

ÉTUDE DU NOTAIRE LÉON VERBRUGGEN
à Bruxelles 1
Chaussée d'Anvers, 149

ACTE DE BASE

BRUSSELS TWENTY ONE

(2ME SECTION)

IMMEUBLE A APPARTEMENTS

sis à

GANSHOREN

AVENUE DES NEUF PROVINCES

RÉALISATION :

S. A. PROPRIÉTÉS ET IMMEUBLES
Chaussée de La Hulpe, 171
BRUXELLES 17

L'An mil neuf cent soixante-sept.

Letreize juillet.

Par devant Nous, Maître Léon VERBRUGGEN, notaire de résidence à Bruxelles.

A COMPARU :

La société anonyme " PROPRIETES ET IMMEUBLES " ayant son siège social à Watermael-Boitsfort, chaussée de La Hulpe numéro 171, constituée aux termes d'un acte, reçu par Maître Léon Verbruggen, notaire soussigné, le vingt-six novembre mil neuf cent cinquante-huit, publié aux annexes du Moniteur Belge du quatorze décembre suivant, sous le numéro 30.158 et dont les statuts sociaux ont été modifiés par décision des assemblées générales extraordinaires des actionnaires suivant procès-verbal dressé par le même notaire le quatorze janvier mil neuf cent soixante, publié aux annexes du Moniteur Belge le quatre février mil neuf cent soixante, sous le numéro 2.117 et suivant procès-verbal dressé par le même notaire, le quatorze décembre mil neuf cent soixante et un, publié aux annexes du Moniteur Belge le cinq janvier mil neuf cent soixante-deux, sous le numéro 267.

[redacted]

A. EXPOSE PRELIMINAIRE.

La société anonyme " Propriétés et Immeubles " est propriétaire du bien suivant :

COMMUNE DE GANSHOREN.

Une parcelle de terrain à bâtir, située à front de l' avenue des Neuf Provinces (projetée) cadastrée Section A,

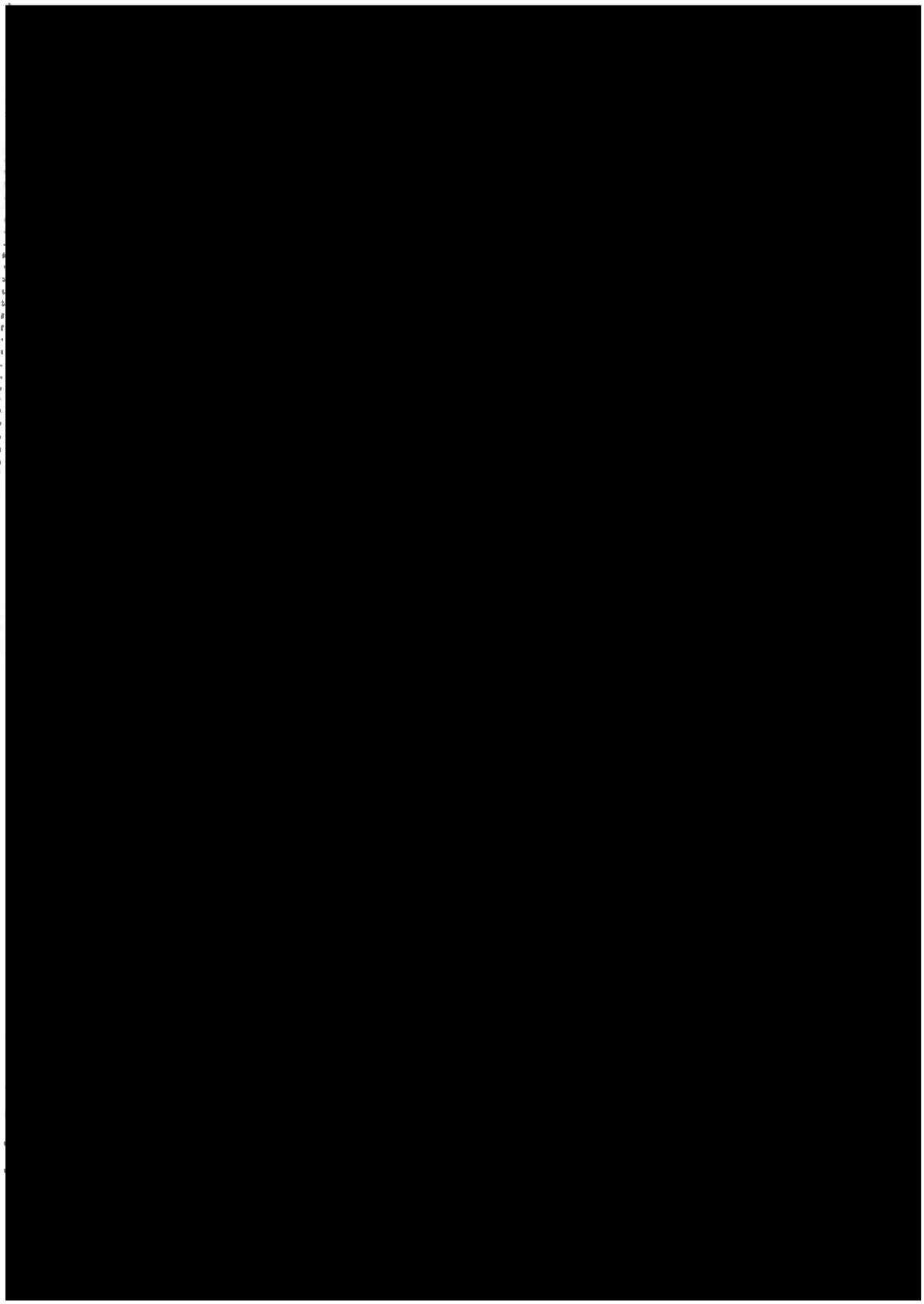
partie de l'ancien numéro 64 h et contenant en superficie d'après mesurage : quarante-deux ares, dix-sept centiares.

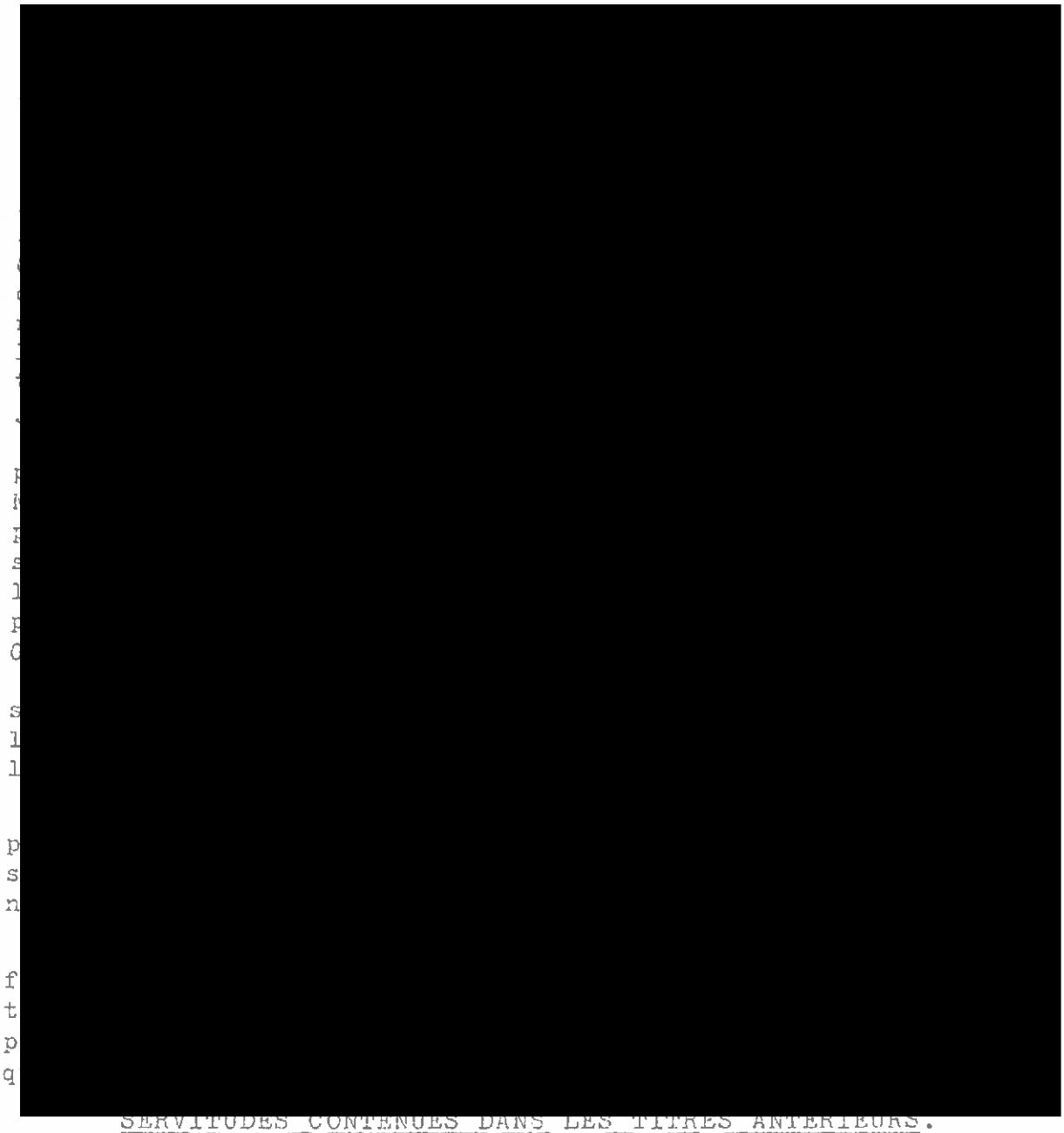
Tel que ce bien a été mesuré et figure sous le lot 2, teinte verte, sur un plan avec procès-verbal de mesurage, dressé par Monsieur Guy Winssinger, géomètre-expert-immobilier, ayant ses bureaux à Bruxelles, rue du Monastère, numéro 10, le sept juin mil neuf cent soixante-six.

Ledit plan avec procès-verbal de mesurage demeurera ci-annexé et sera enregistré en même temps que les présentes.

ORIGINE DE PROPRIETE

[redacted]





SERVITUDES CONTENUES DANS LES TITRES ANTERIEURS.

L'acte précité du notaire Léon Verbruggen, soussigné du vingt-huit janvier mil neuf cent soixante-six, porte entr'autres les stipulations suivantes, ci-après littéralement transcrites :

"L'acte précité du notaire Léon Verbruggen, soussigné "et Albert Richir, notaire à Bruxelles, du vingt-deux

"Janvier mil neuf cent soixante-cinq, porte entr'autres "les stipulations suivantes, ci-après littéralement trans-"crites :

"A.- L'acte précité de Maître Pierre Groensteen du "vingt-six juillet mil neuf cent soixante et un, stipule "entr'autres textuellement ce qui suit :

""A. Si la société acquéreuse ou ses ayants-droit ""édifie des constructions sur le terrain vendu, cel-""les-ci sont prévues à six étages sous corniche, ""de vingt-un mètres de large sur quinze mètres de ""profondeur. La distance entre les constructions se-""ra au moins égale à la hauteur de celles-ci.

"" Il est interdit d'établir, sans le consen-""tement expres des vendeurs, sur ces terrains ou ""dans les bâtiments qui y seront construits, aucun ""commerce, industrie ou négoce.

"" Les plans des constructions à édifier sur ""les terrains vendus, ainsi que ceux de la clôture ""à rue et des espaces verts devant rester libres, ""devront préalablement à la mise en chantier, être ""soumis, en deux exemplaires, à l'approbation des ""vendeurs.

"" Rien ne pourra être établi ni édifié, qui ""soit de nature à nuire aux voisins ou qui puisse ""porter atteinte à l'harmonie du quartier résiden-""tiel, qui constituera l'ensemble des propriétés.

"" La société acquéreuse ne pourra réclamer ""aucune indemnité aux vendeurs, si ceux-ci n'approu-""vent pas les plans présentés et, dans ce cas, la ""société acquéreuse devra en présenter d'autres.

"" Toutefois, l'approbation des vendeurs ne ""sera requise qu'en ce qui concerne l'esthétique des ""constructions et l'aménagement des espaces libres, ""devant constituer le complexe, que la société acqué-""reuse se propose d'édifier.

"" Cette approbation ne sera pas requise notam-""ment, quant à l'implantation, ni au nombre, ni à la ""hauteur des blocs d'appartements, les vendeurs s' ""engageant à s'en remettre à ce propos, aux décisions ""de l'Administration et de l'Urbanisme.

"" Une étude d'ensemble de la disposition des ""blocs d'immeubles à ériger devra être soumise à l' ""Administration communale de Ganshoren.

""B. Les biens sont vendus en l'état où ils se ""trouvent et la société acquéreuse ne pourra formu- ""ler aucune réclamation quant à la nature du sol ou ""quant aux matériaux qui pourraient s'y rencontrer. ""Les murs de clôture seront en maçonnerie de bri- ""ques...

""C. ... La société acquéreuse devra, d'une façoi ""générale, se conformer aux règlements et prescrip- ""tions édictées ou à édicter par les administrations ""publiques et pouvoirs compétents, notamment en ce ""qui concerne les alignements, niveaux à observer, ""les constructions, clôtures, écoulement des eaux, ""installations sanitaires, etc... ainsi qu'aux mesu- ""res prises ou à prendre pour tous travaux d'utilité ""publique ou collective.

""D. La société acquéreuse ne pourra en aucun ""cas, déposer des terres ou matériaux sur les ter- ""rains voisins ou sur la voirie. Elle sera tenue d' ""assurer l'écoulement des eaux sur son propre fonds ""sans pouvoir les conduire sur les propriétés atte- ""nantes.

""E. Les bâtiments ou leurs dépendances devront ""être pourvus d'un système de conduite assurant l' ""évacuation directe des eaux résiduaires.

""F. La société acquéreuse ne pourra jamais con- ""traindre les vendeurs à contribuer à la constructio ""ou à la réparation des murs ou autres ouvrages for- ""mant clôture et séparation d'avec les vendeurs, ""en tant que voisins.

""G. Tous les engagements pris, obligations assu ""mées et interdictions admises par la société acqué- ""reuse, le sont tant pour elle-même ou ayants-droit ""à tout titre, pour lesquels elle se porte d'ores et ""déjà expressément fort. En conséquence et notamment ""la société acquéreuse s'engage en cas d'aliénation ""volontaire ou forcée, à imposer aux futurs proprié- ""taires toutes les dispositions de la présente con- ""vention, sans qu'il puisse néanmoins à l'égard des ""vendeurs, en résulter aucune novation.

""H. Toutes les stipulations et interdictions ""faites par les vendeurs à l'égard de la société ""acquéreuse, le sont au profit des seuls vendeurs ""ou de leurs ayants-droit, qui se réservent de les ""faire valoir et respecter ou non de telle sorte qu'

""aucune de ces stipulations et interdictions ne
""pourra être invoquée par un tiers, et que l'inac-
""tion des vendeurs ou les dérogations consenties par
""eux ne pourra jamais et par quiconque, leur être
""reprochée.

""I. Les vendeurs se réservent d'autres part, à
""l'égard de la société acquéreuse, toute liberté de
""vendre à des tiers, à des conditions autres ou dif-
""férentes ou de leur consentir, à sa convenance,des
""dérogations ou autorisations particulières quel-
""conques.""

" Dans l'acte précité reçu par le notaire Englebert, "prénommé, le quinze février mil neuf cent cinquante-deux, "il est stipulé textuellement ce qui suit :

""De koopster zal in geen geval reklamatiën kun-
""nen doen gelden betrekkelijk de dienstbaarheden die
""aan derde personen zouden verschuldigd zijn en waar-
""van op het plan van landmeter Van Horen gene mel-
""ding is gemaakt.

""5. De verkopers waarborgen geenszins, noch de
""eigendom der wegen, voetwegen en kanten wier opper-
""vlakte in degene van het verkocht goed zou begrepen
""zijn, namelijk voor de voetweg nummer 30 en de los-
""weg aangeduid op het hieraangehecht plan.

""Indien het geval zich voordoet zal de koopster
""zich moeten verstaan met de inbelang zijnde openbare
""besturen en met de aanpalende eigenaars voor hetgeen
""de erkenning der grenzen van het verkocht goed aan-
""gaat of voor alle andere nodige afpalingen.

""Dienaangaande wordt de koopster in plaats ge-
""steld der verkopers voor hetgeen deze rechten en
""verplichtingen betreft. Doch deze laatsten zullen
""geenszins aansprakelijk kunnen gemaakt worden hoof-
""dens de betwistingen of moeilijkheden tot dewelke
""deze kwesties aanleiding zouden geven.""

"B.- Aux termes d'un acte reçu par Maître Albert Richir "notaire de résidence à Bruxelles, le dix-huit janvier mil "neuf cent soixante-cinq, à transcrire, la société anonyme ""Quartier Basilique-Charles Quint", ayant son siège à "Ganshoren, actuellement dénommée "Société Anonyme Immobi- "lière Charles Quint", a annulé purement et simplement les "clauses et conditions relatées ci-avant sous le rubrique ""Conditions Servitudes" sub A. et imposées à la société

"venderesse, ainsi qu'à ses successeurs à tous titres, à "l'exception de celles reprises ci-avant sous les lettres "B. D. E. F. et I.

"De cette manière ces clauses et conditions peuvent "être considérées comme inexistantes."

Les acquéreurs des éléments privatifs de l'immeuble, faisant l'objet du présent acte de base et dont la description suit, seront subrogés dans les droits et obligations de la société comparante, concernant les stipulations qui précèdent, pour autant qu'elles soient encore d'application.

CONSTRUCTIONS.

La société anonyme " Propriétés et Immeubles " a fait établir par Monsieur Jacques CUISINIER, architecte, demeurant à Bruxelles, boulevard Saint Michel, numéro 65 les plans d'un immeuble à appartements, qui sera dénommé " BRUSSEL'S TWENTY ONE " (Deuxième Section), à ériger sur le terrain prédécrit.

STATUT IMMOBILIER.

Désirant opérer la division horizontale de la propriét la société anonyme "Propriétés et Immeubles" a décidé de placer l'immeuble dont question, sous le régime de la copropriété et de le doter d'un statut immobilier.

La comparante, dûment représentée, nous a requis d' acter à cette fin authentiquement, sa volonté de placer l' immeuble sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, en conformité à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, formant l'article 577 bis du Code Civil.

Le présent acte de base opère la division juridique de la propriété.

L'immeuble se trouvera de la sorte divisé en parties distinctes, à savoir :

a) des parties privatives, qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire;

b) des parties communes, qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en dix mille / dixmillièmes indivis et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

Dans le but de déterminer les droits de propriété et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et administrées et de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes, la société anonyme "Propriétés et Immeubles" a fait établir un "Règlement de Copropriété".

Ce règlement de copropriété comporte :

1. Le statut réel de l'immeuble, qui règle la division de la propriété, l'entretien, la conservation et éventuellement la transformation et la reconstruction de tout ou partie de l'immeuble.

Les dispositions et les servitudes qui peuvent en découler sont imposées à tous les copropriétaires, tant présents que futurs et ne sont susceptibles de modification que du consentement unanime des copropriétaires; ce statut sera opposable à tous par sa transcription à la Conservation des Hypothèques.

2. Le règlement d'ordre intérieur, relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun.

Ce règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel; il est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine.

Ces modifications ne doivent pas être constatées par acte notarié; elles résultent des délibérations régulières des assemblées générales et elles sont consignées dans le livre des procès-verbaux des assemblées générales.

PLANS.

La société anonyme "Propriétés et Immeubles", comparante, représentée comme dit ci-dessus, nous a ensuite remis pour être annexés aux présentes : douze plans, dont la description suit.

Ces plans sont néanmoins donnés à titre de simples renseignements et tant que les constructions ne seront pas complètement achevées, ils pourront toujours être modifiés à condition que les modifications ne nuisent en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble ou à l'intérêt commun des propriétaires; ces modifications ne pourront d'avantage diminuer le cube ni la surface des éléments privatifs qui seraient déjà vendus, plus spécialement la société comparante se réserve le droit jusqu'à l'achèvement des constructions, d'incorporer plusieurs appartements ou

parties d'appartements en un seul, de subdiviser un appartement et dès lors d'en ventiler les quotités, de modifier la surface des parties communes tels que halls, ou dégagements communs, pour permettre éventuellement d'agrandir un appartement ou de créer des caves supplémentaires ou des locaux privatifs, ces modifications ne sont citées que comme exemple.

La société "Propriétés et Immeubles" se réserve également le droit de percer des accès vers d'autres bâtiments, construits ou à construire et de créer de ce fait les servitudes de passage qui naturellement doivent en réculter.

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

DESCRIPTION DES PLANS.

PLAN NUMERO 262.

Le plan numéro 262 est un dessin, représentant le deuxième sous-sol de l'immeuble.

On y remarque :

A. DES PARTIES COMMUNES :

La rampe d'accès et les aires de manoeuvres vers les garages ci-après décrits; les aires de circulation; différents dégagements permettant l'accès aux caves ci-après décrites; un emplacement pour le lavage de voitures;

A gauche de l'immeuble en regardant celui-ci de l'avenue des Neuf Provinces : une cage pour deux ascenseurs une cage d'escalier avec l'escalier;

A droite de l'immeuble en regardant celui-ci de l'avenue des Neuf Provinces : une cage pour deux ascenseurs une cage d'escalier avec l'escalier;

Différentes gaines d'aéras; des gaines de tuyauterie

B. DES PARTIES PRIVATIVES :

1) Quarante et un garages, numérotés de 101 à 141.

Chaque garage comprend :

a) En propriété privative et exclusive :

Le garage proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

- chacun des garages numérotés de 101 à 124 et 126 à 141 : seize / dixmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain;

- le garage numéro 125 : trente-deux / dixmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain.

2) Cinquante caves, numérotées de 101 à 150.

Note : Une cave ne comporte pas de quotités dans les parties communes, distinctes des quotités attachées à la propriété privative dont la cave constitue une dépendance privative.

L'acte authentique de vente détermine le numéro de la cave rattachée à chaque partie privative.

PLAN NUMERO 263.

Le plan numéro 263 est un dessin, représentant le premier sous-sol de l'immeuble.

On y remarque :

A. DES PARTIES COMMUNES :

La rampe d'accès et les aires de manoeuvres vers les garages ci-après décrits; les aires de circulation; un emplacement pour le lavage de voitures;

Deux locaux destinés aux poubelles; un local destiné au groupe hydrophore; un local destiné à la R.T.T. (téléphone); un dépôt; un réduit;

Divers dégagements permettant l'accès aux caves ci-après décrites;

A gauche de l'immeuble en regardant celui-ci de l'avenue des Neuf Provinces : une cage pour deux ascenseurs; une cage d'escalier avec l'escalier;

A droite de l'immeuble en regardant celui-ci de l'avenue des Neuf Provinces : une cage pour deux ascenseurs une cage d'escalier avec l'escalier;

Différentes gaines d'aéras; des gaines de tuyauteries.

B. DES PARTIES PRIVATIVES :

1) Quarante-quatre garages, numérotés de 142 à 185.

Chaque garage comprend :

a) En propriété privative et exclusive :

Le garage proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

- chacun des garages numérotés de 142 à 165 et de 167 à 185 : seize / dixmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

- le garage numéro 166 : trente-deux / dixmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

2) Trente-sept caves, numérotées de 151 à 187.

PLAN NUMERO 264.

Le plan numéro 264 est un dessin, représentant le rez-de-chaussée de l'immeuble.

On y remarque :

A. DES PARTIES COMMUNES.

Un trottoir couvert; un grand hall; deux locaux pour voitures d'enfants; deux halls communs; un dégagement;

A gauche de l'immeuble en regardant celui-ci de l'avenue des Neuf Provinces : une cage pour deux ascenseurs; une cage d'escalier avec l'escalier;

A droite de l'immeuble en regardant celui-ci de l'avenue des Neuf Provinces : une cage pour deux ascenseurs, une cage d'escalier avec l'escalier;

Les locaux destinés à la concierge, se composant de une salle de séjour, une cuisine, une chambre dénommée "chambre 1", une chambre dénommée "chambre 2", un hall de nuit, et une salle de bains;

Différentes gaines d'aéras, de cheminées, de vide-poubelles et de tuyauteries.

B. DES PARTIES PRIVATIVES :

1) A gauche de l'immeuble et à l'avant en regardant celui-ci de l'avenue des Neuf Provinces, un local commercial, dénommé " MAGASIN NUMERO 1 " se composant de .

a) En propriété privative et exclusive .

Le magasin proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les quarante-trois / dixmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

2) A droite et à l'arrière de l'immeuble en regardant celui-ci de l'avenue des Neuf Provinces, un local commercial, dénommé " LOCAL NUMERO 2 " se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Le local proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les cinquante et un / dixmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

3) A droite et à l'avant de l'immeuble en regardant celui-ci de l'avenue des Neuf Provinces, un local commercial, dénommé " LOCAL NUMERO 3 ", se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Le local proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les nonante-neuf / dixmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

PLAN NUMERO 265.

Le plan numéro 265 est un dessin, représentant le premier étage de l'immeuble.

On y remarque :

A. DES PARTIES COMMUNES :

A gauche de l'immeuble en regardant celui-ci de l'avenue des Neuf Provinces : un hall commun; une cage pour deux ascenseurs; une cage d'escalier avec l'escalier,

A droite de l'immeuble en regardant celui-ci de l'avenue des Neuf Provinces : un hall commun, une cage pour deux ascenseurs; une cage d'escalier avec l'escalier;

Différentes gaines d'aéras, de cheminées et de vide-poubelles et de tuyauteries.

B. DES PARTIES PRIVATIVES :

1) A gauche de l'immeuble en regardant celui-ci de l'avenue des Neuf Provinces, un appartement, se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall, un vestiaire, un W.C., une cuisine, un vide-poubelles, un living, trois chambres numérotées de 1 à 3, un hall de nuit, une salle de bains, une cabine-douche.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les cent et vingt / dixmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

2) Au milieu de l'immeuble, côté gauche, en regardant celui-ci de l'avenue des Neuf Provinces, un appartement, se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall, un vestiaire, un W.C., une cuisine ave vide-poubelles, un living, une salle de bains, une cabine-douche, un hall de nuit et deux chambres à l'arrière de l' immeuble.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les quatre-vingt-cinq / dixmillièmes des partie communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

3) Au milieu de l'immeuble, côté droit, en regardant celui-ci de l'avenue des Neuf Provinces : un appartement, se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall, un vestiaire, un W.C., une cuisine ave vide-poubelles, un living, une salle de bains, un hall de nuit, un réduit et deux chambres à l'arrière de l'immeuble

b) En copropriété et indivision forcée :

Les quatre-vingt-cinq / dixmillièmes des partie communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

4) A droite de l'immeuble en regardant celui-ci de l'avenue des Neuf Provinces : un appartement, se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall, un vestiaire, un W.C., une cuisine avec vide-poubelles, un living-salle à manger, une salle de bains un hall de nuit, une cabine-douche, à l'arrière de l'immeuble trois chambres numérotées de 1 à 3;

b) En copropriété et indivision forcée :

Les nonante-deux / dixmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

PLAN NUMERO 266.

Le plan numéro 266 est un dessin, représentant l'étage-type de l'immeuble du deuxième au vingt et unième étage.

On y remarque :

A. DES PARTIES COMMUNES :

A gauche de l'immeuble en regardant celui-ci de l'avenue des Neuf Provinces : un hall commun, une cage pour deux ascenseurs; une cage d'escalier avec l'escalier;

A droite de l'immeuble en regardant celui-ci de l'avenue des Neuf Provinces : un hall commun, une cage pour deux ascenseurs, une cage d'escalier avec l'escalier;

Différentes gaines d'aéras, de cheminées, de vide-poubelles et de tuyauteries.

B. DES PARTIES PRIVATIVES :

1) A gauche de l'immeuble en regardant celui-ci de l'avenue des Neuf Provinces : l'appartement "type E", se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall, un vestiaire, un W.C., une cuisine avec vide-poubelles, un living, une terrasse sur toute la longueur de l'appartement, une salle de bains, une cabine-douche, un hall de nuit, trois chambre numérotées de 1 à 3, la chambre numéro 1 avec terrasse sur une partie de sa largeur.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les cent et vingt / dixmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit,

2) Au milieu de l'immeuble, côté gauche, en regardant celui-ci de l'avenue des Neuf Provinces : l'appartement "type F" se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall, un vestiaire, un W.C., une cuisine avec vide-poubelles, un living, sur toute la longueur de l'appartement une terrasse, une cabine-douche, un hall de nuit, une salle de bains, à l'arrière de l'immeuble deux chambres, la chambre numéro deux avec terrasse sur une partie de sa largeur.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les nonante / dixmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

3) Au milieu de l'immeuble, côté droit, en regardant celui-ci de l'avenue des Neuf Provinces : l'appartement "type G" se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall, un vestiaire, un W.C., une cuisine avec vide-poubelles, un living, sur toute la longueur de l'appartement une terrasse, un hall de nuit, une salle de bains, un réduit, à l'arrière de l'immeuble deux chambres, la chambre numéro 2 avec terrasse sur partie de sa largeur.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les nonante / dixmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

4) A droite de l'immeuble en regardant celui-ci de l'avenue des Neuf Provinces, un appartement "type H" se composant de :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall, un vestiaire, un W.C., une cuisine avec vide-poubelles, un living-salle à manger, sur toute la longueur de l'appartement une terrasse, une salle de bains, un hall de nuit, une cabine-douche, à l'arrière de l'immeuble trois chambres numérotées de 1 à 3, la chambre numéro 2 ayant une terrasse.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les nonante-cinq / dixmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

PLAN NUMERO 267 C.

Le plan numéro 267 C est un dessin, représentant la toiture de l'immeuble.

On y remarque :

A. DES PARTIES COMMUNES :

Le toit proprement dit; deux salles de machines pour ascenseurs; deux cages d'escalier avec l'escalier;
Les groupes hydrophores; un local destiné à la chaufferie; deux placards destinés aux compteurs;
Différents dégagements permettant l'accès aux parties privatives ci-après décrites;
Différentes gaines d'aéras, de cheminées, de vide-poubelles et de tuyauteries.

B. DES PARTIES PRIVATIVES :

Onze locaux, numérotés de 101 à 111, et comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

Le local proprement dit; le local numéro 111 ayant un W.C.;

b) En copropriété et indivision forcée :

- pour le local numéro 101 : douze / dixmillièmes;
- pour le local numéro 102 : onze / dixmillièmes;
- pour le local numéro 103 : huit / dixmillièmes;
- pour le local numéro 104 : douze / dixmillièmes;
- pour le local numéro 105 : onze / dixmillièmes;
- pour le local numéro 106 : huit / dixmillièmes;
- pour le local numéro 107 : huit / dixmillièmes;
- pour le local numéro 108 : onze / dixmillièmes;
- pour le local numéro 109 : onze / dixmillièmes;
- pour le local numéro 110 : huit / dixmillièmes;
- pour le local numéro 111 : trente-trois/dixmillièmes

des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

PLAN NUMERO 219 A.

Le plan numéro 219 A est un dessin, représentant les coupes en long et en travers de l'immeuble.

PLAN NUMERO 220 A.

Le plan numéro 220 A représente l'implantation de l'immeuble avec celle de la première section, ainsi que l'aménagement des jardins et les parkings visiteurs.

PLAN NUMERO 228.

Le plan numéro 228 est un dessin, représentant la façade principale de l'immeuble.

PLAN NUMERO 229.

Le plan numéro 229 est un dessin, représentant la façade postérieure de l'immeuble.

PLAN NUMERO 231.

Le plan numéro 231 représente la façade latérale Nord de l'immeuble.

PLAN NUMERO 234.

Le plan numéro 234 représente une coupe de l'immeuble.

On remarque que l'immeuble se composera de deux sous-sols, d'un rez-de-chaussée, de vingt et un étages et d'un vingt-deuxième étage en retrait.

DENOMINATION DES PARTIES PRIVATIVES.

1.- Les appartements seront identifiés et dénommés de la manière suivante :

1°) pour ceux situés à gauche de l'immeuble en regardant celui-ci de l'avenue des Neuf Provinces :

- par la lettre E, avec l'adjonction à celle-ci du niveau où l'appartement est situé, de manière telle que la colonne, formée par ces appartements, sera dénommée de E 1 à E 21.

2°) pour ceux situés au milieu de l'immeuble, côté gauche, en regardant celui-ci de l'avenue des Neuf Provinces :

- par la lettre F, avec l'adjonction à celle ci du niveau où l'appartement est situé, de manière telle

sur la colonne, formée par ces appartements, sera dénommée de F 1 à F 21.

3°) pour ceux situés au milieu de l'immeuble, même côté, en regardant celui-ci de l'avenue des Neuf Provinces :

- par la lettre G, avec l'adjonction à celle-ci du niveau où l'appartement est situé, de manière telle que la colonne, formée par ces appartements, sera dénommée de G 1 à G 21.

4°) pour ceux situés à droite de l'immeuble en regardant celui-ci de l'avenue des Neuf Provinces :

- par la lettre H, avec l'adjonction à celle-ci du niveau où l'appartement est situé, de manière telle que la colonne, formée par ces appartements, sera dénommée de H 1 à H 21.

2.- Les garages seront identifiés et dénommés par le numéro qui leur a été attribué aux plans ci-annexés.

Il en va de même pour les caves.

3.- Les locaux, sis au rez-de-chaussée, seront identifiés et dénommés de la manière suivante :

- pour celui sis à gauche et à l'avant de l'immeuble en regardant celui-ci de l'avenue des Neuf Provinces : "Magasin numéro 1"

- pour celui sis à droite et à l'arrière de l'immeuble en regardant celui-ci de l'avenue des Neuf Provinces : "Local numéro 2";

- pour celui sis à droite et à l'avant de l'immeuble en regardant celui-ci de l'avenue des Neuf Provinces : "Local numéro 3".

4.- Les locaux situés sur la toiture de l'immeuble seront identifiés et dénommés par le numéro qui leur a été attribué aux plans ci-annexés.

RESERVE DE MITOYENNETE.

La société "Propriétés et Immeubles" restera bénéficiaire de la mitoyenneté des murs de pignons. Elle pourra en disposer librement et aura le droit de toucher seule l'indemnité qui serait due par les voisins. Toutes mesures de protection de ces murs devront néanmoins être prises par les propriétaires des locaux et ceux-ci devront prêter gracieusement leur concours si leur intervention était éventuellement nécessaire pour la perfection de la cession de la mitoyenneté.

SERVITUDES CONVENTIONNELLES OU PAR DESTINATION DU PERE DE FAMILLE.

La construction peut entraîner l'existence d'un état de choses qui eut constitué une servitude si les fonds avaient appartenus à des propriétaires différents.

Le présent acte de base ayant opéré la division juridique de la propriété, ces servitudes prendront effectivement naissance de plein droit, dès la première vente d'un élément privatif de l'immeuble à un tiers; elles trouvent leur origine dans la destination du père de famille, consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil ou dans la convention des parties.

Il en est ainsi notamment :

- des vues qui pourraient exister d'un local sur l'autre;
- des communautés de descentes d'eau pluviale ou résiduaires, d'égoût, etcaetera...
- du passage des canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, vide-poubelles, cheminées, etcaetera...);
- et de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révèleront les dessins des plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

SERVITUDES.

L'immeuble, objet des présentes, fait partie d'un complexe plus vaste et qui est dénommé pour son ensemble " BRUSSEL'S TWENTY ONE ".

L'acte de base, objet des présentes, se rapporte à la deuxième section dudit complexe qui se compose de quatre colonnes d'appartements.

Une première section, comprenant également quatre colonnes d'appartements est en cours de construction et vient s'annexer à la deuxième section, objet des présentes.

Chacune de ces sections sera construite sur un terrain qui lui sera et restera propre (ainsi qu'ils sont délimité par procès-verbal de mesurage, dressé par géomètre-expert-immobilier).

L'aspect du site, formé par l'ensemble du "Brussel's Twenty One", sera rehaussé par l'établissement autour des immeubles, d'une zone de verdure, devant présenter un caractère unitaire.

C'est la raison pour laquella la société anonyme "Propriétés et Immeubles", comparante, a décidé d'aménager en un jardin unique, tous les terrains qui dépendent des deux sections précitées.

Chaque acquéreur d'un appartement dans l'ensemble du "Brussel's Twenty One" aura droit à la jouissance du jardin unique qui sera ainsi créé.

Ceci exposé, la société anonyme "Propriétés et Immeubles", dûment représentée, déclare constituer sur le terrain, formant l'ensemble de la Deuxième Section, objet des présentes, un droit de jouissance au profit des futurs copropriétaires des deux sections. Ce droit de jouissance constitue une servitude perpétuelle et gratuite.

Cependant les bénéficiaires de ce droit, c'est-à-dire les copropriétaires du complexe "Brussel's Twenty One", première et deuxième Section, devront intervenir dans les frais de gérance et d'entretien de ce jardin, tel qu'il sera dit ci-après.

Ce jardin sera géré par un conseil de gérance spécial qui sera dénommé : "Conseil de Gérance du Jardin".

La société anonyme "Propriétés et Immeubles", déclare par les présentes instituer un conseil de gérance dudit jardin. Il sera composé de quatre membres :

1°) le président du conseil de gérance de la première section;

2°) le syndic de la première section;

3°) le président du conseil de gérance de la seconde section;

4°) le syndic de la seconde section.

Le conseil de gérance du jardin désignera le syndic du jardin; il attribuera ses émoluments; il établira son statut.

Il fixera le fonds de roulement à confier au syndic pour lui permettre de faire face aux dépenses provoquées par l'entretien du jardin. Chaque section interviendra dans ces frais à concurrence d'une moitié indivise.

La quote-part des frais de chaque section sera répartie entre chaque copropriétaire de celle-ci suivant les charges communes de l'immeuble et ainsi que cette répartition est définie ci-après.

La gérance statutaire du jardin sera assurée pendant une durée de un an par la société anonyme "Propriétés et Immeubles", comparante, ou par toute autre personne physique ou morale à désigner par elle.

Le conseil de gérance du jardin se réuniera statutairement le premier lundi du mois de mars de chaque année.

Il se choisira ce jour un président et un vice-président, qui entreront en service dès leur élection et pour une période d'un an.

Le président et le vice-président ne pourront être choisis dans le même bloc d'appartements.

Le conseil de gérance se réunira aussi souvent que la gestion du jardin l'exige, sur convocation, soit de son président, soit de deux de ses membres, soit du syndic du jardin.

En ce qui concerne la gestion du jardin, le conseil de gérance aura les pouvoirs des assemblées générales des copropriétaires dont il sera l'émanation et le mandataire.

SERVITUDES DE PASSAGE.

En outre, la société comparante a constitué des servitudes de passage à titre perpétuel et gratuit, au profit des biens contigüs (première section) et à charge du bien, objet du présent acte, et présentement elle constitue des servitudes de passage au profit du présent bien, à charge du bien contigu.

La localisation de ces passages sera déterminée ultérieurement par la société comparante et entr'autres lors de l'aménagement du jardin.

Aucune restriction ne pourra être apportée à ces servitudes de passage.

En outre, la société comparante, dûment représentée, déclare constituer des servitudes de passage, grevant les biens prédécrits, afin de permettre l'accès aux parkings faisant partie, tant du complexe, objet des présentes, que d'autres complexes, entr'autres de la première section.

Seront entretenus comme charges communes, les passages par la galerie des garages et les entrées des garages, ainsi que les accès au parking, au même titre et de la même façon que les frais inhérents au jardin.

SERVITUDES DE PASSAGE - PARKINGS.

En outre, la société comparante déclare constituer spécialement, toutes servitudes généralement quelconques, d'accès et de passage par les rampes, permettant l'accès aux deux ensembles de garages en sous-sols dont question ci-avant, ainsi que sur les aires de circulation et de manoeuvres dans les dits sous-sols, au profit des deux ensembles de garages en sous-sols, faisant partie de la première section de l'ensemble, dénommé "Brussel's Twenty One".

DECLARATION.

A l'instant, les comparants, qualitate qua, nous ont remis pour être annexé aux présentes, le document suivant :

Le règlement général de copropriété, destiné à régir l'immeuble dont question aux présentes et le règlement d'ordre intérieur relatif à cet immeuble.

Ces documents, ainsi que les plans dont question ci-avant se complètent et forment un tout; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres; ils forment ensemble l'acte de base de l'immeuble.

Ils demeureront en conséquence ci-annexés, après avoir été certifiés véritables et signés "ne varietur" par les comparants, qualitate qua, et revêtus de la mention d'annexe par le notaire soussigné; ils seront enregistrés en même temps que les présentes et feront désormais partie intégrante du présent acte.

Les comparants, qualitate qua, ont en outre déclaré reconnaître leur signature apposée au bas de ces documents et réitérer les conditions et conventions qu'ils renferment, voulant que ces conditions et conventions acquièrent le même degré d'authenticité que si elles étaient ici copiées.

SITUATION HYPOTHECAIRE.

La société comparante, dûment représentée, déclare et garantit, sous les peines de droit, que l'immeuble dont s'agit est quitte et libre de toutes inscriptions et charges privilégiées ou hypothécaires quelconques, et qu'il sera vendu comme tel.

CONDITIONS DE LA VENTE.

Les ventes des parties privatives et leur quote-part dans les parties communes, faisant partie de l'immeuble, objet des présentes, seront soumises entr'autres aux clauses et conditions suivantes :

1) Les biens seront vendus dans leur état d'achèvement complet, tel qu'il est prévu au présent acte de base et ses annexes, ainsi qu'au cahier des charges de l'immeuble, avec toutes les servitudes, actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont ils pourraient être avantagés ou grevés, sauf aux acquéreurs à faire valoir les unes à leur profit et à se défendre des

autres, mais à leurs frais, risques et périls, sans intervention de la société venderesse, ni recours contre elle, sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers et non prescrits.

Il n'existe pas à la connaissance de la société venderesse, des servitudes grevant les biens présentement vendus, autres que celles stipulées aux présentes; personnellement elle n'en a conféré aucune autre et elle décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

Cette déclaration n'est pas une clause de style mais sera une condition formelle de la vente.

2) La contenance indiquée dans la description des biens vendus ne sera pas garantie; la différence en plus ou en moins, s'il en existe, fût-elle de plus d'un vingtième, fera profit ou perte pour les acquéreurs et ne donnera lieu à aucune répétition.

3) Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simples renseignements.

4) Les acquéreurs auront la pleine propriété des biens vendus à partir du jour de l'acte authentique de vente.

5) Les acquéreurs auront la jouissance des biens vendus par la prise en possession, à compter de la livraison, à charge pour eux d'en payer et supporter à partir du moment où elles deviendront exigibles, mais toutefois dès la date de l'acte authentique de vente, toutes les charges communes, contributions, taxes et impositions généralement quelconques.

6) Les acquéreurs devront continuer pour le temps restant à courir et à dater de l'acte authentique de vente à la décharge de la société venderesse, toutes polices d'assurances incendie ou de responsabilité civile, relatives aux biens vendus et en payer les primes et redevances à compter des plus prochaines échéances.

7) Les compteurs, conduites, canalisations, appareils et autres installations généralement quelconques, placés dans les biens vendus par une administration publique ou privée qui n'aurait donné ces objets qu'à titre de location, ne feront pas partie de la vente et seront réservés au profit de qui de droit.

5) Les acquéreurs devront respecter les zônes de reculement et pour les clôtures et constructions à ériger, les alignements, niveaux, entrée des caves, trottoirs, accès aux égouts et sous tous autres rapports se conformer aux règlements sur les bâtisses et autres dispositions prescrites et à prescrire par les autorités compétentes et les services de l'urbanisme, de telle manière que la société venderesse ne soit jamais inquiétée ni recherchée à ce sujet.

6) Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ayant pour objet les biens ci-dessus désignés, y compris les baux et les concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance de l'acte de base et qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations qui en découlent, étant en outre subrogés dans tous les droits et obligations qui résulteront des modifications régulièrement décidées par les assemblées générales des copropriétaires, lesquelles décisions seront conservées dans les livres et procès-verbaux de ces assemblées.

PRIX DE VENTE.

Le prix de la construction constitue un forfait.

Par forfait, il faut entendre le prix établi sur base des indices des salaires, charges sociales et matériaux du premier avril mil neuf cent soixante-sept, soit :

- quatre-vingt-sept unités cinq cent quarante-huit millièmes (87,548) : Salaires;
- mille cent vingt-huit (1.128) : Matériaux;

Si ces indices étaient modifiés officiellement de plus de deux et demi pour cent, le prix pourra être ajusté en proportion et dans les limites de l'augmentation du contrat d'entreprise, sans que ceci modifie le caractère forfaitaire de la convention.

Cette clause est applicable jusqu'à la livraison de l'appartement.

Le prix de vente sera réglé au fur et à mesure de l'avancement des travaux, de la manière suivante :

1) premier acompte à l'option d'achat : vingt mille francs (20.000 F) - (cette somme est à déduire des dix pour cent, constituant la première tranche ci-après);

2) dix pour cent (10 %) lors de la signature du compromis de vente;

3) dix pour cent (10 %) lors de la signature de l'acte authentique;

4) dix pour cent (10 %) à la pose des hourdis couvrant le rez-de-chaussée;

5) dix pour cent (10 %) à la pose des hourdis du deuxième étage;
6) dix pour cent (10 %) à la mise sous toit;
7) dix pour cent (10 %) à la pose du chauffage et de l'électricité;
8) dix pour cent (10 %) à la pose des châssis et du plafonnage;
9) dix pour cent (10 %) à la pose des menuiseries;
10) dix pour cent (10 %) à la pose des revêtements de sol;
11) cinq pour cent (5 %) à la pose des peintures;
12) cinq pour cent (5 %) à la remise des clefs, dès la mise à disposition et avant toute occupation.

Ces sommes sont dues et exigibles par le seul fait de l'exécution des travaux. Elles devront être payées en tout cas, au plus tard endéans les quinze jours de l'envoie de la facture.

Un acquéreur ne pourra sous aucun prétexte, ni pour aucun motif si plausible qu'il puisse paraître retarder un paiement à faire; le cas échéant, il devra, s'il le juge bon, faire le paiement sous réserve de ses droits. Tout retard de paiement entraine automatiquement un décalage correspondant de la date promise pour le parachèvement des locaux privatifs.

Par la signature du compromis de vente, l'acquéreur oblige ses héritiers et successeurs à tous titres solidairement et indivisiblement à payer le prix de son acquisition et du contrat d'entreprise suivant les modalités ci-dessus.

En tout état de cause, le prix de vente devra être payé avant toute prise de possession du bien vendu.

A défaut de paiement aux époques stipulées, toute somme devenue exigible sera productive de plein droit et sans mise en demeure, d'un intérêt au taux de huit francs cinquante centimes pour cent l'an, net d'impôts, mis ou à mett depuis l'exigibilité jusqu'au paiement, sans préjudice à tous dommages et intérêts éventuels.

En outre, après un commandement resté infructueux durant trente jours, tout le solde du prix de vente deviendra de plein droit exigible et productif à partir du commandement jusqu'au paiement, d'un intérêt net de tous impôts mis ou à mettre, au taux de huit francs cinquante pour cent l'an. Pour sûreté et garantie du prix de vente ou du solde de celui-ci, il sera pris ou pourra être prise, une inscription d'office comme de droit, lors de la transcription de l'acte de vente.

Au cas où serait prise l'inscription d'office dont question ci-dessus, il sera de règle que la société "Propriétés et Immeubles", ne devra donner mainlevée de l'inscription d'office qu'après paiement intégral de toutes les sommes dues du chef du prix de vente, en ce compris le coût des travaux supplémentaires éventuels, commandés par l'acquéreur ou constructeur.

Il sera interdit à l'acquéreur et maître de l'ouvrage d'aliéner le bien vendu avant le paiement intégral du prix de vente. Il ne pourra l'hypothéquer sans l'accord écrit de la société "Propriétés et Immeubles", laquelle ne donnera cet accord que si les fonds à provenir de l'emprunt sont suffisants pour assurer le paiement du solde dû et pour autant seulement que l'acte d'emprunt contienne délégation irrévocable à la dite société de toucher les sommes empruntées, au fur et à mesure de l'état d'avancement des travaux et des échéances ci-dessus stipulées.

CHAUFFAGE AVANT RECEPTION.

Les frais d'exploitation du chauffage des parties communes avant réception constituent une charge commune à répartir comme telle entre les copropriétaires.

Les acquéreurs doivent y contribuer dès la date de signature de leur acte de vente.

Ce chauffage modéré a pour but d'assurer une habitation plus rapide et plus hygiénique des locaux et de protéger certains éléments de la constructions. Il en est de même pour le chauffage avant réception des parties privatives dont la charge devra être supportée par l'acquéreur exclusivement.

BAIL EMPHYTEOTIQUE.

La société anonyme "Propriétés et Immeubles" se réserve expressément le droit de donner éventuellement à bail emphytéotique une cave ou un local situé en sous-sol, pour une durée maximum de nonante-neuf ans à une société distributrice d'électricité ou tout autre organisme similaire quelconque, pour l'exploitation de ses propres services de distribution d'électricité et aux clauses et conditions à convenir entre la société "Propriétés et Immeubles" et la société distributrice.

Les acquéreurs d'un élément privatif dans l'immeuble, objet des présentes, devront supporter les conséquences résultant de cette convention de bail emphytéotique éventuelle et ce par le fait même de leur acquisition.

RECEPTION DES TRAVAUX PRIVATIFS.

L'occupation des biens vendus devra se faire après réception des parties privatives, sauf à l'acquéreur à dégager la société venderesse de toutes responsabilités pour troubles de jouissance et autres.

L'occupation prématurée vaudra de plein droit réception des parties privatives.

Le fait que des essais de chauffage doivent être postposés à une saison plus favorable, ne peut être considéré comme entravant la réception.

CAHIER DES CHARGES.

La société comparante a fait établir un cahier des charges, contenant la description des divers éléments, entrant dans la composition des constructions.

Un exemplaire du cahier des charges, signé par les représentants de la société anonyme "Propriétés et Immeubles" et Nous, Notaire, demeurera ci-annexé, pour être enregistré en même temps que les présentes.

Toutes les clauses de ce cahier des charges seront d'application pour autant qu'elles ne soient pas en contradiction avec les stipulations du présent acte de base, auquel cas, les stipulations de l'acte de base seront d'application.

IDENTITE.

Le notaire soussigné atteste et certifie l'exactitude de la dénomination de la société comparante, telle que ci-dessus mentionnée, sur le vu de pièces officielles, requises par la loi.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, la société comparante fait élection de domicile en son siège social susdit.

DONT ACTE.

Fait et passé à Watermael-Boitsfort.

Lecture faite, les comparants, qualitate qua, ont signé avec nous, Notaire.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

statuts à régir l'immeuble, situé à Ganshoren, à front de l'Avenue des Neuf Provinces, dénommé " BRUSSEL'S TWENTY ONE" (Deuxième Section).

C H A P I T R E P R E M I E R.

EXPOSE GENERAL.

ARTICLE 1. STATUT REEL DE L'IMMEUBLE.

Le présent statut de copropriété règle tout ce qui concerne la division de la propriété, sa conservation et son entretien, ainsi que, éventuellement, la reconstruction dudit immeuble, de même que toutes les difficultés et contestations qui peuvent surgir entre les copropriétaires.

Ses dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent comme statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, ainsi qu'à leurs héritiers et ayants-droit, à quelque titre que ce soit.

Elles sont immuables, à défaut d'accord unanime des copropriétaires et seront opposables aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

ARTICLE 2. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Il est arrêté, en outre, un règlement d'ordre intérieur concernant la jouissance de l'immeuble et les détails de la vie en commun.

Ce règlement, n'étant pas de statut réel, est susceptible de modifications dans les conditions ci-après énoncées.

Les modifications au règlement d'ordre intérieur ne sont pas soumises à transcription, mais doivent être imposées par les cédants de droits de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble, à leurs cessionnaires.

ARTICLE 3. REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

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

CHAPITRE DEUXIEME.

STATUT DE L'IMMEUBLE.

SECTION I.

ARTICLE 4. DIVISION DE L'IMMEUBLE.

L'immeuble comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes, dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction déterminée.

ARTICLE 5. DIVISION DES PARTIES COMMUNES.

Les parties communes sont divisées en dix mille/dixmillièmes indivis, attribués aux parties privatives.

La répartition de ces quotités entre les divers éléments dont l'immeuble est constitué, est établi par l'article 6 ci-après.

ARTICLE 6. TABLEAU INDIQUANT LES PARTIES PRIVATIVES DE L'IMMEUBLE AVEC LA QUOTE-PART DE CHACUNE DE CES PARTIES PRIVATIVES DANS LES PARTIES COMMUNES.

Il est attribué à titre de quotités indivises dans les parties communes :

a) sous-sols :

à chacun des quatre-vingt-trois garages, numérotés de 101 à 124, de 126 à 165 et de 167 à 185 : seize/dixmillièmes des parties communes, soit ensemble mille trois cent vingt-huit/dixmillièmes 1.328/10.000

à chacun des garages numéros 125 et 166: trente-deux/dixmillièmes, soit ensemble soixante-quatre/dixmillièmes 64/10.000

b) rez-de-chaussée :

au local commercial, dénommé "Magasin numéro 1" : quarante-trois/dixmillièmes 43/10.000

au local commercial, dénommé "Local numéro 2" : cinquante et un/dixmillièmes 51/10.000

au local commercial, dénommé "Local numéro 3" : nonante-neuf/dixmillièmes 99/10.000

a) premier étage :

- à l'appartement, sis à gauche de l'immeuble et vingt/dixmillièmes 120/10.000
- à l'appartement, sis au milieu, côté [illegible] quatre-vingt-cinq/dixmillièmes 85/10.000
- à l'appartement, sis au milieu, côté [illegible] quatre-vingt-cinq/dixmillièmes 85/10.000
- à l'appartement, sis à droite de l'immeuble : soixante-deux/dixmillièmes 92/10.000

b) deuxième au vingt et unième étage :

- à chacun des appartements E 2 à E 21 : [illegible] et vingt/dixmillièmes, soit ensemble : [illegible] mille quatre cents/dixmillièmes 2.400/10.000
- à chacun des appartements F 2 à F 21 [illegible] cent/dixmillièmes, soit ensemble : mille [illegible] cents/dixmillièmes 1.800/10.000
- à chacun des appartements G 2 à G 21 : [illegible] cent/dixmillièmes, soit ensemble : mille [illegible] cents/dixmillièmes 1.800/10.000
- à chacun des appartements H 2 à H 21 [illegible] cinq/dixmillièmes, soit ensemble [illegible] neuf cents/dixmillièmes 1.900/10.000

c) toiture :

- au local numéro 101 : douze /dixmillièmes 12/10.000
- au local numéro 102 : onze / dixmillièmes 11/10.000
- au local numéro 103 : huit/dixmillièmes 8/10.000
- au local numéro 104 : douze / dixmillièmes 12/10.000
- au local numéro 105 : onze / dixmillièmes 11/10.000
- au local numéro 106 : huit / dixmillièmes 8/10.000
- au local numéro 107 : huit/dixmillièmes 8/10.000
- au local numéro 108 : onze/dixmillièmes 11/10.000
- au local numéro 109 : onze/dixmillièmes 11/10.000
- au local numéro 110 : huit/dixmillièmes 8/10.000
- au local numéro 111 : trente-trois/dixmillièmes 33 /10.000

Et ensemble DIX MILLE/DIXMILLIEMES 10.000/10.000

Les quotités indivises, afférentes à une propriété pri
vative ont un caractère immuable et forfaitaire, sauf les
modifications éventuelles ci-après :

Il est formellement stipulé que, quelles que soient le
modifications ultérieures subies par les valeurs respectives de
parties privatives, notamment par suite de modifications ou
transformations qui seraient faites dans une partie quel-
conque de l'immeuble, ou par suite de toute autre circonstan
de la ventilation attributive des dixmillièmes, telle qu'el
est établie ci-dessus, ne peut être modifiée que par décisio
de l'assemblée générale prise à l'unanimité des propriétai-
res.

Il est toujours permis de modifier, réunir ou diviser
les parties privatives ci-dessus et ce, sans avoir à obte-
nir l'approbation de l'assemblée générale des copropriétai-
res, mais sous la condition de ne pas compromettre la soli-
dité de l'esthétique de l'immeuble. Il est toutefois entendu
que les quotités indivises initiales qui ont été attribuées
ci-dessus aux parties privatives, formant l'ensemble d'un ni
veau, ne subiront aucun changement par niveau.

En outre, les chambres du vingt-deuxième étage ne peu-
vent être occupées que par un propriétaire ou locataire d'un
appartement de l'immeuble.

Il est toujours permis de réunir en une seule, des par
ties privatives séparées d'un même étage, ou partie de celle
ci. Il est également permis de réunir des parties privatives
d'étages différents, mais se touchant par plancher et plafon
pour en former des parties privatives en Duplex, qui seront
reunies par un ou plusieurs escaliers intérieurs.

Dans ces deux derniers cas, les dixmillièmes attachés
à ces propriétés privatives réunies seront additionnés ou
ventilées et additionnées ensuite.

Il est également permis de détacher d'un ensemble pri-
vatif, une ou plusieurs pièces pour les incorporer à une
propriété privative voisine, ou se touchant par plancher et
plafond, de façon à en modifier le type; dans ce cas le
réajustement du nombre de dixmillièmes des ensembles priva-
tifs modifiés sera fait par le notaire qui a reçu l'acte de
base, le total du nombre de dixmillièmes attachés aux ensem-
bles modifiés correspondant au total des dixmillièmes des
propriétés privatives du type normal, ayant subi les modifi-
cations.

Après avoir réuni, agrandi ou diminué une partie pri-
vative de l'immeuble, il est toujours permis de revenir à

[illegible] primitive sans qu'il puisse y avoir jamais [illegible] privatives que celles indiquées aux [illegible].

ARTICLE 7. PARTIES COMMUNES.

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux locaux, suivant un mode de répartition forfaitaire et immuable.

Cette répartition sera acceptée irrévocablement par [illegible] définitive, quelles que soient les modifications apportées aux parties privatives par améliorations, embellissements ou autrement.

Les parties communes ne pourront jamais, vu leur indivisibilité et destination, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation, sauf toutefois le cas de sinistre total de l'immeuble, ainsi qu'il est expliqué au chapitre "Assurances".

Sont considérés comme parties communes, la présente énumération étant énonciative et non limitative :

Le sol ou terrain, les fondations, l'armature en béton [illegible], poutres, hourdis, etcaetera...) les gros murs de façade, de pignons, de refend, de clôture, les ornements extérieurs des façades, fenêtres et balcons, les balustrades [illegible] de balcons et de fenêtres, les cheminées extérieures, les toitures, les tuyaux de descente des eaux pluviales, les caves des compteurs, les locaux des groupes [illegible], les radiateurs de chauffage desservant les parties communes, le réseau des égoûts, les gaines des vide-ordures et les locaux réservés à cet effet, toutes les canalisations de chute ou décharge, jusqu'aux propriétés privatives respectives, sauf toutefois les canalisations de chute et décharge à l'intérieur des propriétés privatives, si ces canalisations et conduites servent à l'usage exclusif de ces propriétés privatives. Les entrées vers les parkings et emplacements pour voitures, les aires de manoeuvres et de circulation.

Les locaux pour voitures d'enfants, l'escalier de service, le local de la chaufferie destiné aux locaux se trouvant sur le toit; la chaudière et son brûleur; les réservoirs et conduites jusqu'aux parties privatives.

Sont également considérés comme parties communes, les [illegible] avec les portes à usage commun, les paliers, vestibules à usage commun et cages d'escaliers avec les escaliers, les zones de verdure et de jardin, un trottoir

[illegible], les places de parking pour voitures, divers trot-
[illegible], les gaines d'ascenseurs, les ascenseurs et leur tré.
[illegible] la machinerie des ascenseurs et les locaux abritant
[illegible] les entrées particulières de l'immeuble, avec dé-
[illegible] les colonnes montantes et descendantes d'eau, du
[illegible] l'électricité, pour autant cependant que ces
[illegible] alimentent ou déchargent les parties communes, non
[illegible] les raccordements des parties privatives à ces
[illegible], les gaines d'aération, les portes d'accès des asce
[illegible] les locaux réservés au concierge et d'une manière
[illegible], toutes les parties qui ne sont pas affectées à l
[illegible] exclusif de l'un des copropriétaires, suivant ce qui
[illegible] d'usage ou qui sont réputées communes par la loi.

Se peuvent être réputées à l'usage exclusif d'un ou
[illegible] copropriétaires, les choses communes dont un ou
[illegible] copropriétaires ne feraient pas ou auraient refu
[illegible] de faire usage.

Toute aliénation, totale ou partielle, d'une partie
[illegible] entraîne de ce fait et dans la même proportion,
l'aliénation totale ou partielle des parties communes qui
[illegible] l'accessoire indissoluble.

L'hypothèque ou tout autre droit réel, consenti sur
[illegible] parties privatives, grève de plein droit la fraction
[illegible] parties communes qui y sont attachées.

La fraction des parties communes attachées à une pro-
[illegible] privative ne peut jamais faire l'objet d'une aliéna
[illegible] totale ou partielle, ou de concession de droit réel,
[illegible] la propriété privative dont elle constitue l'accessoi
[illegible] et pour la quotité attribuée à chacun de ces éléments.

ARTICLE 8. PARTIES PRIVATIVES.

Chaque propriété privée comporte les parties constitu
[illegible] de sa propriété privative (à l'exception des parties
[illegible]) et notamment, la présente énumération étant énon
[illegible]ative et non limitative :

Le plancher, le parquet ou autre revêtement sur leque
[illegible] marche, avec leur soutènement immédiat en connexion ave
[illegible] hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieure
[illegible] portantes avec leurs portes, les fenêtres sur rue et à
l'arrière, avec leurs volets, persiennes et garde-corps ou
[illegible] terrasses, les portes palières, toutes les canalisations
[illegible]ductives ou évacuatives intérieures des locaux privatifs
[illegible] servant à leur usage exclusif, les installations sani-
[illegible]taires particulières (lavabos, éviers, water-closets, baig
[illegible], douches, etcaetera...) les parties vitrées des portes

le plafonnage attaché aux hourdis supérieurs
plafonds, les plafonnages et autres revêtements,
décoration intérieure des locaux privatifs, la chaudière
ses conduites, soit en résumé, tout ce qui se
à l'intérieur des propriétés privatives et qui sert
à leur usage exclusif: en outre, tout ce qui se trouve à
usage personnel (par exemple: conduites particulières
du gaz et de l'électricité, du téléphone, du
etcaetera...).

Chacun des propriétaires a le droit de jouir de ses
parties privées dans les limites fixées par le présent
et à la condition de ne pas nuire aux droits des
autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse
compromettre la solidité de l'immeuble.

Chacun peut modifier, comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les parties privatives des autres propriétaires.

ARTICLE 9. MODIFICATIONS AUX PARTIES COMMUNES.

Les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

ARTICLE 10. CHANGEMENT AU STYLE ET A L'HARMONIE DE L'IMMEUBLE.

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

ARTICLE 11. VOLETS. T.S.F. TELEVISION. TELEPHONE.

Les propriétaires pourront établir des volets, des persiennes et autres dispositifs de protection, mais ils devront être du modèle agréé par l'assemblée générale.

Les propriétaires pourront établir des postes de télégraphie sans fil ou de télévision, mais devront se conformer aux prescriptions de l'installateur de l'antenne commune pour ce qui concerne les raccordements et à ce sujet, l'assemblée générale fixera, à la simple majorité, un règlement d'ordre intérieur.

Le téléphone public peut être installé dans les parties privatives, aux frais, risques et périls de leur propriétaire.

ARTICLE 12. DIVISION DES PROPRIETES PRIVATIVES. ANNEXION.

Chaque propriétaire de parties privatives, pourra être autorisé par l'assemblée générale et aux conditions qu'elle déterminera, à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les parties privatives dont il est propriétaire avec les maisons contigües, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

Les caves ne pourront être vendues qu'à des propriétaires de locaux de l'immeuble, elles ne pourront être louées qu'à des occupants de l'immeuble, propriétaires ou locataires.

Les caves n'ont pas de quotités dans les parties communes distinctes de celles accessoires des locaux dont la cave constitue une dépendance privative.

Il est permis aux propriétaires d'échanger entr'eux leur cave par acte authentique soumis à la transcription.

Le propriétaire peut toujours, par acte soumis à la transcription, vendre à un autre propriétaire, la cave rattachée à titre privatif à sa propriété.

ARTICLE 13. LOCATION.

Le copropriétaire pourra donner sa propriété privative en location; il est seul responsable de son locataire et a seul droit au vôte inhérent de sa qualité de copropriétaire sans pouvoir céder son droit à son locataire.

Comme il sera dit ci-après, le locataire pourra toutefois être porteur d'un mandat de son propriétaire. Sauf stipulation de durée de ce mandat, celui-ci prendra fin à partir du moment où cesse le bail ou le terme d'occupation par le locataire, sans que le propriétaire ne puisse assigner à ce mandat une durée qui dépasserait la durée du bail ou de l'occupation.

La location ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable.

Les parties privatives ne pourront jamais servir à une exploitation de chambres garnies. Toutefois, la location d'appartements garnis (meublés) est autorisée.

ARTICLE 14. GARAGES.

Les garages pour voitures ne peuvent être affectés qu'à l'usage de parking de voitures privées à l'exclusion de tous véhicules commerciaux ou industriels et de tous parkings publics.

[illegible] de réparation, aucun dépôt d'essence ou [illegible] inflammables ne pourront y être installés. [illegible] sont interdits dans la rampe d'accès vers les garages, [illegible] les parkings et les aires de manoeuvre et de [illegible] le parking, l'échappement libre, la combustion [illegible], l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores. La rentrée des voitures pendant la nuit doit [illegible] avec le souci d'éviter de troubler le repos des [illegible] de l'immeuble. Le lavage de voitures est interdit [illegible] la rampe d'accès vers les garages, ainsi que dans l'allée [illegible] les parkings et les aires de manoeuvre et de circulation.

SECTION II.

ADMINISTRATION ET SERVICE DE L'IMMEUBLE.

ARTICLE 15. ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES.

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine [illegible] de l'administration de l'immeuble en tant qu'il [illegible] d'intérêts communs.

Il n'existe qu'une seule assemblée pour l'ensemble de l'immeuble.

ARTICLE 16. GERANT.

Il sera fait appel par l'assemblée générale des copropriétaires aux services d'un gérant, choisi ou non parmi les copropriétaires; il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de quotités en remplit les fonctions.

En cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue [illegible] plus âgé.

ARTICLE 17. CONSTITUTION DE L'ASSEMBLEE.

L'assemblée générale n'est valablement constituée que [illegible] les copropriétaires sont présents, représentés ou [illegible] convoqués.

Elle ne peut toutefois valablement délibérer qu'en conformité aux dispositions prévues par l'article 25 ci-après.

L'assemblée oblige par des délibérations et décisions, [illegible] les copropriétaires sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non.

ARTICLE 18. ASSEMBLEE ORDINAIRE. ASSEMBLEE EXTRAORDINAIRE.

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

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

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

Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par les propriétaires possédant au moins un tiers des quotités dans les parties communes.

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

ARTICLE 19. CONVOCATIONS.

Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance, par lettre recommandée; la convocation sera aussi valablement faite, si elle est remise au propriétaire contre décharge signée par ce dernier.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée pourra être convoquée de la même manière avec le même ordre du jour, mais le délai sera de cinq jours au moins et de dix jours francs au plus.

ARTICLE 20. ORDRE DU JOUR.

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

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

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

ARTICLE 21. COMPOSITION.

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires, quel que soit le nombre de quotités possédé par chacun d'eux.

Si le gérant n'est pas un des copropriétaires, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative seulement et non délibérative.

Toutefois, s'il avait mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée, le gérant sera tenu de les représenter et d'y voter en leurs lieu et place, selon leurs instructions écrites, qui resteront annexées au procès-verbal de l'assemblée.

Chaque propriétaire peut se faire représenter par un mandataire, mais le mandat doit être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il détermine.

La procuration donnée au mandataire, devra être annexée au procès-verbal de l'assemblée générale.

Dans le cas où par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouvait appartenir à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier et à un nu-propriétaire, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées avec voix consultative, mais ils devront élire un seul d'entr'eux, comme représentant ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

La procuration qui sera donnée à celui-ci ou le procès-verbal de son élection devront être annexés au procès-verbal de l'assemblée générale.

Il est cependant permis à un époux de représenter d'office un conjoint copropriétaire, sans mandat spécial.

ARTICLE 22. PRESIDENT.

L'assemblée désigne pour le temps qu'elle détermine, à la simple majorité des voix, son président et deux assesseurs; ils peuvent être réélus.

La présidence de la première assemblée générale est dévolue au propriétaire du plus grand nombre de quotités et en cas d'égalité au plus âgé d'entr'eux.