

16 années

Refut 12.051

ACTE DE BASE

d'un immeuble à appartements multiples érigé sous le régime de la division horizontale de la propriété sur le territoire de la Commune de Molenbeek Saint Jean, à front du boulevard Mettwie et dénommé "RESIDENCE IRIS"

L'an mil neuf cent soixante quatre *vingt*

Le *sept* juillet.

Devant Maître Robert Verbruggen, notaire résidant à Anderlecht.



A COMPARU :

La Société Anonyme DELEC, ayant son siège social à Molenbeek Saint Jean, rue Auguste Van Zande, 25, registre du commerce de Bruxelles, numéro 296.849, constituée suivant acte reçu par le Notaire Verbruggen soussigné, le vingt trois septembre mil neuf cent soixante, publié aux annexes du Moniteur Belge du treize octobre suivant, sous le numéro 27.617 et dont les statuts ont été modifiés suivant actes reçus par le notaire Verbruggen soussigné, le six avril mil neuf cent soixante, publié aux annexes du Moniteur Belge du treize octobre suivant sous le numéro 27.617 et dont les statuts ont été modifiés suivant actes reçus par le notaire Verbruggen soussigné, les six avril mil neuf cent soixante trois et quinze mai mil neuf cent soixante trois, publiés aux annexes du Moniteur Belge respectivement le vingt avril mil neuf cent soixante trois sous le numéro 8563 et le premier juin mil neuf cent soixante trois sous le numéro 15.278.

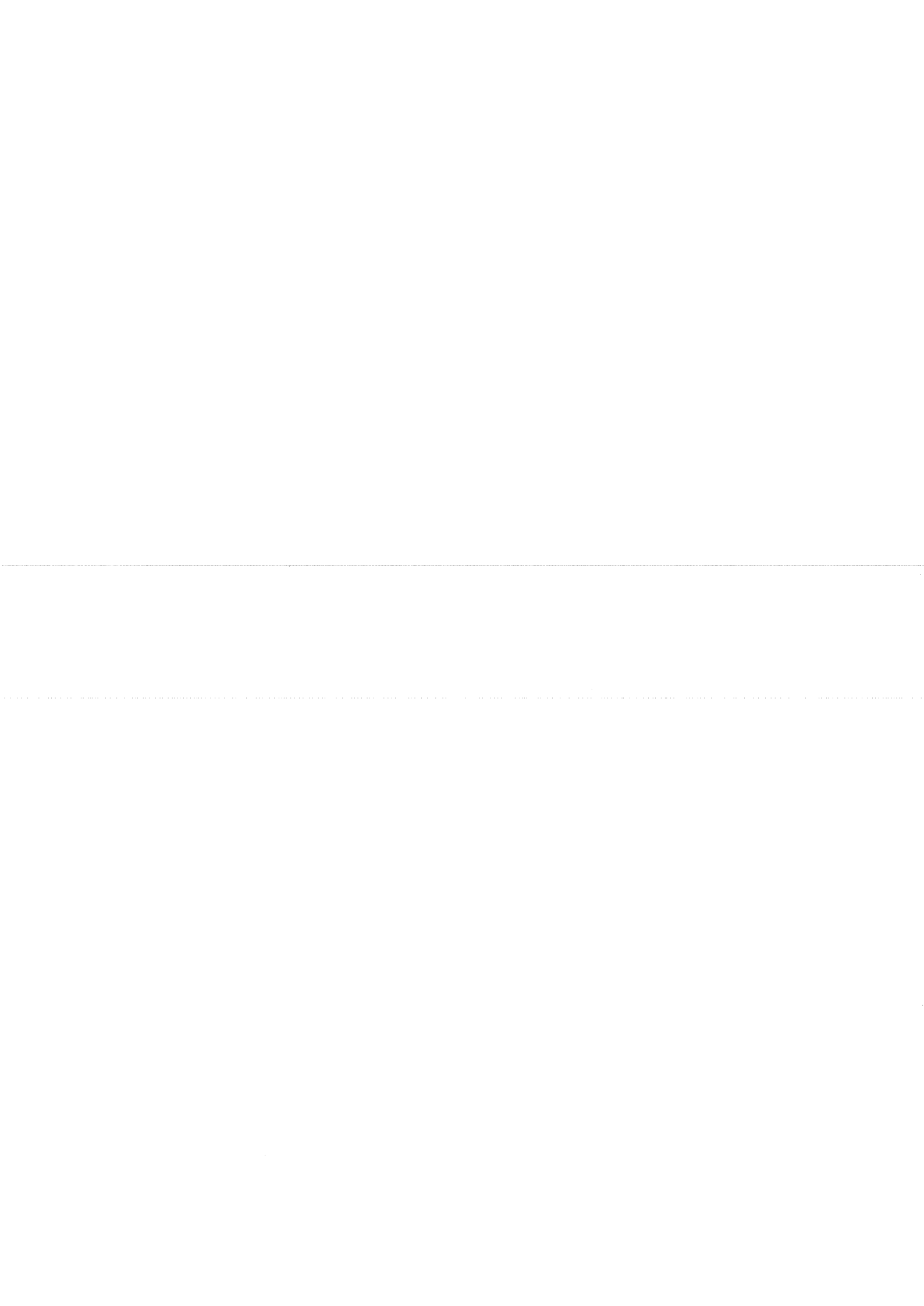
Ici représentée par son administrateur délégué, Monsieur Pierre Paul Louis Albert Léves, Descauxs, industriel demeurant à Ath, rue de la Station 39

deuxième feuille

Handwritten initials and signatures: L., M., and others.

SECTION I. EXPOSE PRELIMINAIRE

La société anonyme DELEC est propriétaire du bien suivant :



COMMUNE DE MOLENBERG SAINT JEAN

1. Un terrain à bâtir situé au Boulevard Louis Mettwie, cadastré en l'ayant été section C partie des numéros 180B, 18A, 18L et 18I, et contenant en superficie environ vingt sept ares soixante quatre centiares, vingt decimilliaires.

Tel que ce terrain figure en teinte verte à un plan qui est annexé à un acte de base reçu par le notaire soussigné le cinq novembre mil neuf cent soixante quatre, à la requête de la société comparante.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Celle-ci est reproduite en une note qui restera ci-annexée pour être enregistrée avec les présentes.

SECTION IX. STATUTS IMMOBILIERS

La société anonyme INELEC se propose d'édifier sur ce terrain un immeuble à appartements multiples, régi par l'article cinq cent vingt-neuf bis du code civil et a requis le notaire soussigné de dresser ainsi qu'il suit le acte de base ou statut immobilier de cet immeuble.

Sauf modifications ultérieures, cet immeuble à appartements multiples comprendra vingt sept étages dont ^{trois} rez-de-chaussée et un ~~rez-de-chaussée~~.

Une section de cet immeuble sera affectée à une résidence "I R I S". Il fait partie d'un ensemble d'appartements dénommé "DOMAINE FLEURI".

En côté Est de cet immeuble, la société soussignée a constitué d'un complexe de garage en sous-sol.

De plus, elle envisage de réaliser en sous-sol, sous les terrains vis à l'Ouest un autre complexe de garages.

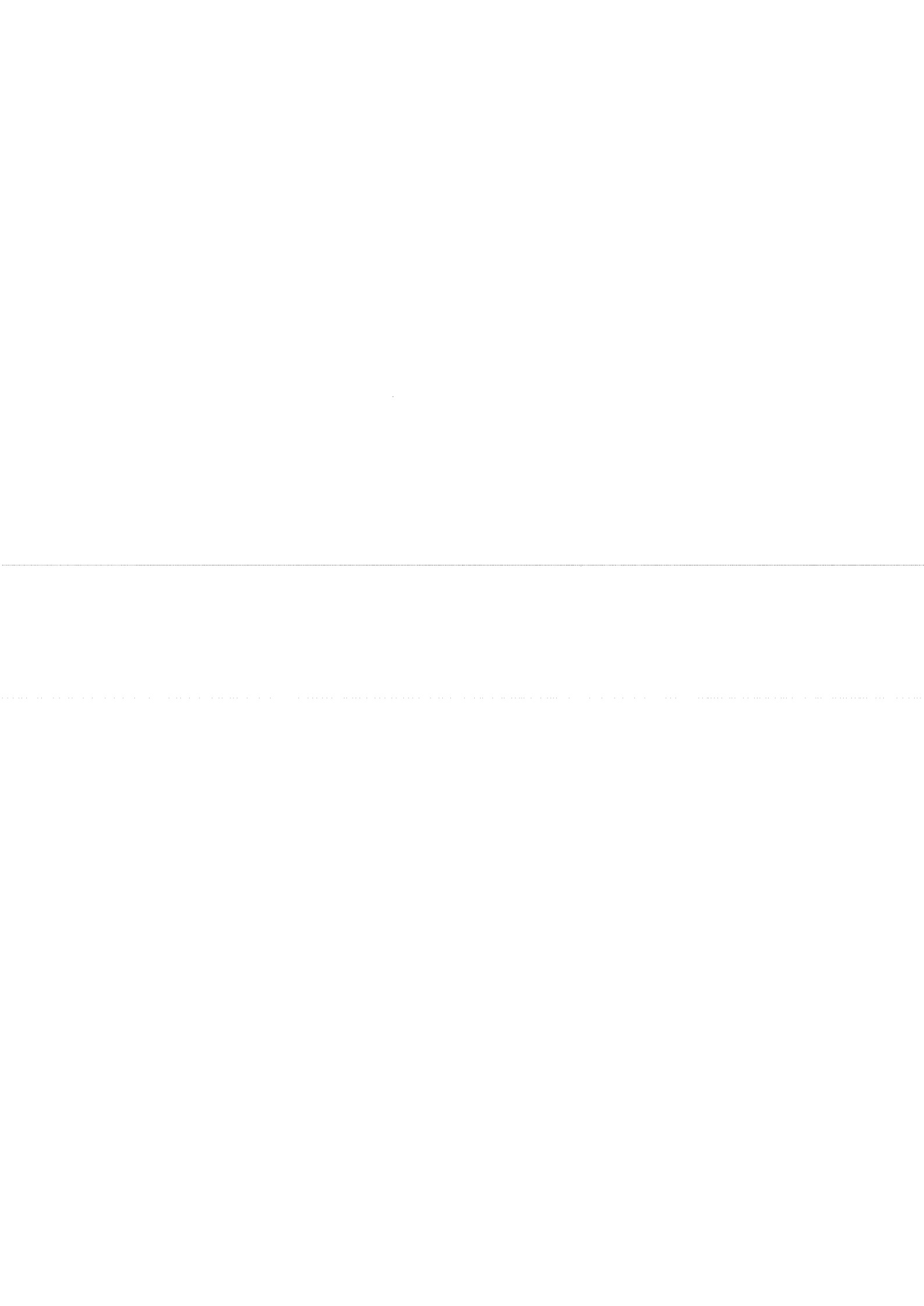
A cet acte de base, qui constitue le statut juridique de l'opération, sont annexés :

- a) un tableau des unités avec numérotation des appartements
- b) le règlement de copropriété
- c) les plans de l'immeuble
- d) une note descriptive des plans
- e) le cahier des charges des constructions
- f) l'origine de propriété du terrain

2. Une parcelle de terrain sise entre la précédente et le boulevard Mettwie cadastré, en l'ayant été section C milimètres 190 et 193K, contenant d'après titre trois ares vingt trois centiares, telle qu'elle figure en rose à un plan annexé à l'acte administratif reçu le jour, antérieurement aux présentes, par le bourgmestre de la commune de Molenberg.

Pouvoir approuvé

[Signature]
[Signature]
 (N)
[Signature]



SECTION III. DIVISION DE L'IMMEUBLE

La RESIDENCE I R I S... comprendra, outre les parties communes, des appartements et d'autres locaux privatifs qui seront la propriété privative et exclusive de leur propriétaire avec comme accessoire des quotités indivises des parties communes de l'immeuble et du terrain sur lequel cet immeuble sera érigé.

En conséquence, les amateurs achèteront outre un ou plusieurs éléments privatifs une quotité indivise des parties communes de l'immeuble, ainsi que du terrain précérent sur lequel sera érigé l'immeuble.

Les parties communes sont divisées en dix mille/ dix millièmes et réparties suivant le tableau des quotités ci-joint.

Sauf modifications ultérieures, la Résidence comprendra:

a) aux sous sols ~~trois cent trente trois caves numérotées de 1 à 333~~ *trois cent vingt six caves numérotées de 1 à 356.*

b) au rez de chaussée, des bureaux ou autres locaux privatifs au nombre de ~~soixante trois~~ *deux.*

c) à l'étage un ~~soixante sept~~ *sept* chambres privatives numérotées de 1 à ~~63~~ *63.*

d) aux étages deux à vingt six, treize colonnes d'appartements désignées par les lettres A, B, C, D, E, F, G, H, K, L, M, O, P et S réparties comme suit:

- 1) une colonne de vingt cinq appartements désignés A 2 à A 26 inclus ~~en commençant par le premier étage,~~
- 2) une colonne de vingt cinq appartements désignés B 2 à B 26
- 3) une colonne de vingt cinq appartements désignés C 2 à C 26
- 4) une colonne de vingt cinq appartements désignés D 2 à D 26
- 5) une colonne de vingt cinq appartements désignés E 2 à E 26
- 6) une colonne de vingt cinq appartements désignés F 2 à F 26
- 7) une colonne de vingt cinq appartements désignés H 2 à H 26
- 8) une colonne de vingt cinq appartements désignés K 2 à K 26
- 9) une colonne de vingt cinq appartements désignés L 2 à L 26
- 10) une colonne de vingt cinq appartements désignés M 2 à M 26
- 11) une colonne de vingt cinq appartements désignés O 2 à O 26
- 12) une colonne de vingt cinq appartements désignés P 2 à P 26
- 13) une colonne de vingt cinq appartements désignés S 2 à S 26

e) au vingt septième étage cinquante ~~trois~~ *six* chambres privatives numérotées de ~~1 à 53~~ *un à cinquante six.*

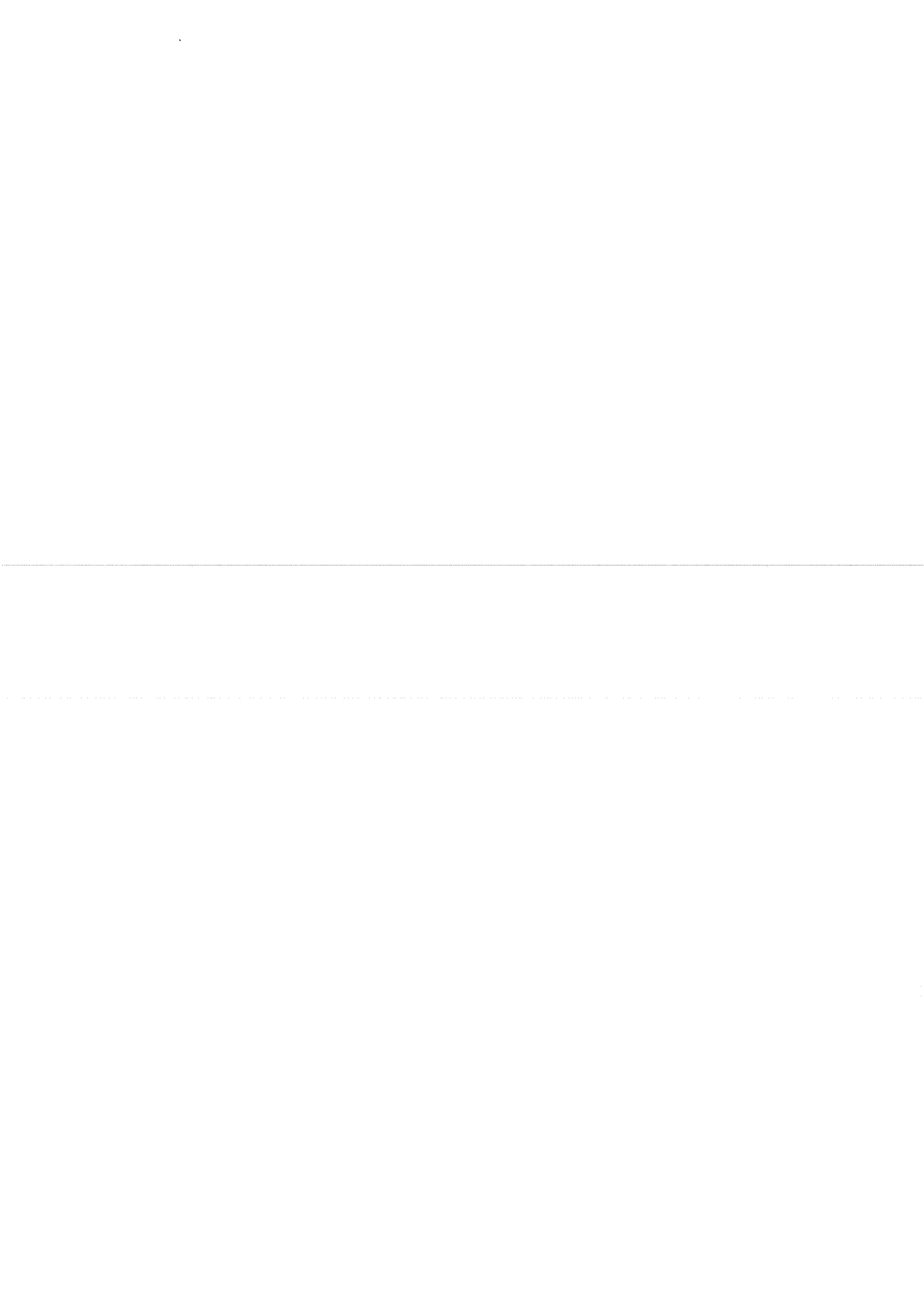


131731

deuxième feuillet

*F. soixante trois
Remoi approuvé*

*J. L.
S. M.
R. K.*



En vue d'opérations juridiques diverses chacun de ces appartements ou locaux privatifs constituera une propriété distincte avec comme accessoires une fraction des parties communes .

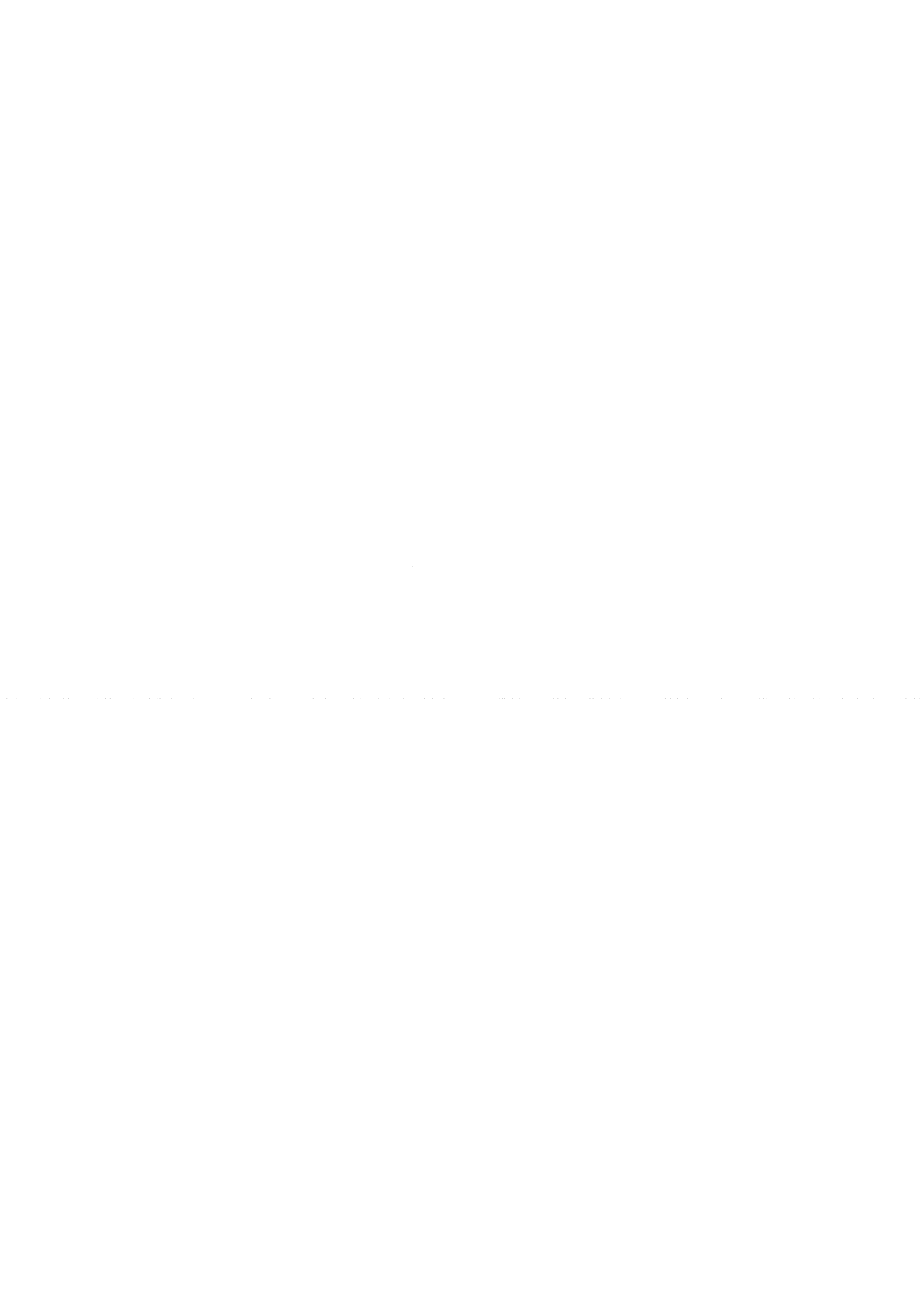
La volonté de la société comparante est que chacun de ces éléments privatifs avec ses accessoires forme une propriété distincte dont ils peuvent disposer à titre onéreux ou gratuit et qu'ils peuvent grever de droits réels .

Les acquéreurs achèteront donc de la société DEMLEC outre un ou plusieurs éléments privatifs, une quotité indivise dans les parties communes de l'immeuble ; cette quotité sera exprimée en dix millièmes, le nombre de dix millièmes étant pour chaque élément privatif établi par le tableau des quotités ci-annexé .

En outre, chaque acquéreur d'un ou plusieurs éléments privatifs achètera à la Société DEMLEC une quotité indivise du terrain. Cette quotité sera égale à celles affectées à leurs locaux privatifs dans le gros œuvre de la construction.

Les parties communes se divisent en diverses catégories comme suit :

- 1) les parties communes A générales à tout l'ensemble de l'immeuble .
- 2) les parties communes B spéciales à l'ensemble des colonnes contenant les appartements A et B .
- 3) les parties communes C spéciales à l'ensemble contenant les colonnes des appartements C et D .
- 4) les parties communes D spéciales à l'ensemble contenant des colonnes des appartements E et G .
- 5) les parties communes H spéciales à l'ensemble des colonnes contenant les appartements H et K .
- 6) les parties communes F spéciales à l'ensemble des appartements L et M .
- 7) les parties communes G spéciales à l'ensemble des colonnes comprenant les appartements O, P, et S .



8) les parties communes H spéciales à chacune des colonnes d'appartements formées par les Appartements A, les Appartements B, les appartements C, les appartements D, les appartements E, les appartements G, les appartements H, les appartements K, les appartements L, les appartements M, les appartements O, les appartements P, et les appartements S.

9) Les locaux des groupes hydrophores et moto-pompes avec leurs installations sont au nombre de trois.

Le premier groupe est partie commune spéciale aux colonnes formées par les appartements A, B, C et D.

Le deuxième groupe est partie commune spéciale aux colonnes B, G, H et K.

Le troisième groupe est partie commune spéciale aux colonnes formées par les appartements L, M, O, P et S.

Les parties communes A générales à l'ensemble de l'immeuble sont divisées en dix mille /dix millièmes et attribuées aux propriétaires des locaux privés dans les proportions qui seront renseignées au tableau des quotités ci-joint.

La répartition des parties communes spéciales se fera entre les divers locaux privés que ces parties concernent et dépendra au prorata de leurs quotités dans les parties communes A générales à l'ensemble de l'immeuble.

Exemple: une cage d'escaliers est commune uniquement aux appartements et locaux qu'elle dessert. De même une gaine à immondices sera propriété commune afférente uniquement aux appartements ou locaux qu'elle dessert.

Toutes ces quotités sont indiquées principalement en vue de la répartition des charges communes de l'immeuble ainsi que des frais d'entretien et de réparations.

REMARQUE

Chaque cave comprend en propriété privée le local lui-même et sa porte. Les caves n'ont pas de quotités dans les parties communes, étant donné qu'elles sont l'accessoire des parties privées, dont elles dépendent.

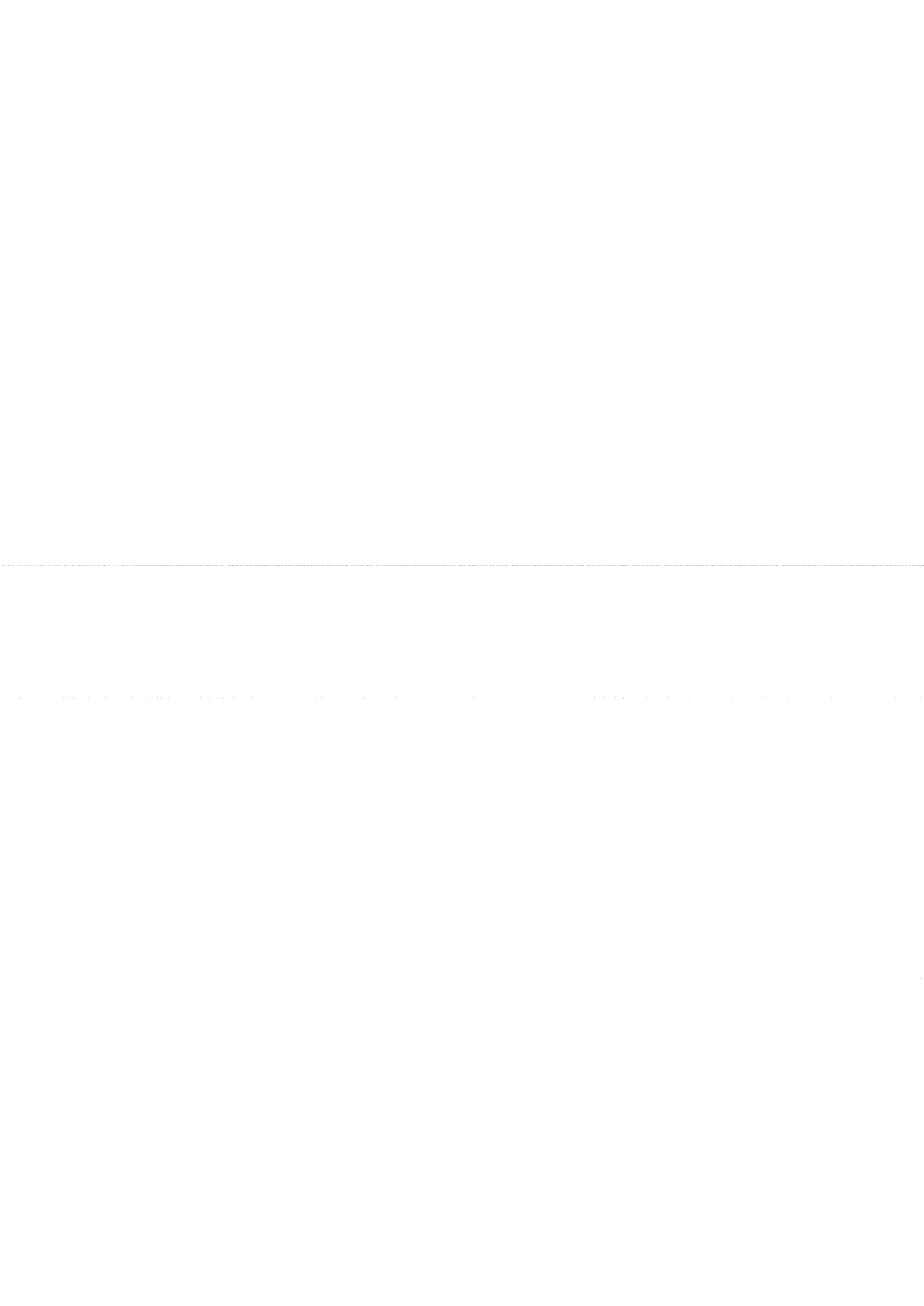
Une cave ne peut appartenir qu'à un propriétaire d'un appartement ou de magasin de l'immeuble.

Elle ne peut être louée ou concédée en jouissance qu'à un occupant d'un appartement ou ~~magasin~~ dans la Résidence autre que le magasin dans la Résidence.



E 792130

Troisième feuille
J. L.
S. M.



Les aliénations des caves sont permises entre propriétaires d'appartements ou autres locaux privés du rez-de-chaussée de la Résidence, objet du présent acte; ces aliénations n'influenceront pas les quotités dans les parties communes des appartements affectés par ces aliénations.

Ces aliénations doivent être faites par acte notarié. Il se pourrait que d'un appartement ne dépende aucune cave ou que d'un même appartement dépendent plusieurs caves. De même les aliénations de chambres au premier et au vingt septième étage ne sont permises qu'entre propriétaires d'appartements ou de locaux privés du rez-de-chaussée.

SECTION IV. PLANS

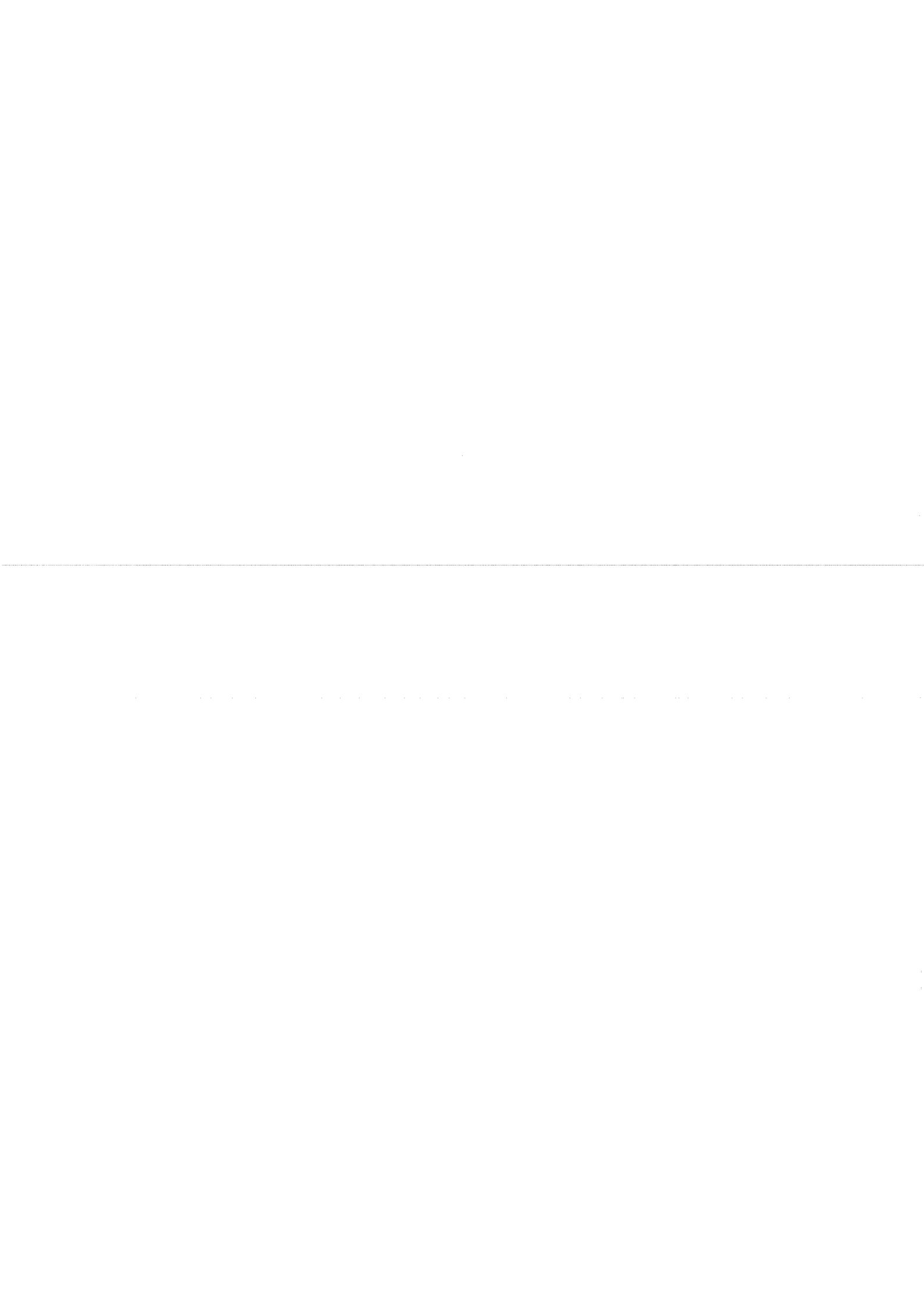
En vue de cette construction, la société BELLEC a fait établir par les soins de l'architecte Jean GILSON, à Uccle, 60, rue Gabrielle :

- 1) des plans des constructions à ériger, lesquels plans ont été approuvés par les services administratifs compétents
- 2) un cahier des charges descriptif des travaux à effectuer.

Des plans identiques à ceux déposés aux services compétents ont été annexés au présent acte après avoir été signés par les comparants et nous notaire. Ils seront enregistrés en même temps que les présentes.

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'ailleurs diminuer le cube ni la surface des éléments privés 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 les halls, ou dégroupements communs, pour permettre éventuellement d'agrandir un appartement ou de créer des caves supplémentaires ou

Ricie



des locaux privés à l'entresol ou partout ailleurs ; ces modifications ne sont citées que comme exemple .
 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'exécède pas cinq pour cent . Si elle excède cinq pour cent , l'indemnité pui. F.

L'analyse des plans a été faite dans une note qui restera ci-annexée après avoir été signée et validée par le représentant de la société comparante et nous , notaire et qui sera enregistrée en même temps que les présentes .

OBSERVATIONS

En ce qui concerne les dix millièmes, la société comparante adaptara éventuellement leur répartition à l'importance des parties privatives telles qu'elles existeront définitivement si elles n'étaient pas exécutées tel que prévu aux plans annexés.

Toutefois, ils ne pourront jamais modifier le nombre de dix millièmes attachés à la partie privative déjà vendue sans l'accord du propriétaire de cette partie privative, et en outre, le total des dix millièmes attachés aux parties privatives d'un même niveau devra toujours correspondre au total prévu pour ce niveau dans le présent acte .



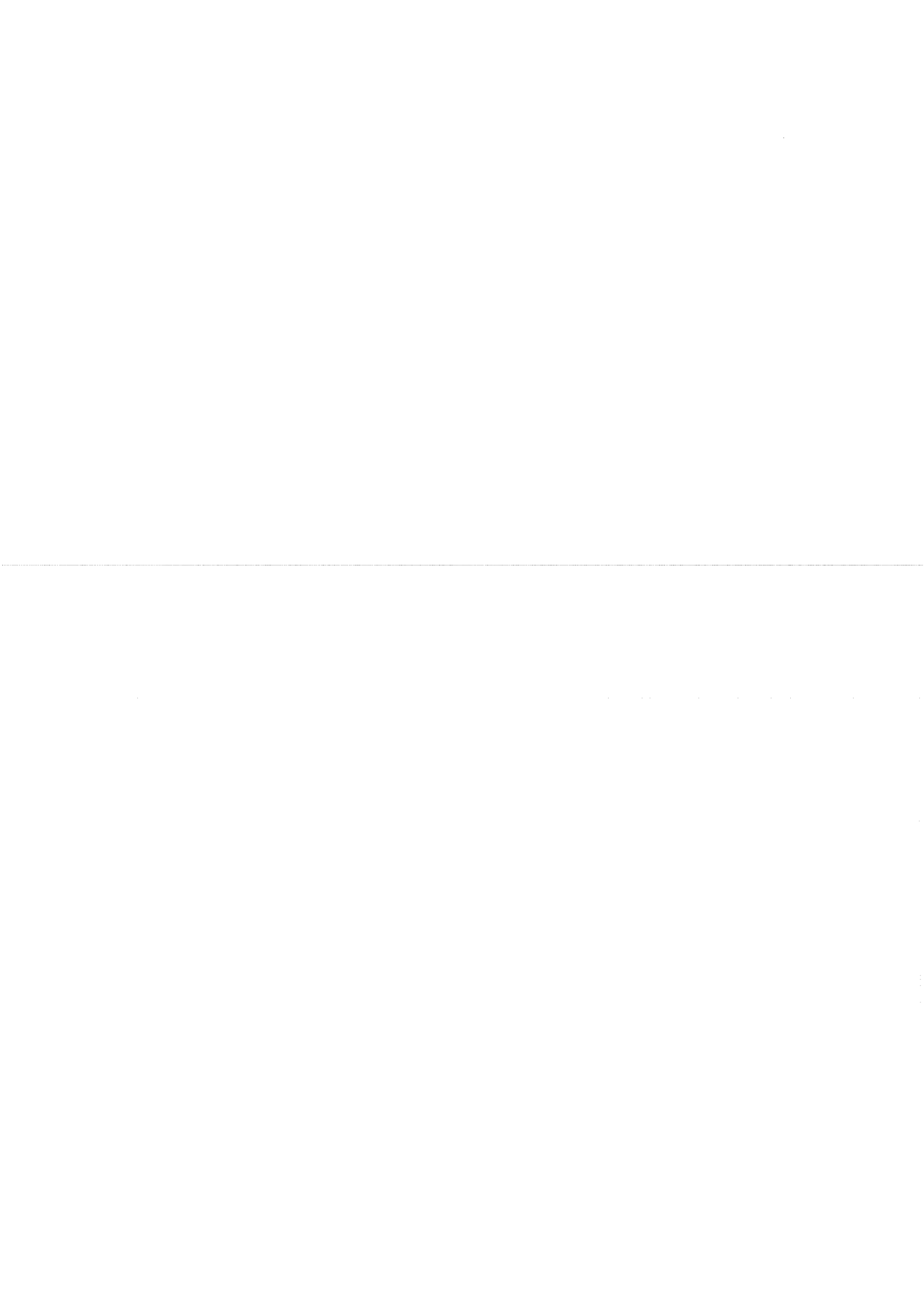
La société Deles se réserve également le droit de ferrer des accès vers d'autres bâtiments ou constructions ou déjà construits et de créer de ce fait les servitudes de passage qui naturellement découlent en résulte.
 Renvoi approuvé

E 792129
 621261 E

[Handwritten signature]

Il fournirait éventuellement l'étude due serait proportionnelle à la différence de surface bâtie, entre les cinq pour cent tolérés et la surface réelle, en ayant pour base le prix des travaux totaux.

Renvoi approuvé
[Handwritten signature]
 praticien Juvillet



SECTION V. SERVITUDES

A) L'immeuble, objet du présent acte de base est appelé à faire partie d'un complexe plus vaste, dénommé le Domaine Fleuri, comprenant divers immeubles, de même importance, ainsi que des garages à réaliser en sous sol ou déjà en cours de réalisation .

Font notamment partie de ce complexe: les Résidences "La Roseraie", "L'Edelweis" et la "Palmeraie " actuellement en cours d'exécution .

Il est de l'intérêt de tous les copropriétaires des appartements d'aménager en un jardin unique tous les terrains dépendant de chacun de ces immeubles et d'en avoir une jouissance commune à charge d'en assumer ensemble les frais d'entretien .

Les plans d'aménagement de ces jardins sont à l'étude. C'est dans cet ordre d'idée que dans les actes de base des trois premières résidences qui forment le premier bloc d'appartements, il a été prévu que les acquéreurs d'appartements dans chacune des résidences auraient droit de jouissance sur les jardins à aménager sur les terrains dépendant de chacune des deux autres résidences en cours de construction

Dans chacun de ces trois actes de base précédents, Monsieur Jean Baptiste L'Eluse, entrepreneur, constructeur et vendeur de ces appartements, s'était réservé le droit de grever par la suite les terrains des résidences "La Roseraie", "L'Edelweis" et "La Palmeraie", au profit des copropriétaires des autres blocs éventuels, d'un droit de jouissance identique, mais à charge de réciprocité .

Faisant usage du droit qu'il s'était réservé dans ces actes de base, Monsieur Jean Baptiste L'Eluse, entrepreneur demeurant à Wolenboek rue Auguste Van Zande, 25, ici intervenant, déclare par les présentes constituer sur les terrains formant l'assiette des Résidences " La Roseraie " , "L'Edelweis" et " La Palmeraie", tels que ces terrains sont décrits dans les actes de base qui régissent ces trois

Résidences, et ce au profit des copropriétaires de la Résidence, objet du présent acte de base, un droit de jouissance sur les terrains aménagés à usage de jardin. Ce droit de jouissance constitue une servitude perpétuelle et gratuite. Elle n'est toutefois constituée qu'à charge pour les bénéficiaires de cette servitude d'intervenir dans les frais de gestion et d'entretien de ces jardins, tel qu'il sera dit ci-après.

Ces jardins seront gérés par le conseil de gestion spécial, dit conseil de gestion des jardins.

B) Dans l'acte de base des garages, acte reçu par le notaire soussigné, le cinq novembre mil neuf cent soixante quatre, on lit ce qui suit :

" Il est créé à titre de servitudes perpétuelles et gratuites sur les terrains précités :

" 1) une servitude de passage pour toutes les canalisations, tuyaux et conduites généralement quelconques, relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité, au téléphone, aux égouts, que le constructeur installera sur les terrains pour desservir le complexe des garages et les Résidences y attenantes.

" 2) une servitude de passage pour permettre aux habitants des trois résidences déjà construites (Roseval - Edelweiss - Palmoral) d'accéder par les sous sols au complexe des garages.

" 3) une servitude de passage pour permettre aux habitants du deuxième bloc à construire d'accéder par les sous sols au complexe des garages.

" 4) une servitude de passage au profit des deux blocs d'appartements, pour l'évacuation des immondices par les voies d'accès du complexe des garages.

" 5) toute la surface de ces terrains est destinée à usage de jardin. Elle est grevée d'une servitude de jouissance et de passage au profit des terrains sur les-

Cinquini Perillet

l. h.

Dans l'acte de base complémentaire du garage du domaine Fleuri, sera par le notaire mis fin le vingt huit juin dernier, on lit le qui suit :

La société anonyme Delac déclare que la partie de terrain teintée en rouge sur les plans ci-joints, terrain dont elle est propriétaire, sera grevée à titre de servitude perpétuelle et gratuite, au profit du complexe des garages A, pour lesquels elle a accepté en se portant fort Monsieur d'Elusa prénommé, d'un droit de passage au fins de permettre aux copropriétaires du deuxième niveau des garages du complexe de garages A d'accéder à leurs garages. Les futurs propriétaires de la Résidence Iris devront subir l'existence de cette servitude. Cette rampe sera la propriété commune des propriétaires du complexe de garages A, la société Delac, en tant que propriétaire du terrain Iris renonçant au droit d'accession.

2) Des garages trois cent soixante et un et quatre cent vingt sept situés au niveau du premier sous-sol au dessus de la rampe circulaire menant aux sous-sols inférieurs sont également réalisés sous le terrain de la Résidence Iris. Leur existence à cet endroit constitue une deuxième servitude, servitude de jouissance perpétuelle et gratuite, à charge de la Résidence Iris, au profit de la société anonyme Delac ou de ses ayants droit.

Recevi approuvé

[Signature]
[Signature]
[Signature]

quels sont construites les Résidences La Roseraie, l'Edelweiss, et la Palmeraie, ainsi que à u terrain teinté en vert sur lequel seront construites les résidences qui formeront le deuxième bloc. La société DELAC se réserve la faculté d'étendre cette servitude de jouissance et de passage au profit de l'assiette du troisième bloc d'immeubles à appartements qui sera construit plus tard "

Les propriétaires de la Résidence I N I A, seront subrogés dans les droits et obligations résultant de ces stipulations.

C) Il est créé à titre perpétuel et gratuit sur les terrains, objet du présent acte, et au profit des autres terrains qui font partie du Domaine Fleuri

1) une servitude de passage pour toutes les canalisations, tuyaux et conduites généralement quelconques, eaux, gas, électricité, téléphone et autres, que le constructeur installera sur ces terrains pour desservir les différents immeubles du domaine fleuri, garages y compris.

2) une servitude de passage à travers les corridors des sous-sols, aux fins de permettre l'accès vers les garages dont la construction est envisagée ou entamée sur les terrains adjacents de part et d'autre de l'immeuble.

SECTION VI. Conseil de gérance des jardins et syndic des jardins.

Monsieur Jean Baptiste D'Elusa précité, usant des pouvoirs lui conférés aux termes des trois actes de base précédents, des Résidences "La Roseraie", l'Edelweiss", et " La Palmeraie" et le représentant de la société anonyme " DELAC" comparant et présentes, déclarent par les présentes instituer un conseil de gérance des jardins qui aura pour mission d'assumer la gérance des jardins compris dans tous les territoires qui composent Le Domaine Fleuri.

Ce conseil de gérance comprendra provisoirement six membres qui seront :

7

- le président du conseil de gérance de la Résidence "La Roseraie"
- celui de la résidence "L'Edelweiss"
- celui de la résidence "La Palmeraie"
- le président du conseil de gérance et deux membres du conseil de gérance de la Résidence "L'Edelweiss", soit au total six membres dont trois représentant les intérêts du premier bloc d'appartements, et trois représentant les intérêts du deuxième bloc d'appartements.

Si, ultérieurement, d'autres blocs d'appartements devaient être construits, soit par Monsieur Jean Baptiste L'Ecuse, soit par la société anonyme DELRC, pour agrandir le Domaine Fleuri, les copropriétaires des appartements de ces nouveaux blocs auraient le droit d'être représentés au sein du conseil de gérance des jardins, suivant des modalités que la société anonyme DELRC se réserve expressément d'établir dans les actes de base de ces nouveaux blocs d'appartements.

Ces nouveaux actes de base contiendront constitution de servitudes actives et passives, permettant aux propriétaires de ces nouvelles résidences de jouir des jardins du domaine Fleuri et permettant également aux copropriétaires des Résidences actuellement en construction et de la résidence "L'Edelweiss" de jouir des jardins des blocs suivants. Le tout à charge pour tous d'intervenir dans les frais d'entretien de ces jardins.

Dans l'état actuel des choses, les propriétaires du bloc I et les propriétaires du bloc II interviendront chacun pour moitié dans les frais d'entretien de ces jardins.

Si, ultérieurement un troisième bloc est construit, les copropriétaires de ce dernier interviendront également dans ces frais au prorata du cubage de leur bloc par rapport à celui des deux blocs précédents.

Chaque vente de partie privative de la Résidence "L'Edelweiss" entraînera comme condition de cette vente, mandat irrévocable par l'acheteur à la Société DELRC, ou à ses ayants droit, pour grever ses quotités de terrain du droit de

(Handwritten notes in a circle)
 A. J. P.
 H. P.

Arrière feuille
 J. P.
 (Signature)

jouissance précité et pour fixer la date d'entrée en jouissance, ainsi que les conditions et les modalités de cette jouissance .

Le conseil de gérance des jardins désignera le syndic des jardins, ses attributions, ses émoluments .

Il établira son statut, lequel sera en principe le même que celui ou ceux des résidences du Domaine Fleuri . Il fixera le fonds de roulement à confier au syndic pour lui permettre de faire face aux dépenses provoquées par l'entretien des jardins . Chaque bloc devra intervenir dans ces frais au prorata de son cubage .

Est nommé gérant statutaire des jardins pour une durée de trois ans à dater de ce jour, la Société Anonyme DELEC , comparante aux présentes .

Elle aura le droit de confier cette gérance sous sa responsabilité à une personne de son choix. Ses honoraires sont forfaitairement fixés à cinq mille francs par mois et payables dès que les pelouses des jardins seront enssemencées sur la moitié de leur surface .

Le conseil de gérance des jardins se réunira statutairement le premier lundi de décembre de chaque année .

Il se choisira ce jour un président et un vice président qui entreront en service le premier janvier suivant .

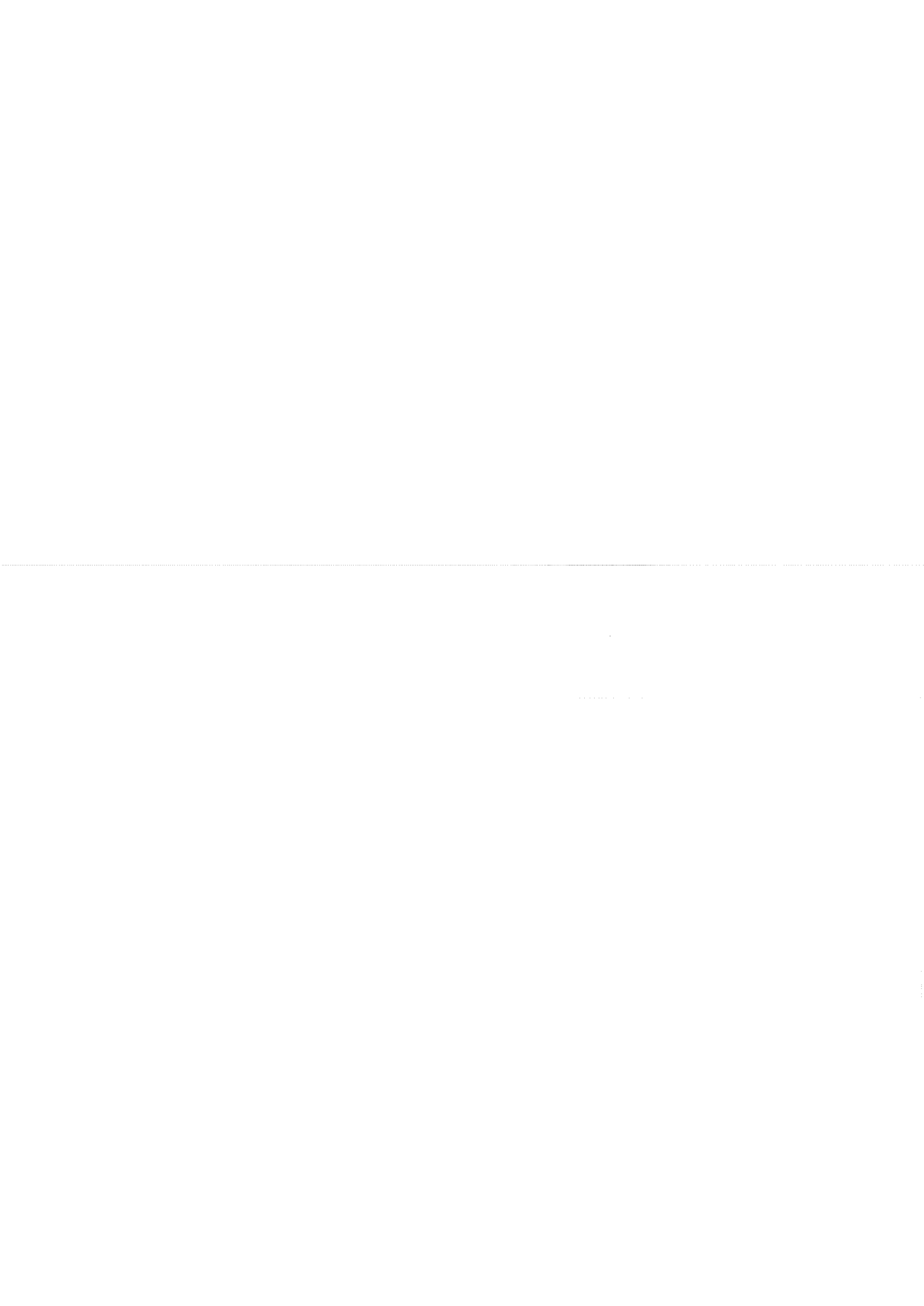
Le président et le vice président ne pourront être choisis dans le même bloc d'appartements .

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

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

SECTION VII. CAHIER DES CHARGES

Comme il est dit ci-avant, les comparants ont fait établir un cahier des charges contenant description des divers éléments entrant dans la composition des constructions .



Un exemplaire du cahier des charges signé par le représentant de la société DELBO et Nous, Notaire, restera 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 .

SECTION VIII

REGLEMENT DE COPROPRIETE ET REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Dans le but de régler les rapports de voisinage et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et administrées, de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires, dans les dépenses communes, la comparante a établi un règlement de copropriété, lequel sera obligatoire pour tous ceux qui seront propriétaires, copropriétaires ou ayants droit à un titre quelconque, d'une partie de la Résidence .

Ce règlement comporte un statut réel qui sera opposable à tous par sa transcription et un règlement d'ordre intérieur, lequel n'est pas de statut réel, mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite propriétaires ou ayant droit d'une partie quelconque de la Résidence .

Chacun est tenu d'imposer ce règlement d'ordre intérieur à ses successeurs à tous titres .

Un exemplaire de ce règlement de copropriété signé ne varietur par les comparants et nous, Notaire, demeurera ci-annexé pour faire partie intégrante du présent acte et sera enregistré en même temps que les présentes .

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance, ayant pour objet un élément privatif de la Résidence, tous actes translatifs ou déclaratifs ainsi que tous Baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance du présent acte de base et de ses annexes et qu'il devra s'y soumettre ainsi qu'à toutes les décisions qui seront prises ultérieurement par les assemblées générales des copropriétaires, conformément aux disposi-

Septième feuille

J. L.
[Signature]

lions du règlement de copropriété .

En cas de contradiction éventuelle entre le présent acte et son annexe, les termes du présent acte l'emportent

SECTION IX. - PROGRAMME D'EXECUTION et conditions de vente

1) Lorsque les amateurs se présenteront avant la construction ou au cours de celle-ci, ils pourront soit acquérir clef sur portes, soit subdiviser l'opération en une vente suivie d'un contrat irrévocable d'entreprise .

Dans ce dernier cas, ils acquerront les appartements ou locaux privatifs, tels qu'ils sont décrits au présent acte de base, mais cette acquisition ne portera que sur les appartements et locaux privatifs juridiquement existants et ne devant comporter aucune manière autre que le gros oeuvre des biens acquis et les quote parts y afférentes dans le terrain et dans les parties communes entièrement parachevées.

La contenance du terrain tel qu'il est décrit plus haut n'est pas garantie, toute différence de contenance réelle et celle ci-dessus reprise, fut-elle de plus d'un vingtième sera au profit ou à la perte de l'acquéreur .

Ils conclueront en outre avec la société comparante aux présentes, un contrat d'entreprise pour le parachèvement des parties privatives dont ils sont devenus propriétaires exclusifs; ce contrat sera conclu à des prix à fixer librement entre parties. Il sera irrévocable parce qu'il constitue une opération connexe et complémentaire qui forme un tout avec la vente . Il aura pour objet les appartements et locaux privatifs tels qu'ils figurent aux plans ci-annexés sous réserve des modifications individuelles d'ordre intérieur ou relatives à l'incorporation de plusieurs appartements ou parties d'appartements en un seul ou à la division de certains appartements .

Le prix de l'entreprise sera forfaitaire . Toutefois, toute augmentation ou diminution officielle des salaires, de la main d'oeuvre dans l'industrie du bâtiment ainsi que toutes charges sociales nouvelles, décrétées par le gouvernement entraîneront une hausse ou une baisse proportionnelle du prix du contrat d'entreprise .

Ces sommes sont dues et exigibles par le seul fait de l'exécution des travaux. Elles devront être payées au plus tard endéans les huit jours de l'envoi 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 P.*

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, les prix de vente et du contrat d'entreprise devront être payés avant toute prise de possession du bien vendu.

A défaut de paiement aux époques stipulées, toute somme due venue exigible sera productive de plein droit et sans mise en demeure, d'un intérêt au taux de huit francs pour cent l'an, net d'impôts mis ou à mettre 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 et du prix de l'entreprise 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 pour cent l'an.

La société DELEC aura le droit, dans ce cas, ~~de demander la résolution de la vente et du contrat d'entreprise avec dommages et intérêts ou de poursuivre leur exécution par toutes voies de droit y compris la vente sur voie parée des biens vendus sans préjudice à l'exercice simultané ou non de tous autres moyens de poursuite et d'exécution.~~

V) Pour sûreté et garantie du prix de vente ou du solde de celui-ci, il sera pris inscription d'office comme de droit lors de la transcription de l'acte de vente.

Tout retard de P.

J. L.

P. paiement entraîne automatiquement un décalage correspondant de la date première jour le jour échéant des loyers privés.

Remise approuvée

F. fait d'exercer la faculté de réméré, mais elle se réserve expressément le droit, soit de poursuivre l'exécution de la vente et du contrat d'entreprise prise par toutes.

Par dérogation à l'article 1675 alinéa deux du code civil, si le bon vent à vendre dans la succession du vendeur par l'exercice de la faculté de réméré, il y entrera avec toutes les charges et hypothèques dont l'acheteur aurait prévu, avec l'accord du vendeur, mais le montant de celles-ci en principal et accessoires moins en déduction des sommes dues par le vendeur en vertu de l'article 1673 - alinéa 1 du code civil; et si le montant excède celui des sommes dues par le vendeur, l'acheteur primitif restera tenu au paiement de l'excédent versé à l'avis du vendeur.

Remise approuvée

F. de entité juridique
Renvoi approuvé

J. h.
R

Q

Pour sûreté et garantie du prix de l'entreprise ou du solde de celui-ci, de trois ans d'intérêts au taux de huit francs pour cent l'an, et pour assurer le remboursement de tous frais de poursuites ou d'exécution et de tous autres débours non privilégiés par la loi, estimés uniquement pour la régularité de l'inscription à prendre à vingt mille francs par appartement, l'acquéreur et maître de l'ouvrage donnera obligatoirement mandat dans l'acte de vente, à la société vendeuse ou ses mandataires à l'effet de faire affecter en hypothèque conventionnelle avec clause de voie parée aux frais de l'acquéreur et au profit de la société vendeuse l'élément privatif ou les éléments privatifs qu'il aura acquis.

Au cas où serait prise l'inscription d'office dont question ci-dessus, mais non l'inscription conventionnelle pour sûreté et garantie du prix de l'entreprise ou du solde de celui-ci, il sera de règle que la société DELEC ne devra donner mainlevée de l'inscription d'office qu'après paiement intégral de toutes les sommes dues tant du chef du prix de vente que du chef du prix de l'entreprise en ce compris le coût de travaux supplémentaires éventuels commandés par l'acquéreur au 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 et du contrat d'entreprise. Il ne pourra l'hypothéquer sans l'accord écrit de la société DELEC, 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.

VI. L'acquéreur aura la propriété et la jouissance des biens vendus à partir de la passation de l'acte authentique pour les mettre à la disposition de la société vendeuse afin de leur permettre de construire ou de faire construire et d'exécuter le contrat de parachèvement.

Le délai d'achèvement des travaux sera indiqué dans l'acte.

Neuvième feuillet

J. h.

R

convention particulière .

En cas de retard non justifié par cas fortuit ou de force majeure, l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage aura droit à une indemnité .

Cette indemnité sera représentée par une somme d'argent correspondant à l'intérêt à six francs pour cent l'an sur les sommes déjà payées aux comparants .

Sont considérés conventionnellement comme cas fortuit ou cas de force majeure: la guerre, la grève, le lock out, les troubles politiques ou sociaux, les pluies persistantes, les gélées, la pénurie de main d'oeuvre ou de matériaux, l'exécution par les pouvoirs publics de grands ouvrages perturbant les marchés, les épidémies ou tous autres événements indépendants de la volonté des comparants et de nature à arrêter ou à retarder l'exécution des travaux .

L'indemnité de retard prendra cours après une mise en demeure faite par exploit d'huissier .

SECTION X. PAIEMENTS

Tous paiements du prix de vente et du prix du contrat d'entreprise se feront sans aucune retenue, nets de tous impôts mis ou à mettre au crédit d'un compte au nom de la société DELEC, dans un établissement financier au choix de cette dernière .

SECTION XI.

PRISE EN CHARGE DES DEPENSES COMMUNES ET DES CHARGES

PUBLIQUES

L'acquéreur et maître de l'ouvrage devra payer et supporter les charges communes dès que ses locaux privatifs seront en état d'être utilisés conformément à leur désignation, même si le parachèvement de certaines parties communes n'était pas entièrement terminé et notamment l'aménagement des jardins pour lesquels aucun délai n'est garanti ; il en paiera et supportera les charges publiques dès qu'elles deviendront exigibles .

L'acquéreur devra continuer tous contrats d'assurances en cours.

Les frais du présent acte de base constituent la première charge commune.

Ces frais seront calculés conformément au barème de la Chambre des Notaires de Bruxelles, en vigueur à ce jour.

Une expédition de l'acte de base dont le coût est compris dans les frais ci-dessus, sera remise au gérant de la Résidence pour faire partie des archives de l'immeuble.

Les taxes communales de bâtisse, constituent la deuxième charge commune.

Ces taxes seront supportées par chacun des acquéreurs au prorata du nombre de dix millièmes attachés à l'élément privatif dont il a fait l'acquisition.

CHAUFFAGE AVANT RECEPTION

Les frais d'exploitation du chauffage central 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 construction.

SECTION XII

BAIL EMPHYTEOTIQUE

La société DELEC se réserve expressément le droit de donner éventuellement à bail emphytéotique une cave ou un local situé en sous sol, pour une durée de nonante neuf ans moyennant une redevance annuelle de un franc, à la Commune de Molenbeek Saint Jean, pour l'exploitation de ses propres services de distribution d'électricité et aux clauses et conditions à convenir entre la société DELEC et la commune de Molenbeek Saint Jean.

Les acquéreurs d'un élément privatif dans la Résidence devront supporter les conséquences résultant de cette convention de bail emphytéotique éventuelle et ce par le fait même de leur acquisition.

Dixième feuille
J. L.
(R)

SECTION XIII

RECEPTION DES TRAVAUX PRIVATIFS

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

L'occupation prématurée vaudra de plein droit réception des ~~travaux privatifs~~ *parties privatives*.

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

SECTION XIV

CLAUSE COMPROMISSOIRE

Toutes les difficultés auxquelles pourrait donner lieu l'interprétation et l'application du présent acte de base, et du règlement de copropriété entre copropriétaires ou entre copropriétaires et gérant seront soumises à l'arbitrage .

L'arbitrage sera désigné par le notaire détenteur de la minute de l'acte de base sur requête de la partie la plus diligente .

Le compromis arbitral liera la partie défaillante régulièrement sommée .

L'arbitre statuera en amiable compositeur sans devoir respecter les formes et délais de la procédure .

La sentence sera rendue dans le mois du dernier devoir d'information prescrit par lui et sera à l'abri de tout recours tant ordinaire qu'extraordinaire .

ELECTION DE DOMICILE

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

DONT ACTE .

Fait et passé à Anderlecht .

Et après lecture faite, le représentant de la société comparante a signé avec Nous, Notaire,

Enregistré à Anderlecht I le 8 juillet 1965
Vol. 2003 Fol. 1
Case N°
des Rôles de la Ville de Bruxelles
Reçu:
Clerk Jones
Ag. Reçu
100/

W. BOUW

affirmer la nature
de cinq lignes et
trente deux mots
muls.

J. L.

(Handwritten signatures and marks)

