussée de Gand, comprend le rez-de-chaussée et sept étages;

2) deux cent dix (210) si le Bloc Central - boulevard Louis Mettwie, comprend les sous-sols, entresol (au-dessus du Supermarché) et treize étages;

3) cinquante-un (51) si l'aile droite - rue des Béguines comprend le rez-de-chaussée et huit étages.

TOUTES LES QUOTITES SONT EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE.

PLANS.

La société comparante a fait établir les plans de l'immeuble, dont les exemplaires, conformes à ceux qui ont été soumis aux Services de l'Urbanisme et autres autorités compétentes, sont groupés en un recueil qui demeurera ci-annexé après avoir été signé "ne varietur" par son représen-

tant et nous, notaire.

- Ces plans renseignent les descriptions suivantes:
- Plan n° 01: plan des sous-sols - Aile gauche;
 - Plan n° 02: plan du rez-de-chaussée - Aile Gauche;
 - Plan n° 03: plan du premier et du deuxième étage - Aile gauche;
 - Plan n° 04: plan du troisième étage - Aile gauche;
 - Plan n° 05: plan des quatrième, cinquième et sixième étage - Aile gauche;
 - Plan n° 06: plan des sous-sols - de l'ensemble;
 - Plan n° 07: plan de la galerie (partie droite) - Bâtiment central;
 - Plan n° 08: plan de la galerie (partie gauche) - Bâtiment central;
 - Plan n° 09: plan du premier étage (partie gauche) - Bâtiment central;
 - Plan n° 10: plan des deuxième, troisième et quatrième étages (partie gauche) - Bâtiment central;
 - Plan n° 11: plan "étage type" (du cinquième au douzième étage) (partie gauche) - Bâtiment central;
 - Plan n° 12: plan du premier étage (partie droite) - Bâtiment central;
 - Plan n° 13: plan "étage type" (partie droite) - Bâtiment central;
 - Plan n° 14: plan des sous-sols - Aile droite;
 - Plan n° 15: plan du rez-de-chaussée - Aile droite;
 - Plan n° 16: plan de l'entresol - Aile droite;
 - Plan n° 17: plan du premier étage - Aile droite;
 - Plan n° 18: plan "étage type" (du deuxième au septième étage) - Aile droite;
 - Plan n° 20: plan du rez-de-chaussée - de l'ensemble;
 - Plan n° 21: plan du parking entresol "E.A."

Antoine Amalbert

DESCRIPTION DE "L'IMMEUBLE A APPARTEMENTS".

A) PARTIES COMMUNES:

D'une manière générale, les parties communes comprennent toutes les parties et tous les éléments indiqués comme communs dans le règlement général de copropriété dont question infra, notamment tous les locaux, parties et éléments qui sont affectés à l'usage commun ou à l'utilité commune des copropriétaires et, plus spécialement:

AILE GAUCHE - BLOC chaussée de Gand:

Aux sous-sols: entrée et sortie parkings E.A., dégagement aux égouts, dégagement des caves, local vide-poubelles, emplacement boiler, machinerie ascenseur, les aéras, un local compteurs, l'escalier et sa cage.

Au rez-de-chaussée:

L'entrée générale avec hall et dégagement, les escaliers et leur cage, les ascenseurs et leur cage, local entretien, le jardinet, l'emplacement vide-poubelles, local voiture d'enfants, accès vers sous-sols parking E.A.

Aux étages:

Les ascenseurs et leur cage; les escaliers et leur cage, les paliers, vide-poubelles sur palier.

A la toiture:

Les aéras, la machinerie de l'ascenseur.

BATIMENT CENTRAL - BLOC boulevard Louis Mettewie:

Dans les sous-sols:

Les divers dégagements, gaines de ventilations, l'aire de roulage pour voitures, chaufferie et tanks mazout, compteurs, local téléphone.

A l'entresol:

L'aire de roulage pour voitures, local cabine haute tension.

A la galerie:

Deux conciergeries, les ascenseurs et leur cage; les escaliers et leur cage; les paliers, les aéras, locaux

*long de chemin : ascenseur.
pour le jeu d'escalier.*

compteurs et téléphone, locaux boilers et voitures d'enfants, vide-poubelles, les divers dégagements.

Aux étages:

Les ascenseurs et leur cage; les escaliers et leur cage; les paliers, locaux compteurs, aéras, les vide-poubelles et divers conduits de fumées.

A la toiture:

Les aéras, les machineries des ascenseurs, cheminées chauffage.

AILE DROITE - BLOC rue des Béguines:

Aux sous-sols:

Fosses ascenseurs, tréniés, local machinerie et boiler, escaliers avec leur cage, locaux compteurs, divers dégagements, aéra.

Au rez-de-chaussée:

Les entrées avec halls et dégagements, les escaliers et leur cage, les ascenseurs et leurs cages; le jardinet, la rampe "entrée et sortie Parking E.A.Entresol", local voitures d'enfants, les aéras, local vide-poubelles et local de service (entretien).

A l'entresol:

Cages ascenseurs, les escaliers et leurs cages, dégagement, local vélos et vélos moteurs, vide rampe vers parkings, accès parkings.

Aux étages:

Les ascenseurs et leur cage; les escaliers et leur cage, les paliers, un local vide-poubelles.

A la toiture:

Les aéras, la machinerie de l'ascenseur.

B) PARTIES PRIVATIVES DE L'IMMEUBLE:

AILE GAUCHE - BLOC chaussée de Gand:

Aux sous-sols:

Treize caves et la cave du magasin M.1.

Au rez-de-chaussée:

Un magasin dénommé M.1 avec cave.

Aux deux premiers étages:

Deux appartements et un studio par étage, dénommés type A, type B et type C, situés respectivement à l'extrême gauche, au centre-gauche et à l'arrière.

Chaque appartement du type A est un appartement à trois chambres, terrasse avant.

Chaque appartement du type B est un appartement à deux chambres, terrasse avant.

Le studio du type C est à l'arrière avec terrasse.

Au troisième étage:

Deux appartements, un studio et un appartement, dénommés type A, type B, type C et type D, situés respectivement à l'extrême gauche, au centre-gauche, au centre-droit et à l'extrême-droite.

L'appartement du type A est un appartement à trois chambres, terrasse avant.

L'appartement du type B est un appartement à deux chambres, terrasse avant.

Le studio du type C est à l'avant.

L'appartement du type D est un appartement à une chambre, terrasse arrière.

Aux quatrième, cinquième et sixième étages:

Deux appartements, un studio et un appartement, dénommés type A, type B, Type C et type D, situés respectivement à l'extrême gauche, au centre-gauche, au centre-droit et à l'extrême droite.

L'appartement du type A est un appartement à trois chambres, terrasse avant.

L'appartement du type B est un appartement à deux chambres, terrasse avant.

L'appartement du type D est un appartement à deux chambres, terrasse arrière.

Le studio du type C est le studio avant.

Au septième étage: (étant l'étage éventuel à construire comme dit ci-dessus).

Deux studios, dénommés type C et type D, situés respectivement au centre-droit et à l'extrême droite.

BATIMENT CENTRAL - BLOC boulevard Louis Mettewie:

Aux sous-sols:

Le parking E.A. Sous-sols, comprenant soixante-neuf emplacements pour voitures, numérotés de un à soixante-neuf, cent soixante-cinq caves.

A l'entresol:

Le Parking E.A. Entresol, comprenant trente-six emplacements pour voitures, numérotés de soixante-dix à cent cinq.

A la galerie:

Onze studios dénommés respectivement Stud. 1, Stud.2, Stud. 3, Stud.4, Stud.5, Stud.6, Stud.7, Stud.8, Stud.9, Stud.10 et Stud.11; ce dernier comportant une chambre.

Aux quatre premiers étages:

Dix-huit appartements et un studio par étage, situés comme indiqué sur le plan ci-annexé.

Chaque appartement des types B, C, D, E, F, G, H, I, M, N, O, P, Q, R, et S est un appartement à deux chambres.

Chaque appartement des types J, L et T, est un appartement à trois chambres.

Chaque studio du type K est un studio avant.

Les appartements B, C, D, E, F, G, H, I, J, L, M et N du PREMIER ETAGE ont une terrasse avant et arrière.

Les appartements O, P, Q, R, S et T du PREMIER ETAGE, ont une terrasse à l'arrière; l'appartement T ayant en plus une terrasse latérale.

Le studio K du PREMIER ETAGE n'a qu'une terrasse à l'avant.

Les appartements B, C, D, E, F, G, H, I, J, L, M et N des DEUXIEME, TROISIEME ET QUATRIEME ETAGES, ont une terras-

se avant.

Les appartements O, P, Q, R, S et T des DEUXIEME, TROISIEME ET QUATRIEME ETAGES, ont une terrasse arrière; l'appartement T ayant en plus une terrasse latérale.

Le studio K des DEUXIEME, TROISIEME ET QUATRIEME ETAGES a une terrasse avant.

Aux cinquième, sixième, septième, huitième, neuvième, dixième, onzième et douzième étages:

Dix-huit appartements et un studio par étage, situés comme indiqué sur le plan ci-annexé.

Chaque appartement des types C, D, E, F, G, H, I, M, N, O, P, Q, R et S est un appartement à deux chambres.

Chaque appartement des types B, J, L et T est un appartement à trois chambres. (En cas d'érection du type D de l'Aile gauche-Bloc chaussée de Gand au septième étage, l'appartement B du cinquième étage n'aura que deux chambres.

Les appartements B, C, D, E, F, G, H, I, J, L, M et N des CINQUIEME, SIXIEME, SEPTIEME, HUITIEME, NEUVIEME, DIXIEME, ONZIEME ET DOUZIEME ETAGES, ont une terrasse avant; l'appartement B ayant en plus une terrasse latérale. (En cas d'érection du type D du septième de l'Aile gauche-Bloc chaussée de Gand, l'appartement B du cinquième étage n'aura pas de terrasse latérale.)

Les appartements O, P, Q, R, S et T des CINQUIEME, SIXIEME, SEPTIEME, HUITIEME, NEUVIEME, DIXIEME, ONZIEME et DOUZIEME ETAGES, ont une terrasse arrière; l'appartement T ayant en plus une terrasse latérale.

Le studio K des CINQUIEME, SIXIEME, SEPTIEME, HUITIEME, NEUVIEME, DIXIEME, ONZIEME et DOUZIEME ETAGES, a une terrasse avant.

Au treizième étage: (étant l'étage éventuel à construire comme dit):

Seize studios dénommés types C, D, E, F, G, H, I, J, L, M, N, O, P, Q, R et S.

Les studios des types J et L, ont une chambre.

AILE DROITE. - BLOC rue des Béguines.

Aux sous-sols:

Vingt-cinq caves et les caves des magasins M.2 et M.3.

Au rez-de-chaussée:

Deux magasins situés respectivement à l'extrême gauche et à l'extrême droite et dénommés respectivement M.2 et M.3, chacun avec une cave et partie d'entresol.

Au premier étage:

Deux appartements, un studio et deux appartements, dénommés type A, type B, type C, type D et type E, situés respectivement à l'extrême gauche, au centre-gauche, au centre, au centre droit et à l'extrême droite.

Chaque appartement des types A, B, D et E est un appartement à deux chambres.

Le studio du type C.

Les appartements des types A, B, D et E ont une terrasse avant, l'appartement du type A ayant en plus une terrasse arrière.

Le studio du type C n'a pas de terrasse.

Aux deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième et septième étages:

Deux appartements, un studio et deux appartements par étage, dénommés type A, type B, type C, type D et type E, situés respectivement à l'extrême gauche, au centre-gauche, au centre, au centre droit et à l'extrême droite.

Chaque appartement du type A est un appartement à trois chambres.

Chaque appartement des types B, D et E est un appartement à deux chambres.

Le studio du type C.

Les appartements des types A, B, D et E des DEUXIEME, TROISIEME, QUATRIEME, CINQUIEME, SIXIEME et SEPTIEME ETAGES, ont une terrasse avant.

Le studio du type C des DEUXIEME, TROISIEME, QUATRIEME, CINQUIEME, SIXIEME et SEPTIEME ETAGES n'a pas de terrasse.

Au huitième étage: (étant l'étage éventuel à construire comme dit ci-dessus).

Quatre studios dénommés type A, type B, type C et type D, situés respectivement à l'extrême gauche, au centre-gauche, au centre-droit, et à l'extrême droite.

Le septième étage de l'aile gauche, le treizième étage du bâtiment central et le huitième étage de l'aile droite (étant les étages éventuels à construire) ne seront pas desservis par des ascenseurs.

REPARTITION DES QUOTITES DANS LE TERRAIN ET LES AUTRES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE.

Les appartements et parkings appartiendront en propriété privée et exclusive à leurs propriétaires respectifs qui, en même temps, seront propriétaires des parties communes y afférentes comme accessoires.

Les parties privées comprennent, en copropriété et indivision forcée, les quotités ci-après dans le terrain et les autres parties communes.

Ces quotités sont établies par la société comparante en cinq mille/cinq millièmes pour les parties communes et cinq mille soixante-sept/cinq mille soixante-septièmes pour le terrain et se répartissent comme suit:

AILE GAUCHE - BLOC chaussée de Gand:

	Répar- tition parties communes	Répar- tition ter- rain.
Magasin M.1 du rez-de-chaussée:	20.00	40.50
Appartement type A du premier étage:	17.50	17.50
" " A du deuxième étage:	17.50	17.50
" " A du troisième étage:	<u>17.50</u>	<u>17.50</u>
A reporter:	72.50	93.00

*Annulé
Quotité modifiée
des pages 78 & 87.*

		REPORT:	72.50	93.00
Appartement	type A	du quatrième étage:	17.50	17.50
"	"	A du cinquième étage:	17.50	17.50
"	"	A du sixième étage:	17.50	17.50
Appartement	type B	du premier étage:	16.50	16.50
"	"	B du deuxième étage:	16.50	16.50
"	"	B du troisième étage:	16.50	16.50
"	"	B du quatrième étage:	16.50	16.50
"	"	B du cinquième étage:	16.50	16.50
"	"	B du sixième étage:	16.50	16.50
Studio	"	C du premier étage:	14.50	14.50
"	"	C du deuxième étage:	14.50	14.50
"	"	C du troisième étage:	14.50	14.50
"	"	C du quatrième étage:	14.50	14.50
"	"	C du cinquième étage:	14.50	14.50
"	"	C du sixième étage:	14.50	14.50
Appartement	type D	du troisième étage:	15.50	15.50
"	"	D du quatrième étage:	16.00	16.00
"	"	D du cinquième étage:	16.00	16.00
"	"	D du sixième étage:	16.00	16.00

BATIMENT CENTRAL - BLOC boulevard Louis

Mettewie:

Studio	type	Stud.1	à la galerie:	13.00	13.00
"	"	Stud.2	" "	13.00	13.00
"	"	Stud.3	" "	13.00	13.00
"	"	Stud.4	" "	13.00	13.00
"	"	Stud.5	" "	13.00	13.00
"	"	Stud.6	" "	13.00	13.00
"	"	Stud.7	" "	13.00	13.00
"	"	Stud.8	" "	13.00	13.00
"	"	Stud.9	" "	13.00	13.00
"	"	Stud.10	" "	13.00	13.00
"	"	Stud.11	" "	14.00	14.00

A REPORTER: 518.50 539.00

		REPORT:	518.50	539.00
Appartement type B	du premier étage:	18.00	18.00	
"	" B du deuxième étage:	18.00	18.00	
"	" B du troisième étage:	18.00	18.00	
"	" B du quatrième étage:	18.00	18.00	
"	" B du cinquième étage:	18.50	18.50	
"	" B du sixième étage:	18.50	18.50	
"	" B du septième étage:	18.50	18.50	
"	" B du huitième étage:	18.50	18.50	
"	" B du neuvième étage:	18.50	18.50	
"	" B du dixième étage:	18.50	18.50	
"	" B du onzième étage:	18.50	18.50	
"	" B du douzième étage:	18.50	18.50	
Appartement type C	du premier étage:	17.00	17.00	
"	" C du deuxième étage:	16.50	16.50	
"	" C du troisième étage:	16.50	16.50	
"	" C du quatrième étage:	16.50	16.50	
"	" C du cinquième étage:	16.50	16.50	
"	" C du sixième étage:	16.50	16.50	
"	" C du septième étage:	16.50	16.50	
"	" C du huitième étage:	16.50	16.50	
"	" C du neuvième étage:	16.50	16.50	
"	" C du dixième étage:	16.50	16.50	
"	" C du onzième étage:	16.50	16.50	
"	" C du douzième étage:	16.50	16.50	
Appartement type D	du premier étage:	17.00	17.00	
"	" D du deuxième étage:	16.50	16.50	
"	" D du troisième étage:	16.50	16.50	
"	" D du quatrième étage:	16.50	16.50	
"	" D du cinquième étage:	16.50	16.50	
"	" D du sixième étage:	16.50	16.50	
"	" D du septième étage:	16.50	16.50	
"	" D du huitième étage:	16.50	16.50	
"	" D du neuvième étage:	16.50	16.50	
"	" D du dixième étage:	16.50	16.50	
A REPORTER:		1.102.50	1.123.00	

		REPORT:	1.102.50	1.123.00
Appartement type	D	du onzième étage:	16.50	16.50
"	"	D du douzième étage:	16.50	16.50
Appartement type	E	du premier étage:	17.00	17.00
"	"	E du deuxième étage:	16.50	16.50
"	"	E du troisième étage:	16.50	16.50
"	"	E du quatrième étage:	16.50	16.50
"	"	E du cinquième étage:	16.50	16.50
"	"	E du sixième étage:	16.50	16.50
"	"	E du septième étage:	16.50	16.50
"	"	E du huitième étage:	16.50	16.50
"	"	E du neuvième étage:	16.50	16.50
"	"	E du dixième étage:	16.50	16.50
"	"	E du onzième étage:	16.50	16.50
"	"	E du douzième étage:	16.50	16.50
Appartement type	F	du premier étage:	17.00	17.00
"	"	F du deuxième étage:	16.50	16.50
"	"	F du troisième étage:	16.50	16.50
"	"	F du quatrième étage:	16.50	16.50
"	"	F du cinquième étage:	16.50	16.50
"	"	F du sixième étage:	16.50	16.50
"	"	F du septième étage:	16.50	16.50
"	"	F du huitième étage:	16.50	16.50
"	"	F du neuvième étage:	16.50	16.50
"	"	F du dixième étage:	16.50	16.50
"	"	F du onzième étage:	16.50	16.50
"	"	F du douzième étage:	16.50	16.50
Appartement type	G	du premier étage:	17.00	17.00
"	"	G du deuxième étage:	16.50	16.50
"	"	G du troisième étage:	16.50	16.50
"	"	G du quatrième étage:	16.50	16.50
"	"	G du cinquième étage:	16.50	16.50
"	"	G du sixième étage:	16.50	16.50
"	"	G du septième étage:	16.50	16.50
"	"	G du huitième étage:	16.50	16.50
		A REPORTER:	1.665.00	1.685.50

		REPORT:	1.665.00	1.685.50
Appartement	type G	du neuvième étage:	16.50	16.50
"	"	G du dixième étage:	16.50	16.50
"	"	G du onzième étage:	16.50	16.50
"	"	G du douzième étage:	16.50	16.50
Appartement	type H	du premier étage:	17.00	17.00
"	"	H du deuxième étage:	16.50	16.50
"	"	H du troisième étage:	16.50	16.50
"	"	H du quatrième étage:	16.50	16.50
"	"	H du cinquième étage:	16.50	16.50
"	"	H du sixième étage:	16.50	16.50
"	"	H du septième étage:	16.50	16.50
"	"	H du huitième étage:	16.50	16.50
"	"	H du neuvième étage:	16.50	16.50
"	"	H du dixième étage:	16.50	16.50
"	"	H du onzième étage:	16.50	16.50
"	"	H du douzième étage:	16.50	16.50
Appartement	type I	du premier étage:	17.00	17.00
"	"	I du deuxième étage:	16.50	16.50
"	"	I du troisième étage:	16.50	16.50
"	"	I du quatrième étage:	16.50	16.50
"	"	I du cinquième étage:	16.50	16.50
"	"	I du sixième étage:	16.50	16.50
"	"	I du septième étage:	16.50	16.50
"	"	I du huitième étage:	16.50	16.50
"	"	I du neuvième étage:	16.50	16.50
"	"	I du dixième étage:	16.50	16.50
"	"	I du onzième étage:	16.50	16.50
"	"	I du douzième étage:	16.50	16.50
Appartement	type J	du premier étage:	18.50	18.50
"	"	J du deuxième étage:	18.00	18.00
"	"	J du troisième étage:	18.00	18.00
"	"	J du quatrième étage:	18.00	18.00
"	"	J du cinquième étage:	18.00	18.00
"	"	J du sixième étage:	18.00	18.00
		A REPORTER:	<u>2.238.50</u>	<u>2.257.00</u>

		REPORT:	2.236.50	2.257.00
Appartement	type J	du septième étage:	18.00	18.00
"	"	J du huitième étage:	18.00	18.00
"	"	J du neuvième étage:	18.00	18.00
"	"	J du dixième étage:	18.00	18.00
"	"	J du onzième étage:	18.00	18.00
"	"	J du douzième étage:	18.00	18.00
Studio	type K	du premier étage:	14.00	14.00
"	"	K du deuxième étage:	14.00	14.00
"	"	K du troisième étage:	14.00	14.00
"	"	K du quatrième étage:	14.00	14.00
"	"	K du cinquième étage:	14.00	14.00
"	"	K du sixième étage:	14.00	14.00
"	"	K du septième étage:	14.00	14.00
"	"	K du huitième étage:	14.00	14.00
"	"	K du neuvième étage:	14.00	14.00
"	"	K du dixième étage:	14.00	14.00
"	"	K du onzième étage:	14.00	14.00
"	"	K du douzième étage:	14.00	14.00
Appartement	type L	du premier étage:	18.50	18.50
"	"	L du deuxième étage:	18.00	18.00
"	"	L du troisième étage:	18.00	18.00
"	"	L du quatrième étage:	18.00	18.00
"	"	L du cinquième étage:	18.00	18.00
"	"	L du sixième étage:	18.00	18.00
"	"	L du septième étage:	18.00	18.00
"	"	L du huitième étage:	18.00	18.00
"	"	L du neuvième étage:	18.00	18.00
"	"	L du dixième étage:	18.00	18.00
"	"	L du onzième étage:	18.00	18.00
"	"	L du douzième étage:	18.00	18.00
Appartement	type M	du premier étage:	17.00	17.00
"	"	M du deuxième étage:	16.50	16.50
"	"	M du troisième étage:	16.50	16.50
		A REPORTER:	2.779.00	2.799.50

		REPORT:	2.779.00	2.799.50
Appartement type M	du quatrième étage:	16.50	16.50	
"	" M du cinquième étage:	16.50	16.50	
"	" M du sixième étage:	16.50	16.50	
"	" M du septième étage:	16.50	16.50	
"	" M du huitième étage:	16.50	16.50	
"	" M du neuvième étage:	16.50	16.50	
"	" M du dixième étage:	16.50	16.50	
"	" M du onzième étage:	16.50	16.50	
"	" M du douzième étage:	16.50	16.50	
Appartement type N	du premier étage:	17.00	17.00	
"	" N du deuxième étage:	16.50	16.50	
"	" N du troisième étage:	16.50	16.50	
"	" N du quatrième étage:	16.50	16.50	
"	" N du cinquième étage:	16.50	16.50	
"	" N du sixième étage:	16.50	16.50	
"	" N du septième étage:	16.50	16.50	
"	" N du huitième étage:	16.50	16.50	
"	" N du neuvième étage:	16.50	16.50	
"	" N du dixième étage:	16.50	16.50	
"	" N du onzième étage:	16.50	16.50	
"	" N du douzième étage:	16.50	16.50	
Appartement type O	du premier étage:	16.50	16.50	
"	" O du deuxième étage:	16.50	16.50	
"	" O du troisième étage:	16.50	16.50	
"	" O du quatrième étage:	16.50	16.50	
"	" O du cinquième étage:	16.50	16.50	
"	" O du sixième étage:	16.50	16.50	
"	" O du septième étage:	16.50	16.50	
"	" O du huitième étage:	16.50	16.50	
"	" O du neuvième étage:	16.50	16.50	
"	" O du dixième étage:	16.50	16.50	
"	" O du onzième étage:	16.50	16.50	
"	" O du douzième étage:	<u>16.50</u>	<u>16.50</u>	
A REPORTER:		3.324.00	3.344.50	

		REPORT:	3.324.00	3.344.50
Appartement type P	du premier étage:	16.50	16.50	
"	" P du deuxième étage:	16.50	16.50	
"	" P du troisième étage:	16.50	16.50	
"	" P du quatrième étage:	16.50	16.50	
"	" P du cinquième étage:	16.50	16.50	
"	" P du sixième étage:	16.50	16.50	
"	" P du septième étage:	16.50	16.50	
"	" P du huitième étage:	16.50	16.50	
"	" P du neuvième étage:	16.50	16.50	
"	" P du dixième étage:	16.50	16.50	
"	" P du onzième étage:	16.50	16.50	
"	" P du douzième étage:	16.50	16.50	
Appartement type Q	du premier étage:	16.50	16.50	
"	" Q du deuxième étage:	16.50	16.50	
"	" Q du troisième étage:	16.50	16.50	
"	" Q du quatrième étage:	16.50	16.50	
"	" Q du cinquième étage:	16.50	16.50	
"	" Q du sixième étage:	16.50	16.50	
"	" Q du septième étage:	16.50	16.50	
"	" Q du huitième étage:	16.50	16.50	
"	" Q du neuvième étage:	16.50	16.50	
"	" Q du dixième étage:	16.50	16.50	
"	" Q du onzième étage:	16.50	16.50	
"	" Q du douzième étage:	16.50	16.50	
Appartement type R	du premier étage:	16.50	16.50	
"	" R du deuxième étage:	16.50	16.50	
"	" R du troisième étage:	16.50	16.50	
"	" R du quatrième étage:	16.50	16.50	
"	" R du cinquième étage:	16.50	16.50	
"	" R du sixième étage:	16.50	16.50	
"	" R du septième étage:	16.50	16.50	
"	" R du huitième étage:	16.50	16.50	
"	" R du neuvième étage:	16.50	16.50	
"	" R du dixième étage:	<u>16.50</u>	<u>16.50</u>	
A REPORTER:		3.885.00	3.905.50	

	REPORT:	3.885.00	3.905.50
Appartement type R	du onzième étage:	16.50	16.50
"	" R du douzième étage:	16.50	16.50
Appartement type S	du premier étage:	16.50	16.50
"	" S du deuxième étage:	16.50	16.50
"	" S du troisième étage:	16.50	16.50
"	" S du quatrième étage:	16.50	16.50
"	" S du cinquième étage:	16.50	16.50
"	" S du sixième étage:	16.50	16.50
"	" S du septième étage:	16.50	16.50
"	" S du huitième étage:	16.50	16.50
"	" S du neuvième étage:	16.50	16.50
"	" S du dixième étage:	16.50	16.50
"	" S du onzième étage:	16.50	16.50
"	" S du douzième étage:	16.50	16.50
Appartement type T	du premier étage:	18.50	18.50
"	" T du deuxième étage:	18.50	18.50
"	" T du troisième étage:	18.50	18.50
"	" T du quatrième étage:	18.50	18.50
"	" T du cinquième étage:	18.50	18.50
"	" T du sixième étage:	18.50	18.50
"	" T du septième étage:	18.50	18.50
"	" T du huitième étage:	18.50	18.50
"	" T du neuvième étage:	18.50	18.50
"	" T du dixième étage:	18.50	18.50
"	" T du onzième étage:	18.50	18.50
"	" T du douzième étage:	18.50	18.50
Parking "E.A." Sous-sols,	comprenant soixante-neuf emplacements de voitures numérotés d'un à soixante-neuf, chacun un demi soit ensemble:	34.50	34.50
Parking "E.A." Entresol,	comprenant trente-six emplacements de voitures numérotés de soixante-dix à cent cinq, chacun un demi soit ensemble:	<u>18.00</u>	<u>18.00</u>
	A REPORTER:	4.390.50	4.411.00

REPORT:

4.390.50 4.411.00

AILE DROITE - BLOC rue des Béguines:

Magasin M.2	du rez-de-chaussée:	24.00	48.00
Magasin M.3	du rez-de-chaussée:	22.50	45.00
Appartement	type A du premier étage:	17.50	17.50
"	" A du deuxième étage:	18.00	18.00
"	" A du troisième étage:	18.00	18.00
"	" A du quatrième étage:	18.00	18.00
"	" A du cinquième étage:	18.00	18.00
"	" A du sixième étage:	18.00	18.00
"	" A du septième étage:	18.00	18.00
Appartement	type B du premier étage:	16.50	16.50
"	" B du deuxième étage:	16.50	16.50
"	" B du troisième étage:	16.50	16.50
"	" B du quatrième étage:	16.50	16.50
"	" B du cinquième étage:	16.50	16.50
"	" B du sixième étage:	16.50	16.50
"	" B du septième étage:	16.50	16.50
Studio	type C du premier étage:	13.50	13.50
"	" C du deuxième étage:	13.50	13.50
"	" C du troisième étage:	13.50	13.50
"	" C du quatrième étage:	13.50	13.50
"	" C du cinquième étage:	13.50	13.50
"	" C du sixième étage:	13.50	13.50
"	" C du septième étage:	13.50	13.50
Appartement	type D du premier étage:	16.00	16.00
"	" D du deuxième étage:	16.00	16.00
"	" D du troisième étage:	16.00	16.00
"	" D du quatrième étage:	16.00	16.00
"	" D du cinquième étage:	16.00	16.00
"	" D du sixième étage:	16.00	16.00
"	" D du septième étage:	16.00	16.00
Appartement	type E du premier étage:	16.50	16.50
"	" E du deuxième étage:	16.50	16.50
A REPORTER:		4.917.50	4.984.50

	REPORT:	4.917.50	4.984.50
Appartement type E du troisième étage:		16.50	16.50
" " E du quatrième étage:		16.50	16.50
" " E du cinquième étage:		16.50	16.50
" " E du sixième étage:		16.50	16.50
" " E du septième étage:		<u>16.50</u>	<u>16.50</u>
	<u>TOTAL:</u>	5.000.00	5.067.00
<u>ENSEMBLE:</u> cinq mille/cinq millièmes		=====	=====

dans les parties communes et cinq mille soixante-sept/cinq mille soixante-septièmes dans le terrain.

Au cas où le nombre d'emplacements pour voitures était modifié en plus ou en moins, possibilité que les Entreprises Anelinckx seules se réservent, sans l'intervention des copropriétaires, les cinquante-deux et demi/cinq millièmes (52,50/5.000 ièmes) dans les parties communes et les cinquante-deux et demi/cinq mille soixante-septièmes (52,50/5067 ièmes) dans le terrain, de quotités attribuées à ces emplacements ne seraient pas modifiés. L'ensemble nouveau restera toujours cinquante-deux et demi/cinq millièmes (52,50/5.000ièmes) dans les parties communes et cinquante-deux et demi/cinq mille soixante-septièmes (52,50/5.067ièmes) dans le terrain.

RESERVE:

Si la société comparante obtient l'autorisation des autorités compétentes, d'ériger un étage en plus, comme il est dit ci-avant, soit pour:

a) l'aile gauche - Bloc chaussée de Gand: sept étages au lieu de six;

b) bâtiment central - Bloc boulevard Louis Mettewie: treize étages au lieu de douze;

c) l'aile droite - Bloc rue des Béguines: huit étages au lieu de sept;

Les quotités attribuées aux appartements, studios et emplacements pour voitures, telles mentionnées au tableau susvisé, ne seraient pas modifiées, mais le total des cinq/

millièmes (5.000ièmes) dans les parties communes et des cinq mille soixante-septièmes (5.067ièmes) dans le terrain, sera augmenté du nombre des quotités attribuées à ces lots supplémentaires, ainsi qu'il résulte du tableau de répartition mentionné ci-après, savoir:

AILE GAUCHE - BLOC chaussée de Gand:

Studio type C du septième étage:	14.50	14.50
Studio type D du septième étage:	<u>14.50</u>	<u>14.50</u>
<u>TOTAL</u> pour le septième étage supplé- mentaire:	29.00	29.00
	=====	=====

BATIMENT CENTRAL - BLOC boulevard Louis Mettwie:

Studio type C du treizième étage:	13.00	13.00
" " D " " "	13.00	13.00
" " E " " "	13.00	13.00
" " F " " "	13.00	13.00
" " G " " "	13.00	13.00
" " H " " "	13.00	13.00
" " I " " "	13.00	13.00
" " J " " "	14.00	14.00
" " L " " "	14.00	14.00
" " M " " "	13.00	13.00
" " N " " "	13.00	13.00
" " O " " "	13.00	13.00
" " P " " "	13.00	13.00
" " Q " " "	13.00	13.00
" " R " " "	13.00	13.00
" " S " " "	13.00	13.00
<u>TOTAL</u> pour le treizième étage sup- plémentaire:	<u>210.00</u>	<u>210.00</u>
	=====	=====

AILE DROITE - BLOC rue des Béguines:

Studio type A du huitième étage:	13.00	13.00
" " B " " "	<u>12.50</u>	<u>12.50</u>
A REPORTER:	25.50	25.50

REPORT:	25.50	25.50
Studio type C du huitième étage:	13.00	13.00
" " D " " "	12.50	12.50
TOTAL pour le huitième étage supplé-		
mentaire:	51.00	51.00
	=====	=====

EXEMPLE:

Au cas où le bâtiment central-bloc boulevard Louis Mettwie, comprend treize étages au lieu de douze, l'ensemble des quotités sera comme suit:

a) dans les parties communes:

cinq mille deux cent dix/cinq mille deux cent dixièmes (5.210/5.210ièmes) - étant: cinq millièmes (5.000ièmes) plus deux cent dixièmes (210ièmes) quotités attribuées aux studios supplémentaires formant le treizième étage- ;

b) dans le terrain:

cinq mille deux cent soixante-dix-sept/cinq mille deux cent soixante-dix-septièmes (5.277/5.277ièmes) - étant: cinq mille soixante-septièmes plus deux cent dixièmes quotités attribuées aux studios supplémentaires formant le treizième étage.

En conséquence, la société comparante se réserve le droit de modifier le nombre de l'ensemble des quotités attribuées, sans l'intervention des copropriétaires, étant donné que la répartition actuelle est à considérer comme provisoire.

de cette
modification

Néanmoins, dès l'achèvement total de "l'immeuble à appartements" la société comparante établira un tableau définitif concernant la répartition des quotités dans le terrain et les autres parties communes de l'immeuble, lequel tableau est à faire annexer par elle à un acte de dépôt à recevoir par le soussigné notaire instrumentant, au plus tard dans les six mois à partir du jour de l'achèvement total de l'immeuble.

A défaut de dépôt du tableau définitif dans le délai

stipulé, le tableau établi aux présentes perdra son caractère provisoire. Il sera réputé définitif.

La société comparante informera le syndic de la modification éventuelle des quotités, par lettre recommandée à la poste au plus tard dans les trois mois de la signature de l'acte de dépôt susvisé. A son tour, le syndic en avisera les copropriétaires dans les douze mois de la signature de l'acte de dépôt susvisé.

REMARQUE GENERALE.

La répartition interne des appartements et locaux privés est, en principe, telle que figurée aux plans, mais est susceptible de changements au gré des amateurs par une distribution différente de l'espace.

L'architecte de l'immeuble pourra, en cours de construction, apporter les changements qu'il jugerait utiles et nécessaires.

CHAPITRE III.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

SECTION 1 - PRINCIPE.

Dans le but de conjurer toutes les difficultés et contestations qui pourraient surgir entre les futurs propriétaires de l'immeuble, dans les rapports de voisinage et de copropriété, la société comparante a établi un règlement général de copropriété ou statut immobilier, auquel tous les propriétaires, usufruitiers, nu-propriétaires, locataires, usagers, occupants ou autres ayants droit de l'immeuble seront tenus de se conformer.

Par le seul fait d'être devenu propriétaire ou ayant droit à un titre quelconque d'une partie de l'immeuble, le nouvel intéressé sera subrogé de plein droit dans tous les droits et obligations qui résultent de ce règlement de copropriété et des décisions régulièrement prises par les assemblées générales.

Un exemplaire de ce règlement de copropriété, signé "ne varietur" par le représentant de la société comparante et

nous notaire, demeurera ci-annexé pour faire partie intégrante du présent acte et sera enregistré avec lui.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet les éléments privatifs de l'immeuble, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, en ce compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base et du règlement général de copropriété y annexé, objet des présentes, et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent ainsi que dans ceux résultant des décisions régulièrement prises par les assemblées générales des copropriétaires.

SECTION 2 - DEROGATIONS - EXTENSIONS.

Par dérogation ou extension aux clauses stipulées dans le règlement, il est stipulé ou entendu ce qui suit:

Conditions et charges.

Les acquéreurs des quotités du bien immobilier (terrain et/ou construction érigée) sont tenus de prendre à leur compte les conditions de servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui grèvent ce terrain et/ou l'immeuble, ainsi que le paiement d'après les quotités respectives de toutes les fournitures et travaux exécutés (nouveaux et/ou réparations) ou à exécuter directement et indirectement par les autorités publiques quelconques et/ou les Entreprises Anelinckx aux trottoirs, zones de recul, bordures, éclairage public, nouvelles voiries, nouveaux pavages et asphaltages de la rue, nouveaux égouts, et caetera et cela depuis la date d'introduction de la demande d'autorisation de bâtir.

Si les Entreprises Anelinckx ont été amenées à faire l'avance et/ou paiement pour compte des propriétaires futurs de ces quotités, les acquéreurs s'engagent dès à présent à rembourser ces avances et/ou paiements d'après leurs quotités respectives.

Les parties privatives avec leurs quotités dans les parties communes, dont le terrain, dans l'immeuble objet du présent acte, seront vendues aux acquéreurs avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent en dépendre ou y être rattachées.

Les clauses et conditions et obligations stipulées dans le cahier des charges et dans le règlement général de copropriété sont applicables pour les acquéreurs et leurs ayants droit.

Les clauses de ce règlement, dans lesquelles les Entreprises Amelinckx pourraient avoir un intérêt quelconque, entr'autres les articles trente-un, trente-sept et quarante-neuf ne pourront être modifiées sans le consentement écrit de la société comparante.

PRIX DE L'ENTREPRISE - HAUSSE EVENTUELLE.

Le deuxième alinéa du chapitre deux est à remplacer par les stipulations suivantes:

Une fois fixé, le prix de l'entreprise reste inchangé quels que soient les frais que l'entrepreneur aura à supporter pour l'exécution du travail, et ce conformément aux conditions du marché, à l'exception toutefois des causes accidentelles comme:

- hausses des taxes de facture et autres taxes assimilées aux timbres, frais d'enregistrement, honoraires des notaires ainsi que chaque hausse des salaires des ouvriers (y compris les charges sociales et le bénéfice normal de l'entrepreneur).

- la hausse des salaires sera suffisamment prouvée par le fait même du paiement de la hausse par les Entreprises Amelinckx qui peut être justifié par cette dernière par des états de salaires et par toutes les pièces de comptabilité dans le sens le plus étendu; elle sera due depuis le jour du compromis d'option.

Pour pouvoir fixer l'augmentation des prix convenus, il est stipulé que dans le prix de l'entreprise, c'est-à-dire le prix de la construction abstraction faite de la valeur des quotités de terrain, les salaires interviennent pour quarante-cinq pour cent.

Il est souligné que ces augmentations de salaires ne s'appliquent pas uniquement aux augmentations conventionnelles (suite par exemple aux accords syndicaux) mais également aux augmentations spéciales payées par l'entrepreneur et qui, entr'autres pourront être la conséquence d'un manque de main d'oeuvre.

En cas de modifications au programme standard de construction, l'ordre d'exécuter ces modifications devra toujours être envoyé à l'entrepreneur, non pas au moins vingt jours, mais au moins quarante jours avant la date prévue pour l'exécution du travail, afin qu'il puisse prendre ses dispositions en conséquence.

Taxe de bâtisse.

La taxe communale de bâtisse, également appelée taxe sur le volume et dont le taux peut varier pour chaque commune, due pour la construction de l'immeuble, objet du présent acte, sera à charge des acquéreurs d'appartements et autres parties privatives et cela en proportion du nombre de leurs quotités dans les parties communes. Cette façon de calculer est arrêtée irrévocablement et forfaitairement et les acquéreurs ne pourront pas la contester, même si le cubage de leur construction n'est pas proportionnel aux quotités dans les parties communes.

Si les Entreprises Anelinckx avaient déjà effectué le paiement de cette taxe, en tout ou en partie, les acquéreurs devront rembourser leur quote-part, fixée comme exposé ci-dessus aux Entreprises Anelinckx, à première demande.

Appartements.

a) Les appartements sont prévus comme habitation rési-

dentielle, dont une seule pièce peut servir de bureau privé avec deux employés maximum.

b) L'exercice d'une profession libérale est admis dans les appartements.

c) Toute publicité visible de l'extérieur est interdite; à l'exception toutefois pour les trois magasins situés dans l'aile gauche et dans l'aile droite de l'immeuble; pour lesquels une publicité est admise jusqu'au culot des loggias du premier étage.

d) Il est interdit aux occupants des magasins d'étaler des marchandises, de faire des étals ou de placer n'importe quel objet à l'extérieur sur toute la longueur de la façade.

Magasins.

Comme il est stipulé ci-dessus, aucun commerce réputé dangereux, insalubre ou incommode pourra être exploité dans les magasins situés au rez-de-chaussée de l'aile gauche et de l'aile droite de l'immeuble.

Usage des droits de propriété.

En dérogation à l'article onze, paragraphe un, du règlement général de copropriété, ceux qui exercent une profession libérale dans les appartements sont autorisés à placer à la façade une plaque de cuivre de cinq centimètres sur trente centimètres maximum.

Réserve de mitoyenneté.

La société comparante "Entreprises Amelinckx" se réserve le droit réel de mitoyenneté portant sur les murs de pignon et de clôture à édifier à cheval sur les limites séparant le terrain, partie commune, des fonds limitrophes.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre à ladite société "Entreprises Amelinckx" de toucher à son profit exclusif l'indemnité qui serait due par les constructeurs sur les terrains voisins qui voudront ou voudraient faire usage de ces murs.

En conséquence, ladite société "Entreprises Amelinckx",

montant sera fixé par ce dernier devra être versée par chaque copropriétaire avant l'occupation de l'appartement dont il est propriétaire.

L'assemblée générale des propriétaires peut désigner deux commissaires, chargés de la vérification de toutes les pièces, tous les décomptes, bilans, et caetera... ayant trait à la gestion de l'immeuble. Le contrôle doit être fait dans les bureaux du gérant désigné (syndic).

Les gérants désignés seuls peuvent de leur côté, renoncer à cette gestion à la fin de chaque année moyennant préavis de trois mois.

Cheminées décoratives.

Les manteaux de cheminées peuvent uniquement être placés par des firmes agréées par les Entreprises Anelinckx.

Canalisations.

Les tuyaux d'écoulement, les conduites d'électricité, d'eau, de gaz, les canalisations diverses, égouts, et caetera... pourront traverser les caves, garages et autres locaux privatifs en longeant les parois des plafonds, murs et/ou dans le sol. Les usagers ou propriétaires de celles-ci n'ont de ce chef aucun droit à une indemnité et devront donner libre accès pour y effectuer le cas échéant toutes réparations.

Assurances.

Les Entreprises Anelinckx couvrent les assurances incendie et autres risques dès le début de la construction de l'immeuble, à des taux favorables auprès de compagnies de premier ordre.

La communauté doit reprendre cette ou ces polices pour la période prévue dans les contrats.

En cas de surprime ou de prime complémentaire suite à une activité commerciale, professionnelle ou à raison du personnel occupé ou pour toutes autres causes propres à un copropriétaire, toute surprime ou prime complémentaire sera

nise entièrement à charge du copropriétaire, source des risques complémentaires.

Ascenseurs.

Les ascenseurs ne desservent pas les caves.

Toutefois si les Entreprises Anelinckx décident de faire descendre le ou les ascenseurs jusqu'aux caves, possibilité que seules les Entreprises Anelinckx se réservent sans recours des acquéreurs, ces derniers s'obligent à payer en proportion de leurs quotités dans les parties communes le supplément qui est fixé forfaitairement dès à présent: quarante-huit mille huit cents francs par ascenseur. Seuls les propriétaires des garages sont dispensés de participer à cette charge. Les acquéreurs d'appartements s'engagent à payer ce supplément à première demande des Entreprises Anelinckx.

Bail emphythéotique.

Dans le cas où la Régie de l'Electricité exigerait une cabine de transformation du courant électrique, les Entreprises Anelinckx négocieront pour leur compte et pour le compte des copropriétaires les conditions d'établissement de cette cabine et mettront à la disposition de la Régie intéressée le local nécessaire à cette fin.

Les Entreprises Anelinckx sont habilitées à signer tout acte à cette fin, notamment un bail emphythéotique aux conditions d'usage, mandat irrévocable leur étant conféré à cette fin par les copropriétaires.

La cabine de haute tension construite à l'entresol et indiquée parmi les parties communes de l'immeuble ne peut être utilisée par les copropriétaires. Cette cabine doit être réservée à la Régie de l'Electricité qui en a la disposition totale et exclusive.

Les Entreprises Anelinckx se réservent le droit de modifier l'enplacement de cette cabine et locaux compteurs même en empiétant sur les parties communes. Il en est de

même, pour la chaufferie et ses tanks à mazout, locaux vide-poubelles et leur sas, les aéras et les caves privatives.

Caves.

Aussi longtemps que les caves ne sont pas vendues, elles restent la propriété privative des Entreprises Amelinckx et ce pour un délai maximum de vingt ans à partir de ce jour. Après ce terme, les caves non vendues deviendront propriété commune de l'immeuble.

Emplacements ou locaux pour voitures d'enfants, vélos et vélos-moteurs.

Ces locaux restent la propriété des Entreprises Amelinckx pendant vingt ans. Passé ce délai, ces locaux appartiendront à la copropriété de plein droit. Pendant ces vingt ans, les Entreprises Amelinckx cèdent la jouissance de ces locaux gratuitement à la copropriété. Toutefois, elles pourront y mettre fin à tout moment sans préavis et sans devoir fournir de justification.

Appareils anti-calcaires.

Les frais de la fourniture et de la pose d'un stabilisateur de calcium de l'eau et d'une éventuelle citerne pour trop-plein sont à charge des copropriétaires en proportion des quotités de leur appartement. Il en est de même si la fourniture et la pose d'une pompe s'avérait nécessaire par insuffisance de la pression de l'eau de ville et/ou du niveau trop haut des égouts publics.

Ces appareils seront placés par les Entreprises Amelinckx.

Les acquéreurs renbourseront ces frais aux Entreprises Amelinckx à première demande.

Modifications en cours de construction.

a) En cours de construction, les Entreprises Amelinckx se réservent le droit d'apporter des modifications à la disposition intérieure des locaux privatifs par rapport à la description et aux plans annexés au présent acte, soit

avant la vente, de sa propre autorité, ou après la vente, à la demande d'acquéreurs avec leur accord.

Ce même droit est reconnu à l'architecte de l'immeuble qui pourra toujours apporter les changements qu'il jugera utiles ou nécessaires.

b) Si des locaux sont modifiés, les Entreprises Amelinckx devront opérer entre les nouveaux locaux constitués une nouvelle répartition des quotités dans les parties communes attribuées aux locaux privatifs.

c) Les Entreprises Amelinckx se réservent le droit de construire sur la toiture terrasse de l'immeuble ou éventuellement en caves une chambre de suie et/ou épurateurs de fumée quelle qu'en soit l'affectation avec un ascenseur y accédant au cas où la chaufferie de chauffage central serait installée pour la consommation de fuel lourd. Cette construction ou appareillage sera partie commune et sera faite aux frais des copropriétaires qui en supporteront le coût proportionnellement aux quotités attribuées dans les parties communes, en plus du paragraphe "fuel lourd" cité ci-après.

d) Au cas où les Entreprises Amelinckx obtiendraient des autorités compétentes l'autorisation d'agrandir leur construction par l'adjonction d'étages ou de parties d'étages ou autres possibilités, la Société Entreprises Amelinckx se réserve expressément la faculté de faire dresser tous actes de base rectificatifs à ses frais exclusifs, mandat expres étant donné à ces fins. La réduction des quotités primitives n'entraînerait aucune modification aux prix des quotités de terrain.

e) La société comparante se réserve le droit d'ajouter tous conduits de fumées, gaines de ventilations, canalisations, en passant par les parties communes.

Zone de recul.

Les éventuels murets de la zone de recul sont à charge

des Entreprises Amelinckx. L'aménagement des parties ornementales est à charge de la copropriété (apports de terrain, gazon, fleurs, arbres, haies). Il en sera de même à toutes les façades.

La société comparante se réserve seule la possibilité d'aménager dans la zone de recul de l'Aile droite-Bloc rue des Béguines des emplacements pour voitures, au profit exclusif du ou des magasins. Dans ce cas, l'entretien de ces emplacements pour voitures incombera aux propriétaires bénéficiaires.

Antenne de Télévision et Téléphonie sans fil.

Une seule antenne collective est admise par bloc.

Si pendant l'achèvement de l'immeuble, les Entreprises Amelinckx faisaient placer par des tiers une antenne collective pour radio et télévision, les acquéreurs reprendront cette antenne aux conditions stipulées par les Entreprises Amelinckx.

Retard de paiement.

En cas de retard de paiement, il est convenu expressément dès à présent de fixer une indemnité transactionnelle de un franc pour cent d'intérêt par mois de plein droit et sans mise en demeure préalable par l'application de l'article 1.152 du Code civil, au profit de l'Entrepreneur; tout mois commencé étant compté pour un mois entier, net d'impôts depuis l'exigibilité jusqu'au règlement. Cet intérêt courant de plein droit.

9 Cette clause déroge à la disposition du chapitre IV, paragraphe V du cahier des charges arrêté par les Entreprises Amelinckx.

Fuel lourd.

En application de l'alinéa six du chapitre V du cahier des charges une somme de cent trente-quatre francs par quantité indivise est prévue comme montant forfaitaire supplémentaire au cas où la chaufferie du chauffage central se-

rait installée pour la consommation de fuel lourd, à répartir suivant les quotités respectives.

Raccordements - Compteurs.

Les raccordements extérieurs et intérieurs de l'eau, du gaz et de l'électricité et aux égouts ainsi que les compteurs et les compteurs d'eau chaude sont à la charge de la copropriété au prorata des quotités respectives de chaque propriétaire.

Si la Régie de l'Electricité impose le confort électrique, ce supplément sera supporté par chaque copropriétaire.

Il en sera de même si les Entreprises Amelinckx seules décidaient cette amélioration.

Locaux compteurs et éventuellement téléphone en caves et/ou galerie.

Si ces locaux ne recevaient pas leur destination privative, c'est-à-dire l'installation des compteurs (eau-gaz-électricité), ils seraient la propriété des Entreprises Amelinckx sans quotités dans les parties communes. Idem pour le téléphone en caves et/ou galerie.

Garages - Emplacement pour véhicule automoteur.

Chaque propriétaire d'un emplacement pour véhicule automoteur est tenu de parquer son véhicule dans l'axe de son emplacement. Les portières des véhicules peuvent en cours de leur ouverture déborder sur l'emplacement voisin et uniquement à cette occasion et pour autant que cette manoeuvre n'occasionne aucun dégât au véhicule parké sur l'emplacement voisin.

Enseigne lumineuse.

Les Entreprises Amelinckx se réservent le droit pour eux et/ou pour toute personne ou société, de placer une enseigne lumineuse sur le toit de l'immeuble. En conséquence, les conduites d'électricité nécessaires à cette fin, pourront traverser les caves, garages et autres locaux privés ainsi que les parties communes. Les usagers ou pro-

priétaires de celles-ci n'ont de ce chef aucun droit à une indemnité et devront donner libre accès pour y effectuer le cas échéant toutes réparations.

Les Entreprises Anelinckx sont habilitées à signer tout acte afin d'obtenir l'autorisation des services compétents, mandat irrévocable leur étant conféré à cette fin par les copropriétaires.

Les Entreprises Anelinckx ou la personne ou la société qui fera placer cette enseigne devront donner toute garantie aux copropriétaires, à ce que ces derniers ne soient jamais inquiétés ni recherchés à ce sujet.

Annexes:

Les présentes ainsi que les documents annexés forment ensemble l'acte de base de l'immeuble dont il s'agit. Ils se complètent et forment un tout; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

Tous les propriétaires, usufruitiers, nu-propriétaires, locataires, usagers, occupants et/ou autres ayants droit de l'immeuble seront tenus de se conformer également au règlement général de copropriété annexé à l'acte de cession reçu par le notaire soussigné, le vingt-trois février mil neuf cent soixante-cinq, dont question ci-dessus, duquel règlement une copie est annexée aux présentes.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, la société comparante élit domicile en son siège de Bruxelles, 20/A, boulevard Général Wahis à Schaerbeek.

FRAIS.

Tous les frais, droits et honoraires résultant du présent acte sont à charge de la société comparante; les acquéreurs d'appartements, garages et autres locaux privatifs ont droit à une copie sur papier non timbré du présent acte.

Ils pourront également, mais à leur frais, se faire délivrer expédition ou extrait de l'acte de base.

DONT ACTE.

Fait et passé à Schaerbeek, 20/A, boulevard Général Wahis.

Lecture faite, Monsieur Tassoul, es qualité, a signé avec nous, notaire,

(suivent les signatures.)

Enregistré quinze rôles, dix-huit renvois à Anderlecht A.C. et Succ.II, le 12 avril 1965, volume 134, folio 49, case 19.

Reçu: cent francs.

Le Receveur: (signé) F. Roelant.

COPIE DE L'ANNEXE A L'ACTE DU NOTAIRE VERBIST A ANDER-
LECHT, EN DATE DU 23 FEVRIER 1965.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE DE L'ENSEMBLE
IMMOBILIER.

sis à Molenbeek-Saint-Jean, à l'angle du boulevard Louis
Mettewie et de la chaussée de Gand.

CHAPITRE I - EXPOSE GENERAL.

Article 1. - Définitions.

Les définitions suivantes sont adoptées dans le présent
règlement général de copropriété:

Ensemble immobilier:

Groupe des deux propriétés, supermarché et immeuble à
appartements, soit:

Supermarché:

Magasin de ce type avec parkings attenants, le tout au
rez-de-chaussée.

Ce magasin ayant des annexes à l'entresol et des élé-
ments privatifs à l'entresol et au sous-sol.

Immeuble à appartements:

Bâtiments à usage d'habitation au-dessus du magasin
avec parking au rez-de-chaussée et de part et d'autre de
celui-ci, avec garages à l'entresol, garages, et annexes
en sous-sol, et entrées des appartements et des garages,
ainsi que deux surfaces commerciales au rez-de-chaussée,
le tout précisé à l'acte sub numéro (17) alinéa 4.

Propriétaires:

Le propriétaire du Supermarché, d'une part et les di-
vers propriétaires de l'immeuble à appartements et des deux
surfaces commerciales, d'autre part, ces derniers étant con-
sidérés dans leur ensemble, comme un seul propriétaire dans
le présent règlement.

Article 2. - Description.

L'ensemble immobilier sis à Molenbeek-Saint-Jean, à

front du boulevard Louis Mettwie entre la chaussée de Gand (est) et la rue des Béguines (ouest), est composé comme suit:

① a) Bloc "chaussée de Gand": six étages plus un étage en recul;

b) Bloc Central "boulevard L. Mettwie": douze étages plus un étage en recul;

c) Bloc "rue des Béguines": sept étages et un étage en recul.

Le nombre des niveaux est un nombre maximum.

En outre, des annexes à l'entresol et en sous-sol et deux surfaces commerciales, entrées des appartements et des garages au rez-de-chaussée, ainsi que parking extérieur avec aménagement en façade des entrées des appartements et surfaces commerciales.

L'immeuble à appartements est divisé juridiquement en divers lots privatifs (appartements, garages, surfaces commerciales et flats.)

Il a pour accessoire une quote-part des choses communes de l'ensemble immobilier, y compris le terrain.

② Supermarché à usage de magasin de détail avec parkings.

Cet immeuble n'est pas divisé juridiquement.

Il comporte le niveau du rez-de-chaussée y compris le parking extérieur avec aménagements situé en façade du supermarché et du parking couvert, des annexes à l'entresol et des éléments privatifs à l'entresol et au sous-sol.

Il a comme accessoire une quote-part des choses communes de l'ensemble immobilier, y compris le terrain.

Article 3. - Statut juridique de l'ensemble immobilier.

L'ensemble immobilier est régi par l'article 577bis du code civil et par un règlement général de copropriété.

Conformément à ladite disposition légale, les choses communes ne sont point sujettes à partage. Elles ne peuvent

être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les lots dont elles sont l'accessoire, et seulement pour les quotes-parts attribuées aux lots dans la chose commune.

Article 4. - Portée du présent règlement.

Le présent "Règlement général de copropriété de l'ensemble immobilier", a pour seul objet les rapports entre le propriétaire du supermarché, d'une part, et les divers propriétaires de l'immeuble à appartements, d'autre part.

Les rapports entre les divers propriétaires de l'immeuble à appartements, font l'objet d'un règlement de copropriété séparé, dénommé: "Règlement général de copropriété de l'immeuble à appartements".

CHAPITRE II. - CHOSES PRIVATIVES.

Article 5. - Principe - Description.

Font l'objet de propriété privative, les éléments de chacune des deux propriétés de l'ensemble immobilier qui sont à l'usage exclusif d'un propriétaire.

Le supermarché est constitué principalement par le bâtiment central comprenant le supermarché avec parkings et occupant le rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier.

L'immeuble à appartements est constitué principalement par les bâtiments à usage d'habitation au-dessus du rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier et de part et d'autre du rez-de-chaussée ainsi que par les sous-sols et l'entresol, les entrées des appartements et des garages et les deux surfaces commerciales au rez-de-chaussée.

Article 6. - Accessoires privatifs.

§ 1. Appartiennent privativement au supermarché, les éléments suivants à l'usage du supermarché et situés dans le domaine privatif de l'immeuble à appartements:

- aux sous-sols: les compresseurs pour installations frigorifiques, les tableaux électriques;
- à l'entresol: les installations de chaufferie et de conditionnement d'air, la cabine à haute tension;

- les canalisations et installations de toute espèce qui sont à l'usage exclusif du supermarché et qui passent dans l'immeuble à appartements avec annexes.

§ 2. Appartiennent privativement à l'immeuble à appartements, les canalisations et installations de toute espèce qui sont à son usage exclusif et qui se trouvent logées dans le faux plafond situé dans l'aire du supermarché ou qui passent à travers celui-ci.

Cette énumération est énonciative et non limitative.

CHAPITRE III. - CHOSES COMMUNES.

Article 7. - Principe.

Les choses qui sont affectées à l'usage commun de l'ensemble immobilier (Supermarché et immeuble à appartements, ce dernier considéré dans son ensemble), font partie d'une indivision de masse.

Il est précisé que les choses qui sont affectées à l'usage commun des divers propriétaires de l'immeuble à appartements, font partie d'une indivision qui leur est particulière et qui est précisée dans le "Règlement général de copropriété de l'immeuble à appartements." (supra article 4).

Article 8. - Indivision de masse.

Sont en indivision de masse, notamment:

- le terrain dans son entière superficie;
- les fondations et les gros murs dans leur aire ou sections communes;
- la toiture dans son aire couvrant en même temps le supermarché et l'immeuble à appartements;
- les droits de mitoyenneté avec les immeubles voisins pour les sections de murs communs;
- le réseau d'égouts, les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, et toutes autres installations, pour autant que ces éléments soient à l'usage commun du supermarché et de l'immeuble à appartements;

- plus généralement toutes les installations à l'usage commun de l'ensemble immobilier.

Cette énumération est énonciative et non limitative, toutes choses servant à l'usage commun de l'ensemble immobilier, tombant dans l'indivision de masse.

Article 9. - Quotes-parts de copropriété.

La copropriété de l'indivision de masse est divisée en mille/nillièmes, répartis de la manière suivante:

Supermarché:	250/1000
Immeuble à appartements:	<u>750/1000</u>
Total:	1000/1000

Ces quotes-parts de copropriété sont fixées forfaitairement. Elles sont irrévocables.

Article 10. - Choses communes à jouissance exclusive.

Bien que dépendant de l'indivision de masse, font l'objet d'une jouissance exclusive les fractions du terrain suivantes:

A) en faveur du Supermarché:

- a) l'assiette de l'accès vers le magasin de stockage (entrée canions) (à l'est de l'ensemble immobilier);
- b) l'assiette de l'accès vers le parking magasin (à l'ouest de l'ensemble immobilier);
- c) l'assiette du terrain pour parking en dents de scie et dégagements, devant le supermarché avec parking couvert ou pour tous autres usages au gré du propriétaire du supermarché, autorisés par les autorités officielles compétentes (à front du boulevard Louis Mettewie);

B) en faveur de l'immeuble à appartements:

- a) l'assiette de l'accès vers la rampe d'entrée et de sortie des garages en sous-sol (à l'est de l'ensemble immobilier);
- b) l'assiette de l'accès vers la rampe d'entrée et de sortie des garages à l'entresol (à l'ouest de l'ensemble immobilier);

c) l'assiette des accès et dégagements vers les deux rez-de-chaussée commerciaux et les entrées de l'immeuble à appartements avec parking en dents de scie.

CHAPITRE IV. - DROITS ET OBLIGATIONS RELATIFS AUX CHOSES PRIVATIVES.

Article 11.

§ 1. - Travaux aux choses privées ou d'usage privatif.

A. Lorsque des travaux, à un élément privatif ou d'usage privatif dépendant du supermarché ou de l'immeuble à appartements, sont susceptibles d'affecter la solidité de la chose commune, ou un droit quelconque acquis à l'autre propriétaire, le propriétaire qui désire ces travaux est tenu d'en aviser l'autre propriétaire et de lui en soumettre les plans envisagés pour approbation préalable.

L'autre propriétaire peut exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance conjointe de son propre architecte (dont les honoraires restent à sa charge), et de l'architecte du propriétaire intéressé.

Ce dernier reste responsable des dommages entraînés par l'exécution des travaux.

Les travaux ne peuvent être entrepris avant l'accord écrit de l'autre propriétaire, ou, à défaut, avant le délai d'un mois à compter de la communication des plans à l'autre propriétaire.

B. Lorsqu'un des propriétaires néglige d'effectuer les travaux nécessaires à sa propriété et expose, par son inaction, l'autre propriétaire ou le domaine commun, à des dégâts ou à un préjudice quelconque, l'autre propriétaire peut faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes.

§ 2. Travaux et aménagements aux éléments privés d'un propriétaire, situés dans le domaine privatif de l'autre propriétaire (accessoires privés: article 6):

Les dits travaux et aménagements ne peuvent être entre-

pris qu'aux dates convenues amiablement au préalable. Ils doivent être exécutés dans le délai le plus court possible sous peine de dommages et intérêts.

L'accès aux accessoires privatifs (article 6 ci-dessus) est toujours autorisé à leurs propriétaires et ayants droit ou titulaires d'un droit privatif, pour nécessités de service, réparations, entretien. Cet accès constitue en faveur des propriétaires un droit dont ils s'engagent à ne faire usage que dans des limites raisonnables et sans troubler - ou en réduisant le trouble au minimum - le propriétaire du fonds où les travaux et aménagements doivent être exécutés et où le droit d'accès ou de passage est exercé.

Article 12. - Supermarché - Enseigne lumineuse.

Le propriétaire du supermarché est autorisé à établir une enseigne lumineuse, lisible à une distance de deux cents mètres au moins, à implanter dans l'axe du boulevard Louis Mettewie, à l'angle que forme ledit boulevard avec la rue des Béguines et ce à son choix, soit dans la zone de dégagement réservée à son usage exclusif, soit dans celle réservée à l'usage exclusif de l'immeuble à appartements.

Article 13. - Utilisation des parkings.

La société interdira expressément aux occupants de l'immeuble à appartements l'utilisation, pour leur usage privé, des parkings, réservés au supermarché.

CHAPITRE V. - DROITS ET OBLIGATIONS RELATIFS AUX CHOSES COMMUNES.

Article 14. - Principe.

Les propriétaires ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé ci-après.

Ils peuvent néanmoins effectuer, sous leur responsabilité, les aménagements normaux aux éléments communs se trouvant à l'intérieur de leurs locaux, du moment que ceux-ci ne nuisent pas à l'usage par l'autre propriétaire de la dite chose commune ni aux avantages qu'il en retire.

Article 15. - Travaux d'entretien et de réparation.

L'entretien et la réparation des parties communes s'effectuent par les soins des deux propriétaires.

A défaut d'un des propriétaires de donner son accord sur l'exécution de travaux d'entretien et de réparation nécessaires, dits "de bon père de famille", l'autre propriétaire peut faire effectuer ces travaux d'office tout en se réservant le droit d'invoquer la clause d'arbitrage (article 35) pour obliger le propriétaire défaillant à intervenir dans les frais.

Chaque propriétaire supporte sans indemnité le trouble découlant des réparations et travaux aux choses communes.

CHAPITRE VI. - CHARGES COMMUNES.

Article 16. - Énumération des charges.

Les charges communes de l'indivision de masse sont les frais d'entretien et de réparation, de remplacement et de reconstruction des éléments relevant de cette indivision, les taxes communales de voirie, d'égouts et autres se rapportant à l'indivision de masse.

Article 17. - Répartition des charges.

Les charges de l'indivision de masse se répartissent entre les deux propriétés (supermarché et immeuble à appartements), dans la proportion de 920/1000èmes pour l'immeuble à appartements et 80/1000èmes pour le supermarché.

Article 18. - Evacuation des eaux usées - Water-closets, eaux pluviales, entretien des égouts et des toitures:

A. Evacuation des eaux usées et des water-closets:

Les frais de copropriété relatifs aux égouts du supermarché se limitent à la partie des égouts auxquels celui-ci est directement raccordé.

B. Evacuation eaux pluviales des toitures:

1. Toiture supérieure avec chutes communes:

Les frais d'entretien de cette partie de la toiture et des chutes des eaux pluviales s'y rapportant, sont à

charge de l'indivision dans la proportion établie à l'article 17.

2. Toitures du supermarché dépassant la surface du bâtiment principal.

Les frais d'entretien de cette partie de la toiture et des chutes s'y rapportant, restent à la charge exclusive du supermarché, sauf les frais résultant de causes propres à l'ensemble immobilier, à l'immeuble à appartements ou aux occupants de l'immeuble à appartements.

Article 19. - Frais relatifs aux parkings, jardins, trottoirs, etc.

Chaque partie supporte les frais d'érection et d'entretien des parkings, accès, trottoirs, jardins privés et dégagements qui se trouveront soit devant le supermarché avec annexes pour l'une, soit devant l'immeuble à appartements avec annexes pour l'autre.

Chaque partie assume également lesdits frais pour tous les éléments de voirie et pour jardinets publics se trouvant en face d'un élément en façade dont la jouissance privative lui est reconnue en vertu des présentes.

CHAPITRE VII. - ASSURANCE.

I. Généralités.

Article 20. - Principe.

Les deux propriétaires de l'ensemble immobilier déterminent, de commun accord, les risques à couvrir, communs à l'ensemble immobilier, et les capitaux à garantir.

II. Assurances des bâtiments:

Incendie et risques accessoires

Article 21. - Souscription.

Les diverses assurances "propriétaire" prévues au présent chapitre VII seront souscrites par la Société, propriétaire de l'immeuble à appartements, pour compte commun des deux propriétaires, dès la mise en chantier de l'ensemble immobilier. La Société agit tant pour son propre compte que

pour le compte de ses ayants droit, les propriétaires des diverses fractions divisées de l'immeuble à appartements. Les assurances ainsi souscrites restent, par conséquent, à la charge du propriétaire du supermarché d'une part, et de l'ensemble des propriétaires de l'immeuble à appartements d'autre part.

Le propriétaire du supermarché s'engage expressément à imposer l'obligation à son locataire d'aviser, par lettre recommandée, le syndic de l'immeuble à appartements, ainsi que la Société et les courtiers négociateurs de la police-incendie, dès que le capital maximum portant sur marchandises dépassera en valeur la somme de 5.000.000 de francs belges ou toute autre somme qui à l'avenir la remplacerait dans le cadre et en fonction du tarif obligatoire "Incendie-Grands Magasins". Toute modification dudit capital entraînera une modification du taux suivant le dit tarif.

Article 22. - Répartition.

La répartition des primes d'assurances "propriétaire" relatives à l'ensemble immobilier est faite dans la proportion établie à l'article 17.

Article 23.-Recours entre propriétaires -Renonciation.

Pour ce qui concerne leurs rapports entre eux, les deux propriétaires de l'ensemble immobilier et leurs ayants droit renoncent formellement, le cas de malveillance excepté, à leur droit d'exercer un recours quelconque contre l'un d'eux du chef de la communication de l'incendie d'une partie de l'immeuble à une autre - cette partie fût-elle commune ou privative - ou aux objets se trouvant dans l'immeuble.

Article 24. - Recours des locataires et occupants - Renonciation.

Les propriétaires de l'ensemble immobilier s'engagent à faire renoncer par les locataires et occupants, le cas de malveillance excepté, à tous recours contre eux-mêmes, les autres propriétaires, les locataires et occupants de l'en-

semble, pour dommages subis par communication de l'incendie dans une partie quelconque de l'ensemble et aux biens s'y trouvant. Ils sont personnellement tenus en cas d'inexécution de cet engagement.

Article 25. - Utilisation des indemnités en cas de sinistre.

L'indemnité payée par l'assureur est affectée comme suit:

a) à la remise en état de la chose sinistrée, en cas de sinistre partiel;

b) à la reconstruction, en cas de sinistre total tel que celui-ci est défini au chapitre suivant.

En cas d'insuffisance de l'indemnité à l'acquit des travaux de reconstruction, par suite de destruction partielle ou totale, le supplément est à charge du propriétaire du bien sinistré ou, s'il s'agit d'un élément commun, dans la proportion des droits de chacun dans la copropriété.

Article 26. - Dégâts des eaux. - Risques couverts.

Une assurance est souscrite pour couvrir contre les dégâts des eaux l'ensemble immobilier (choses communes et choses privatives) et tous les objets mobiliers pouvant s'y trouver et appartenant à des propriétaires.

III. Assurances de responsabilité.

Article 27. - Risques couverts.

Les propriétaires assurent chacun leur responsabilité, notamment:

a) du fait du bâtiment par suite de vice de construction ou défaut d'entretien (article 1386 du code civil), qu'il s'agisse de parties communes ou de parties privatives;

b) du fait du personnel, ouvrier ou employé (article 1384 du code civil).

Les polices doivent stipuler que les propriétaires, les locataires, les occupants à un titre quelconque, les gérants et concierge, les membres du personnel soit au

service de la copropriété soit au service d'un propriétaire, sont considérés comme tiers.

Article 28. - Sinistres - Indemnités.

Les indemnités sont affectées à la réparation du dommage subi par la victime.

En cas d'insuffisance du montant de l'indemnité payée par l'assureur, le surplus est récupéré par toutes voies de droit à charge de l'auteur ou des auteurs du dommage et de ceux qui ont été reconnus civilement responsables.

CHAPITRE VIII. - DESTRUCTION ACCIDENTELLE DE
L'EDIFICE.

Article 29. - Principes.

Il y a obligation de reconstruire l'ensemble immobilier que la destruction soit totale ou partielle.

Le degré de destruction s'apprécie en considération des seules parties communes d'une propriété déterminée.

La destruction est considérée comme partielle si elle n'atteint pas les trois quarts au moins de la valeur de la bâtisse, terrain non compris.

Article 30. - Modes de reconstruction.

En cas de destruction totale d'une des deux propriétés ou de l'ensemble immobilier tout entier, la reconstruction de chaque propriété se fait suivant les plans approuvés par les deux propriétaires intéressés.

CHAPITRE IX. - ADMINISTRATION DU DOMAINE
COMMUN.

Article 31. - Principe.

Les décisions relatives à l'administration du domaine commun de l'ensemble immobilier, sont prises du commun accord des deux propriétaires.

Article 32. - Propriétaires de l'immeuble à appartements.

Pour tous leurs rapports avec le propriétaire du supermarché, les divers propriétaires, ayants droit du propriétaire de l'immeuble à appartements, sont tenus de désigner

un seul mandataire ayant tous pouvoirs de décision en leur nom.

Article 33. - Procès-verbaux.

Les délibérations et les décisions des deux propriétaires, si elles ne font pas l'objet d'un acte authentique, sont constatées par des procès-verbaux établis en deux originaux signés par les représentants des deux propriétaires intéressés.

Les procurations, établies en double, sont annexées aux procès-verbaux originaux.

CHAPITRE X. - DISPOSITIONS FINALES.

Article 34. - Statut réel.

Toutes les dispositions du présent règlement doivent être considérées comme étant de droit réel. Elles s'imposent aux propriétaires de l'ensemble immobilier, à leurs héritiers et à leurs ayants droit à quelque titre que ce soit. Elles sont opposables aux tiers par la transcription hypothécaire.

Le présent règlement ne peut être modifié que de l'accord commun des deux propriétaires. Les modifications ne sont opposables aux tiers que par la transcription au bureau des hypothèques.

Article 35. - Clause arbitrale.

Tout différend relatif à l'interprétation ou à l'exécution du présent règlement, est tranché souverainement par un arbitre, désigné de commun accord par les parties. A défaut pour les parties de se mettre d'accord sur le choix de l'arbitre, celui-ci est désigné à la demande de l'une d'elles par le président du tribunal de première instance de Bruxelles.

L'arbitre statue en amiable compositeur et sans être astreint à suivre les règles du droit civil et commercial. Il est dispensé de toute forme de procédure, la présente convention ayant à cet égard valeur non seulement de clause

compromissoire mais de compromis.

La décision est rendue par l'arbitre dans les soixante jours de sa désignation. Elle est communiquée aux parties par lettre recommandée et cette communication vaut prononcé. La sentence arbitrale est obligatoire pour les parties. Les honoraires et frais de l'arbitrage sont supportés par la partie succombante.

A défaut pour une des parties de se soumettre à la sentence, celle-ci est déposée au greffe du tribunal de première instance de Bruxelles, aux fins d'exécutoire et tous frais quelconques d'enregistrement, droits, doubles droits, amendes, sont supportés par la partie qui a rendu nécessaire le dépôt de la sentence.

Article 36. - Frais.

Les frais du présent "Règlement général de l'ensemble immobilier", sont supportés pour les trois quarts par la Société et pour un quart par la Caisse.

(suivent les signatures.)

Enregistré treize rôles, deux renvois à Anderlecht A.C. et Succ.II, le 1 mars 1965, volume 15, folio 59, case 7.

Reçu: cent francs.

Le Receveur: (signé) F. Roelant.

Annexé à un acte de base dressé par Maître Ludovic VERBIST, notaire résidant à Anderlecht, en date de ce jour, et signé "ne varietur" par le représentant de la société compa-rante et nous, Notaire.

Schaerbeek, le huit avril mil neuf cent soixante-cinq,
(suivent les signatures.)

Enregistré dix rôles, sans renvois à Anderlecht A.C. et Succ.II, le 12 avril 1965, volume 15, folio 64, case 8.

Reçu: cent francs.

Le Receveur: (signé) F. Roelant.

Transcrit au 5e bureau des hypothèques à
Bruxelles, le 26 avril 1965, volume 3221, nu-
méro 3.