

27.822.

L'an mil neuf cent soixante-quatre.

Le vingt et un avril.

Devant Nous, Charles Devos, notaire résidant à Ixelles.

ONT COMPARU :

- 1° La société anonyme "Transactions Générales" en abrégé "Transga", établie à Anvers, 23, rue Saint-Jacques, constituée suivant acte reçu par le notaire Maurice Van Zeebroeck à Anvers, le neuf août mil neuf cent cinquante, publié aux annexes du Moniteur Belge du trente et un août mil neuf cent cinquante, sous le numéro 20.293, et dont les statuts ont été modifiés suivant acte reçu par le notaire Fernand Louis Istas à Anvers, le trois mai mil neuf cent soixante-deux, publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt-quatre mai suivant, sous le numéro 13.671, registre du commerce d'Anvers n° 115.530.

Ici représentée par :

Monsieur Ignace André Arnold Apollonie Gislain de la Kéthulle de Ryhove, directeur de société, demeurant à Everberg, Lodderhoekstraat n° 1, aux termes d'une procuration reçue par le notaire Jacques Hopchet, résidant à Anvers, le quinze avril mil neuf cent soixante-quatre, dont le brevet enregistré demeurera annexé au présent acte de base.

- 2° Monsieur Jacques Marie Alfred Germain Ghislain Gobert, entrepreneur, né à Forest, le vingt-deux janvier mil neuf cent trente-deux et son épouse qu'il assiste et autorise Madame Elisabeth Irène Verheye, sans profession, née à Watermael-Boitsfort, le vingt-neuf mars mil neuf cent trente-neuf, demeurant ensemble à Ganshoren, 69, Avenue Poplimont.

Mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Charles Devos soussigné le vingt-neuf juin mil neuf cent cinquante-neuf.

Lesquels comparants ont requis le notaire soussigné de dresser comme suit acte authentique des conventions intervenues directement entre eux.

- A. Aux termes d'une convention sous seings privés en date à Anvers du treize février mil neuf cent soixante-deux la société Transga a donné, sous la condition qu'elle soit effectivement propriétaire du bien, option aux époux Gobert pour acquérir treize ares environ de terrain sis à Ganshoren tenant à l'angle de la rue Richard Braibant et présentant à l'avenue de l'Exposition Universelle une façade de vingt-huit mètres, moyennant le prix de deux millions six cent quatre-vingt-trois mille francs payable au comptant à la levée de l'option outre les frais de voirie. Cette option doit être levée avant le treize mai mil neuf cent soixante-quatre à dix-sept heures. Les frais de voirie payés depuis l'option par la société "Transga" se sont

élevés à vingt-neuf mille trois cent treize francs.

B. Aux termes d'un acte reçu par le notaire Devos à Ixelles soussigné le dix mai mil neuf cent soixante-deux, transcrit au sixième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt et un mai mil neuf cent soixante-deux, volume 2531 n° 15, la société "Transga" a acquis de la société anonyme "Entreprise et Gestion Immobilières Egimo" établie à Bruxelles une parcelle de terrain sise à Ganshoren à l'angle de la rue Richard Braibant et de l'avenue de l'Exposition Universelle où elle présentait une façade de trente-neuf mètres neuf centimètres avec un pan coupé de cinq mètres à l'angle, cadastrée section A partie du numéro 378/c/11, contenant en superficie dix-neuf ares seize centiares trente dixmillièmes.

Etablissement des droits de propriété.

La société anonyme "Egimo" en était propriétaire, savoir:

- a) partie comme provenant des biens acquis par elle de Monsieur Arnould Louis Joseph Vincent Ghislain Comte Le Grelle, propriétaire à Pulle, aux termes d'un acte reçu par Maître Hubert Scheyven, notaire à Bruxelles, le onze juillet mil neuf cent trente-trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-six du même mois, volume 2196 n° 4 et
- b) partie comme provenant des biens acquis par elle de:
 1. Madame Alix Marie Joséphe Ghislaine Comtesse Le Grelle, sans profession, épouse de Monsieur Théophile Adolphe Georgius Maria Baron Wahis, lieutenant général de réserve à Bruxelles.
 2. Madame Odetta Maria Jozef Ghislaine Comtesse Le Grelle, sans profession, épouse de Monsieur Petrus August Raymond Antoon Ghisleen de Maere d'Aert-rijcke, propriétaire à Aartrijke et
 3. Madame Irène Marie Antoinette Joséphine Ghislaine Anne Comtesse Le Grelle, sans profession, veuve de Monsieur Louis Marie Joseph Henri Michel Barbe Antoine Ghislain Goethals, à la Kando (Congo) aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Georges van der Gracht de Rommerswael, notaire à Grobben-donk, le seize novembre mil neuf cent cinquante, transcrit au sixième bureau des hypothèques à Bruxelles, le onze décembre suivant, volume 1066 n° 22. Madame la Baronne Wahis, Madame de Maere d'Aert-rycke et Madame veuve Goethals prénommées étaient propriétaires de ce bien à la suite d'un acte reçu par Maître Jules Vandeven, notaire à Zandhoven, le cinq juin mil neuf cent quarante-six, transcrit au sixième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt juillet suivant, volume 651 n° 24, contenant partage des biens de la succession de Monsieur Arnould Louis Joseph Vincent Ghislain Comte Le Grelle prénommé, décédé intestat à Pulle,

le dix-sept octobre mil neuf cent quarante.

Celui-ci en était propriétaire dès avant mil neuf cent trente.

Conditions spéciales figurant au titre de propriété.

L'acte reçu par le notaire Devos à Ixelles le dix mai mil neuf cent soixante-deux reprend les clauses ci-après textuellement reproduites :

" La société acquéreur s'engage à ériger sur le terrain
" présentement vendu et ce sur tout le développement de fa-
" çade des immeubles conformes au règlement communal et aux
" prescriptions en matière d'urbanisme.

" Le terrain présentement vendu de même que les construc-
" tions qui y seront érigées, devront être aménagés stricte-
" ment à l'usage de propriété de rentier ou de rapport, il ne
" pourra donc y être exercé aucun commerce, industrie, négoce
" école ou institution d'instruction, d'éducation, de musique
" ou autre, pensionnat, clinique, hôtel, café, restaurant,
" garage public, dépôt de houille ou d'autres matières, cette
" nomenclature n'étant pas limitative. Ces restrictions ne
" peuvent être invoquées que par la société venderesse.

" La société acquéreur soumettra les plans de façade à
" l'approbation de la venderesse. Ces façades auront un ca-
" chet architectural et leur coût s'élèvera au minimum à
" huit cents francs le mètre carré, valeur au cours actuel
" des matériaux de construction.

" Du côté des terrains appartenant ou ayant appartenu à la
" venderesse, la société acquéreur se clôturera au moyen de
" murs de constitution et dimensions légales, et ce sur sol
" mitoyen, la société acquéreur ne pourra réclamer à la ven-
" deresse le paiement d'aucun mitoyenneté, elle aura son re-
" cours contre les futurs acquéreurs de terrains, comme elle
" aura l'obligation de payer aux précédents ou futurs acqué-
" reurs, les mitoyennetés établies par ceux-ci. Toute diffi-
" culté qui pourrait naître entre acquéreurs au sujet de la
" mitoyenneté sera vidée sans intervention de la venderesse n.
" recours contre elle.

" Le terrain vendu ne pourra en aucun cas être exploité com-
" me carrière ou sablière.

" Si le tronçon de l'avenue de l'Exposition Universelle et
" de la rue Richard Braibant existant était détérioré ou en-
" dommagé par la société acquéreuse par le fait du charriage
" des matériaux ou une autre cause quelconque provenant de
" son chef, elle serait tenue de faire les réparations néces-
" saires à ses frais personnels.

" La société acquéreur devra respecter les zones de recul
" décrétées le long de la voie publique et devra clôturer
" celles-ci conformément aux règlements communaux tant le
" long de la voie publique que sur les limites séparant les
" terrains entre eux.

" La société acquéreur devra se conformer aux règlements et

" prescriptions émanés ou à émaner des autorités compéten-
" tes pour tout ce qui concerne les bâtiments, les clôtures
" les alignements et niveaux à suivre, zones de recul et
" jardinets, la construction de trottoirs, d'égouts et em-
" branchements d'égouts, pavages et autres questions de
" leur compétence, le tout sans intervention de la vende-
" resse ni recours contre elle. Elle aura à payer à qui de
" droit, toutes taxes et frais quelconques de ce chef.
" L'ensemble de ces restrictions ne peut être invoqué que
" par la venderesse.

" La société venderesse se dégage de toutes garanties
" au sujet de la nature du sol et particulièrement de
" celles découlant des articles 1641 et 1643 du Code Civil.

" La société acquéreur déclare être parfaitement au cou-
" rant du fait que l'avenue de l'Exposition Universelle
" n'est pas pourvue d'égout. En cas de construction de
" l'égout elle devra supporter à la première demande de la
" Commune de Ganshoren ou de la société venderesse, sa
" quote-part dans le coût de l'établissement dudit égout et
" ce au prorata du développement de façade du terrain pré-
" sentement vendu. La société venderesse ne prend aucun en-
" gagement quant à l'époque où l'égout sera installé."

La société "Transga" fait remarquer que ces égouts sont
installés et que le coût en a été réglé.

C. La société "Transga" a vendu partie du bien acquis de la
société anonyme "Egimo" et elle reste actuellement proprié-
taire d'une partie du lot un et de l'entièreté du lot deux
ci-après décrits constituant ensemble la partie de treize
ares environ pour laquelle elle a donné option aux époux
Gobert comme dit ci-dessus sous lettre A.

Le lot un comporte :

Commune de Ganshoren.

1. Un terrain à bâtir situé à front de l'avenue de l'Exposi-
tion Universelle sur laquelle il présente un front de
bâtisse de treize mètres nonante-neuf centimètres, cadas-
tré section A partie du numéro 378/c/11 et contenant en
superficie d'après mesurage deux ares septante-huit cen-
tiares cinquante dixmilliaires.

Tel que ce terrain est désigné sous lettre G au plan
ci-annexé dressé par le géomètre Roger Degreef à Gansho-
ren.

2. Un terrain situé derrière le précédent cadastré section
A partie du n° 378/c/11 et contenant en superficie trois
ares cinquante-six centiares vingt dixmilliaires.

Tel que ce terrain est désigné sous lettre H au plan
précité.

Le lot deux comporte :

Commune de Ganshoren.

1. Un terrain à bâtir situé à l'angle de l'avenue de l'Ex-
position Universelle et de la rue Richard Braibant, à
front desquelles il présente un front de bâtisse respec-

tif de quatorze mètres neuf centimètres et de quatorze mètres, les alignements étant interrompus par un pan coupé de cinq mètres, cadastré section A partie du numéro 378/c/11 et contenant en superficie d'après mesurage y compris une zone de recul de ~~six mètres~~ à front de l'avenue de l'Exposition Universelle, deux ares soixante-cinq centiares.

Il est désigné sous lettre I et figuré sous teinte jaune en un plan avec procès-verbal de mesurage dressé par le géomètre Roger Degreef à Ganshoren, 142, Drève de Rivieren, en date du vingt-quatre octobre mil neuf cent soixante deux, quel plan demeurera annexé au présent acte avec lequel il sera enregistré.

2. Un terrain contigu situé rue Richard Braibant, à front de laquelle il présente un développement de façade d'environ vingt-cinq mètres cinquante centimètres, cadastré section A, partie du numéro 378/c/11 et contenant en superficie d'après mesurage trois ares cinquante-neuf centiares trente dixmillièmes.

Tel que ce terrain est désigné sous lettre J et figuré sous teinte mauve au plan précité dressé par le géomètre Degreef à Ganshoren.

D. Programme.

La parcelle G du lot un désigné ci-avant a fait l'objet d'un acte de base reçu par le notaire Charles Devos à Ixelles le vingt-cinq novembre mil neuf cent soixante-trois.

En ce qui concerne le lot deux :

La parcelle I susdécrite est destinée à la construction d'un immeuble à appartements à quatre étages et rez-de-chaussée sur sous-sols, elle sera divisée en mille millièmes comme toutes les autres parties communes de l'immeuble à ériger. Cet immeuble formera une entité par lui-même sans communauté ni interdépendances avec les immeubles voisins sauf les servitudes ci-après établies.

La parcelle J susdécrite est destinée :

- a) en sous-sol : à la construction d'un parking couvert dans lequel seront vendus des emplacements délimités et éventuellement des boxes fermés, pour le garage de voitures particulières. Cette parcelle J et les parties communes du parking seront également divisées en mille millièmes.
- b) au rez-de-chaussée : c'est-à-dire au niveau du rez-de-chaussée de l'immeuble à appartements à construire sur la parcelle I et sur la couverture du parking à l'établissement :
 1. de cours privées sur une largeur de quatre mètres à partir de la façade postérieure de l'immeuble à appartements, cours privées qui seront à l'usage des propriétaires des deux appartements du rez-de-chaussée de l'immeuble à construire sur la parcelle I et
 2. d'un jardin d'agrément qui sera à l'usage de tous les

copropriétaires de l'immeuble à ériger sur la par- /avec réduit
celle I.

Ces copropriétaires n'auront aucun droit dans la propriété du fonds (du terrain), les cours et le jardin constituant une servitude au profit de la parcelle I à charge de la Parcelle J, tel qu'il est établi ci-après.

Immeuble à appartements sur parcelle I.

Les époux Gobert sont décidés à faire construire sur la parcelle I, un immeuble à quatre étages et rez-de-chaussée sur sous-sols devant comporter :

Aux sous-sols : deux garages numéros I 1 et I 2 clôturés par un volet et aboutissant dans le grand parking arrière en sous-sol de la parcelle J.

Douze caves numéros un à douze inclus.

Les locaux communs savoir : entrée du parking arrière vers le hall de l'ascenseur, un local réservé avec sortie vers le parking, un local réservé avec sortie indépendante vers la rue Richard Braibant, cave pour les poubelles, deux caves à compteurs, chaufferie, dégagements.

Au rez-de-chaussée :

Dans la zone de recul : jardinet et entrée dallée avec servitude de passage perpétuelle et gratuite au profit de la parcelle I sur la parcelle G, tel que cet accès figure au plan ci-joint du rez-de-chaussée. Sous le jardinet, le réservoir à mazout.

- à droite en regardant l'immeuble : l'appartement n° I 1 comportant living, deux chambres à coucher, une cuisine, un water-closet, une salle de bain, hall avec vestiaire et la jouissance d'une cour privée à l'arrière avec armoire à brosse.
- à gauche en regardant l'immeuble : l'appartement n° I 2 comportant living, deux chambres à coucher, une cuisine, une salle de bains, un water-closet, hall avec vestiaire, hall de nuit /et jouissance d'une cour privée à l'arrière avec armoire à brosse.
- Les locaux communs, savoir : entrée, local pour voitures d'enfants, dégagement, cage d'escalier et ascenseur.

Au premier étage :

- à droite en regardant l'immeuble : l'appartement n° I 3, comportant : living avec balcon, une cuisine avec terrasse, une chambre à coucher, une salle de bains, un water-closet, hall avec vestiaire et ~~réduit~~ deux réduits.
- à gauche en regardant l'immeuble : l'appartement n° I 4 comportant : living avec grande terrasse, une cuisine, hall d'entrée avec vestiaire, trois chambres à coucher dont deux avec terrasse et sur chaque terrasse armoire à brosse hall de nuit ~~avec placard~~, une salle de bains, un water-closet.

Au deuxième étage.

- à droite en regardant l'immeuble : l'appartement n° I 5

comportant : hall d'entrée, living avec terrasses, cuisine, deux chambres à coucher dont une avec terrasse et sur la terrasse armoire à brosses, une salle de bain, un water-closet.

- à gauche en regardant l'immeuble : l'appartement n° I 6 comportant : hall d'entrée avec vestiaire, living avec grande terrasse, une cuisine, deux chambres à coucher dont une avec terrasse et sur la terrasse, armoire à brosses, une salle de bain, un water-closet, hall de nuit avec réduit.

Au troisième étage :

- à droite en regardant l'immeuble : l'appartement n° I 7 comportant : living avec balcon, cuisine avec terrasse, bureau, hall d'entrée avec vestiaire, une chambre à coucher, salle de bain, un water-closet, hall de nuit avec réduit.
- à gauche en regardant l'immeuble : l'appartement n° I 8 comportant :
 - même disposition qu'au premier étage : appartement n° I 4.

Au quatrième étage :

- à droite en regardant l'immeuble : l'appartement n° I 9 comportant : living avec balcon, cuisine avec terrasse; hall d'entrée avec vestiaire et réduit; deux chambres à coucher dont une avec terrasse et sur la terrasse armoire à brosses, une salle de bain, un water-closet, hall de nuit
- à gauche en regardant l'immeuble : l'appartement n° I 10
 - même disposition qu'au second étage : appartement n° I 6.

Parking, cours et jardin parcelle J - Servitudes.

Les époux Gobert sont également décidés à exploiter la parcelle J de la manière suivante :

En sous-sol : sera construit un grand local dénommé parking sur toute la surface du terrain comportant des emplacements et éventuellement des boxes fermés pour le garage de voitures particulières et les dégagements nécessaires. Cette parcelle J et les parties communes du parking seront divisées en mille millièmes. Le fait pour un tiers d'acquérir X millièmes du terrain et des parties communes donnera droit à un emplacement de voiture définitivement déterminé et délimité ou à un box fermé avec sa porte.

Ce parking sera donc constitué en une copropriété distincte groupant tous les propriétaires d'emplacements ou de boxes.

Au rez-de-chaussée : Au niveau du rez-de-chaussée de l'immeuble à appartements à construire sur la parcelle I et sur la toiture du parking seront établis comme dit ci-dessus deux cours privées et un jardin d'agrément privé.

L'entretien et éventuellement le renouvellement du dallage

des cours privées seront à charge des appartements, qui auront la jouissance de ces cours privées. L'entretien du jardin, gazon, plantations, chemins est à la charge exclusive de tous les copropriétaires de l'immeuble à appartements à ériger sur la parcelle I, dans la proportion de leurs millièmes dans le bloc I.

L'entretien, les réparations et éventuellement le renouvellement de la toiture du parking seront à charge des copropriétaires du parking mais les usagers des cours et jardins recouvrant cette toiture devront tolérer ces travaux sans indemnité pour autant que les lieux soient remis en état

Le parking sera grevé à perpétuité d'une servitude de passage gratuite au profit des garages aménagés dans le sous-sol de l'immeuble à ériger sur la parcelle I, y compris le garage pour vélos qui ne seront accessibles qu'après l'achèvement du parking.

Le parking et le jardin d'agrément à établir sur la parcelle J pourront former une entité par eux-mêmes; dans ce cas ils devront assurer une sortie au profit du lot un décrit sous la lettre C ci-dessus.

Toutefois, les époux Gobert construisent actuellement quatre immeubles à appartements avec éventuellement quatre jardins d'agrément et quatre parking souterrains sur les parcelles contiguës marquées Messiaen, Cuvry, E.F. et G.H. au plan

Lorsque ces cinq constructions seront achevées les copropriétaires du parking, propriétaires du fonds de la parcelle J et les copropriétaires de l'immeuble à construire sur la parcelle I, bénéficiaires de servitudes de passage, d'usage et de jouissance pourront se voir obligés, soit à la demande des époux Gobert, soit à la requête des services communaux, provinciaux ou nationaux de l'urbanisme de constituer un groupe de parking-jardins sur les cinq emplacements figurant au plan ci-annexé.

Dans ce cas, la seule entrée du groupe parking est prévue à la rue Richard Braibant et la servitude de passage au profit des garages en sous-sols des immeubles à appartements sera étendue au profit des cinq immeubles de façade à charge des cinq parking en sous-sol. En outre, le jardin d'agrément pourra être remplacé par l'établissement d'un court de tennis entouré d'une zone de verdure ou de toute autre décoration florale appropriée.

Une cabine électrique haute tension étant prévue dans le cinquième bloc d'appartements, les immeubles prévus aux présentes devront obligatoirement s'y raccorder.

La parcelle J sera grevée gratuitement et à perpétuité d'un droit de passage donnant accès à cette cabine électrique qui sera établie dans le sous-sols de l'immeuble à construire sur la parcelle I.

Immeuble à appartements sur parcelle I.

Première copropriété.

L'objet du présent acte est de réaliser le premier stade

du programme exposé ci-dessus c'est-à-dire la mise en copropriété et la construction d'un immeuble à appartements sur la parcelle I.

Il est entendu cependant que les époux Gobert-Verheye se considèrent par les présentes liés pour la continuation de ce programme par l'exploitation de la parcelle J suivant les grandes lignes exposées ci-avant mais d'après des modalités à convenir ultérieurement dans le cadre établi.

Les époux Gobert-Verheye s'obligent solidairement et indivisiblement et obligent solidairement et indivisiblement leurs héritiers ou ayants-droit à exécuter et terminer cette seconde partie du programme exposé ci-dessus et relative à l'exploitation de la parcelle J endéans les cinq ans à dater de ce jour.

Les plans de l'immeuble à ériger sur la parcelle I ont été dressés par les architectes Raoul Brunswyck et Odon Wathélet respectivement immatriculés 0216 et 3205 de la Province du Brabant et les époux Gobert ont obtenu de la Commune de Ganshoren l'autorisation de bâtir en date du vingt-neuf novembre mil neuf cent soixante et un.

Les plans en question consistent en plan des sous-sols, plan du rez-de-chaussée, plans des premier et troisième étages, plan des second et quatrième étages, plan particulier de l'appartement numéro au troisième étage et de l'appartement numéro et au quatrième étage, coupe et plans des façades principale, latérale et postérieure datés du et plan des cours privées et du jardinet datés du vingt et un avril mil neuf cent soixante-quatre.

Les époux Gobert pourront en cours de construction réunir deux appartements se trouvant au même niveau ou distraire d'un appartement une ou plusieurs pièces ou partie de pièce, pour les incorporer à l'appartement voisin au même niveau; ils pourront également construire quatre flats ou deux flats et un appartement par niveau et réunir deux appartements situés l'un au-dessus de l'autre pour former "duplex" et dans ces cas les quotités dans les parties communes seront soit additionnées soit réparties suivant les surfaces augmentées ou diminuées, par les soins de l'architecte auteur des plans. Les modifications seront reprises dans un plan qui sera joint aux actes d'acquisition des appartements modifiés.

Monsieur et Madame Gobert déclarent vouloir devenir propriétaires des constructions qu'ils édifieront ou feront édifier à leurs frais sur la parcelle I et cela sans avoir la propriété des quotités indivises du terrain.

Les époux Gobert ayant option d'achat sur les terrains prédécrits déclarent vouloir obtenir de la Société "Transga" renonciation au droit d'accession et autorisation générale de bâtir sur les dits terrains.

Les comparants déclarent être parfaitement d'accord pour consentir réciproquement à la réalisation des volontés ainsi

exprimées et à cet effet ils ont requis le notaire soussigné de libeller comme suit leurs différentes conventions.

Première convention - Vente des millièmes.

Les époux Gobert-Verheye d'une part pour réaliser leur intention de construire sur la parcelle I un immeuble composé d'appartements et de garages destinés à la vente s'obligent solidairement et indivisiblement et obligent leurs héritiers et ayants-droit solidairement et indivisiblement à rechercher et à trouver des amateurs faisant l'acquisition des mille millièmes de la dite parcelle I afférents aux appartements et aux garages à construire et à vendre. Ces ventes de millièmes se feront sur la base de mille deux cent cinquante-six francs par millième.

La société anonyme "Transga" d'autre part est d'accord pour signer les actes authentiques de vente de millièmes aux amateurs présentés par les époux Gobert, au prix indiqué de mille deux cent cinquante-six francs par millième, payable entre ses mains au comptant. Ces ventes partielles devront être réalisées à première réquisition écrite des époux Gobert et les prix de vente encaissés directement par la société "Transga" viendront en déduction du prix que devront payer éventuellement les époux Gobert pour lever l'option sur la totalité des lots un et deux ainsi qu'il est exposé sous lettre A ci-dessus. Il est entendu que la transmission de la propriété est réservée par la société "Transga" jusqu'à la passation des actes authentiques de vente.

La présente convention ne peut porter aucun préjudice à la convention sous seing privé du treize février mil neuf cent soixante-deux, elle est au contraire un moyen d'exécution accepté par la société "Transga" pour faciliter les opérations des époux Gobert, elle ne peut en aucune façon être considérée comme une prolongation du délai fixé au treize mai mil neuf cent soixante-quatre à dix-sept heures pour la levée de l'option sur les biens ou partie de bien non vendus, le cas échéant ceux-ci devant être acquis par les époux Gobert en nom personnel avant cette échéance.

Deuxième convention.

Renonciation au droit d'accession.

Autorisation générale de bâtir.

La société anonyme "Transga" représentée comme dit est, déclare renoncer au droit d'accession lui appartenant en vertu des articles 546, 551, 552 et 553 du Code Civil et conférer autorisation générale de bâtir au profit des époux Gobert, qui acceptent sur les mille millièmes de la parcelle I de terrain susdécrite.

Les époux Gobert pourront ériger les constructions ci-avant décrites à leurs risques et périls et ils seront propriétaires des constructions qu'ils érigeront à leurs frais et pourront en disposer librement au profit des amateurs qu'ils trouveront.

Toutes condamnations qui pourraient être prononcées à raison ou à l'occasion de ces constructions seront exclusivement à charge des époux Gobert même si ces condamnations étaient prononcées à charge de la société anonyme "Transga" comme propriétaire du sol.

Comme conséquence immédiate de la renonciation au droit d'accession et l'autorisation générale de bâtir, l'immeuble à édifier sur la parcelle I sera divisé en parties communes et en parties privées et les époux Gobert seront en attendant de trouver acquéreur, propriétaires des constructions :

- | | | |
|----|--|-----------|
| a) | des deux garages numéros un et deux aux sous-sols de l'immeuble avec pour chaque garage vingt-cinq millièmes des parties communes ensemble cinquante millièmes | 50/1.000 |
| b) | de l'appartement I 1 au rez-de-chaussée à droite en regardant l'immeuble avec la jouissance de la cour privée et de l'armoire à brosses, la cave numéro un aux sous-sols et septante millièmes des parties communes. | 70/1.000 |
| c) | de l'appartement I 2 au rez-de-chaussée à gauche avec jouissance de la cour privée et de l'armoire à brosses, la cave numéro deux aux sous-sols et nonante-six millièmes des parties communes. | 96/1.000 |
| d) | de l'appartement I 3 au premier étage à droite avec cave numéro trois aux sous-sols et quatre-vingt-deux millièmes des parties communes | 82/1.000 |
| e) | de l'appartement I 4 au premier étage à gauche avec cave numéro quatre aux sous-sols et cent quatorze millièmes des parties communes. | 114/1.000 |
| f) | de l'appartement I 5 au second étage à droite avec cave numéro cinq aux sous-sols et nonante-huit millièmes des parties communes | 98/1.000 |
| g) | de l'appartement I 6 au second étage à gauche avec cave numéro six aux sous-sols et nonante-huit millièmes des parties communes | 98/1.000 |
| h) | de l'appartement I 7 au troisième étage à droite avec cave numéro sept aux sous-sols et quatre-vingt-deux millièmes des parties communes | 82/1.000 |
| i) | de l'appartement I 8 au troisième étage à gauche avec cave numéro huit aux sous-sols et cent quatorze millièmes des parties communes | 114/1.000 |
| j) | de l'appartement I 9 au quatrième étage à droite avec cave numéro neuf aux sous-sols et nonante-huit millièmes des parties communes | 98/1.000 |
| | A reporter | 804/1.000 |

Report: 804/1.000

98/1.000

munes
k) de l'appartement I 10 au quatrième étage à gauche avec cave numéro dix aux sous-sols et nonante-huit millièmes des parties communes 98/1.000

Troisième convention.

Règlement général de copropriété

Les comparants établissent comme suit le règlement de copropriété destiné à régir un immeuble divisé par appartements sur un terrain situé à Ganshoren à l'angle de l'avenue de l'Exposition Universelle et de la rue Richard Braibant à front desquelles il présente un front de bâtisse respectif de quatorze mètres neuf centimètres et de quatorze mètres, les alignements étant interrompus par un pan coupé de cinq mètres, cadastré section A partie du n° 378/c/11 et contenant en superficie y compris une zone de recul de six mètres à front de l'avenue de l'Exposition Universelle deux ares soixante-cinq centiares, délimité et figuré sous teinte jaune au plan ci-annexé et dénommé parcelle I.

Chapitre un.

Faisant usage de la faculté prévue par la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre article 577 bis paragraphe un, du Code Civil, il est établi ainsi qu'il suit le statut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent soit en résulter soit être créées au profit ou à charge du bien s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels et futurs; elles sont en conséquence, immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires; ce statut sera opposable aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques de la situation du bien.

Il est ensuite arrêté pour valoir entre les parties et leurs ayants-droit à quelque titre que ce soit un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine. Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble à leur cessionnaire.

Statut de l'immeuble.

Article premier.

L'immeuble comporte des parties privées et des parties communes.

Les parties privées étant dix appartements avec chacun une cave et dont deux avec jouissance d'une cour privée et

armoire à brosses, deux caves numéros onze et douze non encore attachées à un appartement et deux garages, tels qu'ils sont décrits ci-avant et dont chaque acquéreur aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les propriétaires des appartements et des garages dans la proportion suivante :

- Chacun des garages un et deux : vingt-cinq millièmes ensemble cinquante millièmes 50/1.000
- L'appartement I 1 au rez-de-chaussée droite avec cave numéro un et jouissance cour privée avec armoire : septante millièmes 70/1.000
- L'appartement I 2 au rez-de-chaussée gauche avec cave numéro deux et jouissance cour privée avec armoire : nonante six millièmes 96/1.000
- Les appartements I 5 et I 6 au second étage, I 9 et I 10 au quatrième étage avec chacun leur cave respective numéros cinq, six, neuf et dix, chacun nonante huit millièmes, ensemble trois cent nonante-deux millièmes 392/1.000
- Les appartements I 3 au premier étage et I 7 au troisième étage, avec chacun leur cave respective numéros trois et sept, chacun quatre-vingt-deux millièmes, ensemble cent soixante-quatre millièmes 164/1.000
- Les appartements I 4 au premier étage et I 8 au troisième étage avec chacun leur cave respective numéros quatre et huit, chacun cent quatorze millièmes, ensemble deux cent vingt-huit millièmes. 228/1.000

Ensemble : mille millièmes 1.000/1.000

Chacune des caves numérotées un à dix est attribuée à chaque propriétaire d'appartement et n'a pas un droit séparé aux parties communes, elle ne peut en aucun cas être détachée de l'appartement auquel elle est attribuée. Les deux autres caves numéros onze et douze devront nécessairement être vendues à un propriétaire d'appartement dans l'immeuble

Article deux.

Les parties communes de l'immeuble comprennent : le terrain (parcelle I) sur lequel est construit le bien, les fondations, les gros murs de façade, de pignon, de refends et de clôture, les poutres, piliers, hourdis, le terrain formant la zone de recul qui abrite le réservoir à mazout, avec les clôtures, le jardinet et l'entrée dallée; aux sous-sols l'entrée avec sa porte, le (garage pour vélos) local réservé, ses dégagements, les locaux avec portes et accessoires pour la chaufferie, pour les poubelles, pour les compteurs, pour l'ascenseur et pour les escaliers et le local pour la cabine électrique à haute tension.

au rez-de-chaussée : le hall d'entrée avec ses portes et les ornements, les appareils d'éclairage, ouvre-porte et parlophone, les boîtes aux lettres, le local pour voitures d'enfants, les dégagements, escaliers, les souches et les têtes des cheminées, les gaines, les corniches, les ornements des façades, sauf les garde-corps des terrasses, les tuyaux de chute et d'écoulement, les égouts, les sterfputten, les regards, la toiture, les terrasses et balcons en tant que toitures, les aéra, la cage d'escalier complète avec chassis et éclairage, les paliers, l'ascenseur avec la cabine et l'escalier d'accès, la trappe, la machinerie, les canalisations du chauffage central, les chaudières pour le chauffage et pour l'eau chaude, les brûleurs, le tank à mazout, les colonnes montantes et descendantes du chauffage, de l'eau, du gaz, de l'électricité, téléphone, télévision et radio, la gaine des vide-poubelles, la présente énonciation étant explicative et non énonciative; en principe tout ce qui sert à l'usage de tous les copropriétaires est commun.

Article trois.

Les parties communes ne sont sujettes ni à partage ni à licitation. L'article 815 du Code civil est étranger à cette indivision perpétuelle. L'hypothèque et tout autre droit réel grevant un appartement privatif grève à la fois la partie en propriété privative et exclusive et les parties communes qui y sont inséparablement attachées, l'aliénation à titre gratuit ou onéreux et toute transmission entre vifs ou à cause de mort d'une partie privative implique l'aliénation du droit aux parties communes qui en sont l'accessoire.

Article quatre.

Les parties privées constituant la propriété personnelle de chacun des copropriétaires sont notamment : les cloisons intérieures garnies de leurs portes, les mitoyennetés des murs séparant les appartements d'avec la cage d'escalier, les fenêtres sur l'extérieur, y compris les volets, persiennes et garde-corps, les portes des paliers, le plancher de l'appartement avec les hourdis qui le soutiennent, les pavements des terrasses et balcons, toutes les canalisations intérieures de l'appartement, les tuyauteries des salles de bains et des water-closets, les éviers, les appareils sanitaires, les canalisations intérieures et les radiateurs du chauffage central et en général tout ce qui existe à l'intérieur des appartements, la ou les caves attribuées à chacun des appartements, ces caves étant considérées comme faisant partie de l'appartement dont elles constituent des annexes.

Article cinq.

Chacun des propriétaires peut disposer et jouir de sa propriété privée en se conformant aux règles formelles établies par les présents statuts et règlement d'ordre intérieur à condition de ne pas mettre obstacle à l'exercice des droits des autres copropriétaires.

Il peut modifier comme il l'entend les dispositions inté-

rieures des locaux dont il a la propriété privative mais sous son entière responsabilité. Ces travaux devront être soumis au préalable à l'architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires et surveillés par lui. Les honoraires de l'architecte et en général les frais quelconques résultant de ces modifications sont à charge de celui qui fait exécuter les travaux. Il est permis de réunir en un seul deux ou trois appartements et de les rediviser ensuite suivant leur disposition première avec l'accord et sous la surveillance de l'architecte.

Article six.

Quant aux travaux de modifications aux choses communes et aux travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration, ils ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix présentes ou représentées. Il faudra même l'unanimité des votants s'il s'agit de travaux pouvant intéresser le style et l'harmonie de l'immeuble notamment de modifications aux portes d'entrée des appartements ou une partie quelconque visible de la rue. Tous ces travaux quels qu'ils soient devront toujours être exécutés sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble. Le coût en sera réparti entre les propriétaires auxquels ils profiteront et ce au prorata de leurs droits dans les parties communes de l'immeuble.

Article sept.

Les copropriétaires de l'immeuble ou leurs locataires pourront établir des postes privés de téléphonie sans fil et de télévision et en user suivant le règlement de police et de manière à ne pas troubler la jouissance des occupants de l'immeuble. Une antenne collective sera établie par les soins et aux frais du constructeur de l'immeuble et les copropriétaires devront obligatoirement s'y raccorder. Ils ne pourront en aucun cas placer des antennes personnelles sur la toiture de l'immeuble. L'entretien de cette antenne collective sera à la charge commune des usagers.

Le téléphone peut être installé dans les appartements aux frais, risques et périls des propriétaires respectifs, les fils et accès ne pourront toutefois pas emprunter la façade de l'immeuble. Des gaines sont d'ailleurs prévues à cet effet dans l'immeuble.

Article huit.

Tous les copropriétaires de l'immeuble se réuniront périodiquement en assemblée générale.

Article neuf.

La première assemblée générale est convoquée et présidée par le copropriétaire ayant la plus grande portion dans les charges communes et à défaut par le plus âgé des copropriétaires. Elle désigne pour le terme qu'elle détermine, à la majorité des voix, son président, son vice-président et un assesseur. Ils peuvent être réélus. Ils constituent un con-

seil de gérance. Ils peuvent faire appel aux services d'un gérant choisi ou non parmi les copropriétaires. Le conseil de gérance est chargé de la surveillance de l'immeuble et notamment de l'entretien et de l'exécution des réparations à effectuer aux parties communes.

Article dix.

L'assemblée générale est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs. Elle n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou s'ils ont été dûment convoqués. Les convocations sont faites dix jours au moins et quinze jours au plus avant l'assemblée par lettres recommandées.

Article onze.

Il y a au moins une assemblée générale tous les ans à une date fixée à la première assemblée et maintenue de façon constante d'année en année. En dehors de cette réunion fixe, l'assemblée est convoquée à la diligence du Président ou du gérant aussi souvent qu'il est nécessaire. Elle doit être convoquée et fixée dans les trois semaines de la demande, lorsque la convocation est demandée par des copropriétaires possédant au moins vingt-cinq pour cent de l'immeuble. En cas d'inaction du président ou du gérant, tous copropriétaires possédant vingt-cinq pour cent de l'immeuble peuvent valablement convoquer eux-mêmes l'assemblée générale.

Article douze.

Tout copropriétaire peut se faire représenter par le gérant ou par un autre copropriétaire moyennant un mandat écrit joint au procès-verbal de la réunion. Le gérant, s'il n'est pas copropriétaire, n'a pas voix délibérative sauf s'il agit comme mandataire. En cas d'indivision, celle-ci doit être représentée par un délégué unique.

Article treize.

L'ordre du jour figure aux convocations. Les délibérations sont prises à la majorité des voix présentes ou représentées sauf dans les cas où une majorité plus forte est prévue dans les présentes. Dans ces derniers cas les défaillants sont considérés comme opposants.

Article quatorze.

Chaque copropriétaire disposera d'autant de voix qu'il a de parts dans le propriété des choses communes.

Article quinze.

Pour que les délibérations soient valables l'assemblée doit réunir au moins la moitié des voix représentant la totalité de l'immeuble. Sinon une nouvelle réunion sera convoquée qui elle pourra délibérer quel que soit le nombre des voix représentées, le tout sous réserve de ce qui est dit à l'article treize. Toutefois dans le cas de cette nouvelle réunion le défaillant sera considéré comme consentant à la condition expresse que dans la deuxième convocation il ait

été fait mention de ce qu'en cas de défaillance le propriétaire défaillant sera considéré comme étant d'accord sur la proposition.

Article seize.

Il sera choisi pour l'immeuble un ou des préposés au nettoyage et à l'entretien des parties communes.

Article dix-sept.

Il sera créé un fonds spécial commun alimenté par des recettes qui pourront être effectuées à raison de l'usage des parties communes et aussi par des versements faits par tous les copropriétaires au conseil de gérance ou en mains du gérant.

Article dix-huit.

Le fonds commun ainsi constitué supportera toutes les dépenses d'intérêt commun déterminées ci-après dans leur ordre de priorité : 1. les impôts; 2. les primes d'assurances contre les risques d'incendie et accidents; 3. la consommation de combustible, les frais d'entretien, de réparation, éventuellement de renouvellement des chaudières et brûleurs du chauffage central et de l'eau chaude; 4. le coût des consommations, de l'entretien, des réparations et éventuellement du renouvellement de l'ascenseur; 5. le matériel d'entretien des locaux communs et des consommations d'eau, de gaz et d'électricité pour cet entretien; 6. le salaire du ou des préposés au nettoyage et à l'entretien des parties communes; 7. l'entretien des toitures, cheneaux, décharges, canalisations, égouts; 8. achats et entretien des paillasons, extincteurs, mobilier communs; 9. paiement du courant pour l'éclairage de l'escalier et des locaux communs, le fonctionnement des brûleurs et de l'ascenseur. L'assemblée générale peut à tout moment décider à la majorité des trois quarts des voix le placement ou la suppression de compteurs spéciaux pour le service du chauffage central. Elle pourra à la même majorité décider ou non que vingt pour cent du coût annuel du combustible utilisé pour le chauffage seront répartis entre les copropriétaires au prorata des parties communes dont ils sont propriétaires, le reste soit quatre-vingts pour cent étant réparti proportionnellement aux indications des compteurs de chaleur.

Pour ce qui concerne le service de l'eau chaude, l'assemblée générale à la simple majorité décidera chaque année du prix à payer à la copropriété par hectolitre de consommation relevée au compteur de chacun des usagers.

Article dix-neuf.

Les dépenses communes seront supportées par les copropriétaires comme suit :
le coût de l'assurance incendie, des réparations à l'immeuble la création et l'entretien du jardinet sur la zone de recul en façade par chacun des copropriétaires au prorata des millièmes qu'il possède dans les parties communes;

toutes les autres dépenses : coût des assurances responsabilité civile des tiers et de la femme d'ouvrage ou éventuellement du concierge; salaires et charges sociales de la femme d'ouvrage ou éventuellement du concierge; entretien, réparation, renouvellement de l'ascenseur; consommation de courant pour l'ascenseur, les brûleurs et les minuteriers communes et caetera, par chacun des propriétaires d'appartement par dixième, le coût du mazout, entretien des chaudières et des brûleurs seront supportés par chacun des propriétaires d'appartement au prorata de leur consommation.

Article vingt.

Les réparations présentant un caractère d'absolue urgence telles que celles à faire aux colonnes montantes des conduites d'eau, de gaz ou de chauffage, à la chaudière ou au brûleur, aux tuyauteries de chutes ou de ventilation, aux égouts, aux gouttières, aux tuyauteries extérieures, à l'ascenseur seront commandées par le gérant qui aura pleins pouvoirs pour les faire effectuer sans avoir aucune autorisation à demander.

Les réparations indispensables mais non urgentes pourront être commandées par le conseil de gérance, quant aux réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque, ils devront être demandés par les copropriétaires possédant au moins un quart de l'immeuble et ils devront être autorisés par une assemblée générale convoquée extraordinairement. Ils ne pourront être décidés qu'à l'unanimité des copropriétaires. À défaut d'unanimité des copropriétaires, ces travaux pourront être exécutés à condition qu'ils soient votés par les trois quarts des copropriétaires et que cette majorité s'engage à supporter entièrement la dépense. Les copropriétaires devront supporter toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent et donner accès à cette fin par leur appartement sans indemnité. Toutefois et sauf pour les réparations urgentes, cet accès ne pourra être exigé entre le premier juillet et le premier octobre.

Article vingt et un.

À moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par les pouvoirs publics sur chaque appartement, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits aux parties communes. Il en sera de même de toutes les autres charges de l'immeuble pour autant évidemment qu'il s'agisse de choses communes.

Article vingt-deux.

Le constructeur de l'immeuble souscrira une assurance générale garantissant tout l'immeuble contre les risques de l'incendie, de la foudre, des explosions, des accidents causés par l'électricité et contre le recours des voisins à la Compagnie Belge d'Assurances Générales, 53, Boulevard Emile Jacqmain à Bruxelles pour une période de dix ans.

La prime de cette assurance sera supportée par le constructeur jusqu'au moment de la réception d'un premier appartement à partir de la première échéance. Après cette réception, la prime sera à charge de la copropriété.

Le gérant fera les démarches nécessaires pour contracter en outre, à charge du fonds commun, les assurances suivantes : 1° une assurance générale couvrant la responsabilité civile des propriétaires de l'immeuble vis-à-vis des tiers; 2° une assurance couvrant les accidents du travail au profit du personnel d'entretien; 3° une assurance en faveur de tous les copropriétaires contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation de l'ascenseur que l'accident arrive à un habitant de l'immeuble ou à un tiers. Ces assurances peuvent être modifiées ultérieurement par l'assemblée générale des copropriétaires à la simple majorité des voix. En cas de sinistre couvert par la police d'assurance souscrite par le constructeur à la Compagnie Belge d'Assurances Générales le gérant conjointement avec le président encaissera les indemnités accordées et en effectuera le dépôt en banque pour les utiliser ensuite conformément à ce qui est dit ci-après. Pour les autres sinistres le gérant conjointement avec le Président touchera les indemnités accordées et règlera le compte avec le sinistré.

- A. En cas de sinistre partiel, la reconstruction des parties sinistrées de l'immeuble sera opérée et le gérant en paiera le montant. Dans le cas où l'indemnité ne couvrirait pas le coût de cette reconstruction, le supplément sera réclamé à tous les copropriétaires sur la base des droits aux parties communes (article premier), faculté étant réservée de prendre leur recours contre celui d'entre eux qui profitera de la reconstruction. Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires au prorata de leurs parts.
- B. En cas de sinistre total de l'immeuble l'indemnité servira à la reconstruction à moins qu'il n'en soit décidé autrement par l'assemblée générale des copropriétaires. En l'occurrence pour être valable, le vote devra réunir au moins les trois quarts des voix. Dans le cas où l'indemnité ne couvrirait pas les frais de la reconstruction le supplément sera réclamé aux copropriétaires dans la proportion de leurs droits. Les versements seront effectués dans les trois mois à dater du jour de la décision. Si l'assemblée décidait la reconstruction, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté négativement s'obligent, si les autres propriétaires leur en font la demande, dans le mois de la décision de l'assemblée, à céder aux consentants ou à ceux des copropriétaires, qui en feraient la demande, tous leurs droits

dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité. A défaut d'accord quant à la valeur de ces droits, le prix de cession sera déterminé par deux experts nommés par le Président du Tribunal civil de première instance conformément aux règles du droit. S'il n'y a pas de reconstruction, l'indemnité de l'assurance de même que le prix obtenu pour la revente du terrain et des bâtiments incendiés seront partagés sur la base des coefficients établis pour le partage des choses communes. Si des propriétaires ont effectué des embellissements à leur propriété privée, ils peuvent les assurer à leurs frais et d'autre part, ils pourront en plus les assurer sur la police générale, la surprime restant à leur charge. Dans le cas où des propriétaires estimeraient que l'assurance a été établie à un chiffre insuffisant, ils auront la faculté de prendre à leurs frais une assurance complémentaire. Dans ces deux derniers cas, l'excédant de l'indemnité allouée par suite de cette assurance complémentaire leur reviendrait de plein droit, en cas de sinistre.

Le Règlement d'Ordre intérieur.

Article un.

Il est arrêté par les présentes au nom et entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants-droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée statuant à la majorité des deux tiers. Les modifications devront figurer à leurs dates aux procès verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre spécial dénommé livre de gérance et qui contiendra d'un même contexte le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

Article deux.

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

Les travaux de réparations aux conduites d'eau, du gaz et du chauffage se trouvant à l'intérieur des appartements sont à charge de leur propriétaire. En cas de fuite, la réparation devra s'effectuer d'extrême urgence. Quant aux autres travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile de manière que le groupe conserve son aspect de soin et de bon entretien.

Article trois.

Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux dépendant des biens qu'ils occupent toutes les fois qu'il sera nécessaire et en tous cas au moins une fois l'an pour ceux dont ils font usage. Ils devront en justifier au gérant.

Article quatre.

Les copropriétaires ne pourront mettre aux fenêtres ou sur les terrasses ni enseigne, ni réclame, garde-manger, linge ou autres objets à l'exclusion toutefois des affichettes annonçant la vente ou la location de leurs appartements

Il est interdit de sécher du linge ou de battre des tapis aux fenêtres ou sur les terrasses, de laisser couler ou rejaillir de l'eau sur les étages inférieurs.

Vu l'existence d'un groupe de boîtes aux lettres dans l'entrée aménagé de façon à y apposer le nom du propriétaire il ne sera toléré aucune autre inscription à l'entrée de l'immeuble ni de boîtes aux lettres supplémentaires sauf en ce qui concerne les plaques pour professions libérales d'aspect et de dimension sobres.

Article cinq.

Les copropriétaires ne pourront scier, fendre ou casser du bois que dans les caves.

Article six.

Les parties communes, notamment le vestibule d'entrée, les escaliers et couloirs devront être maintenus libres en tous temps. Il n'y pourra, en conséquence, jamais être rien accroché ni déposé. Le battage des tapis est strictement interdit.

Article sept.

Il ne pourra être fait, dans les couloirs et sur les pailiers aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, literie, habits et meubles, cirage de chaussure et caetera.

Article huit.

Il ne pourra être fait ni lavage ni étendage sur les terrasses ou les balcons.

Article neuf.

Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou leurs ayants-droit, ne pourront avoir d'autres animaux que les chiens, chats et les oiseaux domestiques. Toute dégradation occasionnée par les chiens serait à la charge de leur propriétaire.

Article dix.

Les copropriétaires, leurs locataires ou autres ayants droit devront habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en bons pères de famille, ils devront veiller à ce que la moralité et la tranquillité de l'immeuble ne soient à aucun moment troublées par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service et de leurs locataires ou visiteurs, le cas échéant. Ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal; ils sont tenus de se conformer, pour tout ce qui ne serait pas prévu aux usages établis dans les maisons bien tenues.

Article onze.

Les baux consentis par les propriétaires devront contenir l'engagement des locataires de jouir des locaux bourgeoisement et honnêtement, conformément aux prescriptions du règlement général de copropriété, dont ils reconnaitront avoir pris connaissance et qu'ils s'obligeront à respecter, sous peine de résiliation de leurs baux, après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.

Article douze.

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

Article treize.

Il ne pourra être exercé aucun commerce - de quelque nature que ce soit - dans les appartements et dans les garages. Il n'est autorisé par garage qu'un dépôt de dix litres d'essence et de cinq litres d'huile de graissage au maximum.

Les appartements pourront être affectés aux études d'officiers publics ou ministériels, cabinets d'avocats, architectes, ingénieurs, médecins (à l'exclusion toutefois des médecins spécialistes des maladies vénériennes ou contagieuses), agents d'assurances et autres bureaux privés de ce genre à l'exclusion des bureaux de perception ou d'impositions.

Article quatorze.

Il est interdit de faire sur l'immeuble de la publicité; d'apposer aucune inscription aux fenêtres et terrasses (sauf les exceptions prévues article quatre) sur la porte et les murs extérieurs de la maison, ni dans les escaliers vestibules et passages communs; seule la plaque de chaque propriétaire sera autorisée dans le perron comme prévu à l'article quatre et à la porte d'entrée de l'appartement.

Article quinze.

Un ou des femmes ou hommes d'ouvrage seront choisis par l'assemblée générale qui fixera leur rémunération.

Ils seront engagés et payés par les soins du gérant qui pourra les congédier après en avoir référé au conseil de gérance.

Pour le cas où le grand complexe prévu sur les cinq emplacements serait construit, les cinq assemblées générales des propriétaires des cinq immeubles pourront, d'accord avec le constructeur, nommer un concierge ou un ménage concierge chargé éventuellement de l'entretien à frais communs des cinq immeubles, des jardins d'agrément et des parkings. Le cas échéant un règlement particulier sera établi à ce sujet.

Article seize.

Le service du préposé au nettoyage comportera tout ce

qui est d'usage dans les immeubles bien tenus. Il devra tenir en parfait état de propreté les lieux communs de l'immeuble, évacuer les ordures ménagères et en général faire tout ce que le gérant lui ordonnera pour la bonne tenue des parties communes.

Article dix-sept.

Le préposé au nettoyage n'a d'ordres à recevoir que du gérant.

Article dix-huit.

Le gérant sera tenu de congédier le préposé au nettoyage si l'assemblée des copropriétaires le décide. Le préposé ne pourra pas faire de travaux dans les parties privatives du bien.

Article dix-neuf.

Le gérant veillera à la fermeture de la porte de la rue à partir de dix heures du soir, au bon entretien des lieux communs, de l'ascenseur, du chauffage, des toitures et terrasses, égouts, canalisations. Il s'emploiera à ce que les dépenses communes soient réduites dans la mesure du possible. Instruira les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des copropriétaires, des tiers et des administrations publiques, il fera appel si besoin est à l'assemblée générale mais prendra lui-même toutes mesures conservatoires en cas d'urgence. Provision sera versée par chaque propriétaire pour couvrir les dépenses communes. A défaut de quoi le gérant pourra avec l'autorisation du conseil de gérance bloquer le chauffage central du défaillant ou récalcitrant. Le défaillant pourra être assigné, poursuites et diligence du gérant, au nom de tous les propriétaires, le gérant a à cet effet un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est ~~fonction~~ en fonction.

Article vingt.

Le gérant est chargé d'effectuer les recettes qui proviendraient des choses communes.

Article vingt-un.

Pour les clauses non prévues au présent règlement, les dispositions de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre les régiront.

Article vingt-deux.

Le règlement général étant obligatoire pour tous les copropriétaires actuels ou futurs, devra être inséré en entier dans les contrats translatifs ou déclaratifs de la propriété de l'immeuble et dans ceux concédant à titre de bail ou autrement la jouissance des appartements. Les contractants pourront cependant ne pas insérer le règlement dans leur contrat, s'ils y déclarent que chacun d'eux a parfaite connaissance du règlement et qu'ils s'y soumettent entièrement, et en ce cas, le règlement pourra être simplement rappelé. Dans chacun de ces contrats, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Bruxelles.

Servitudes - Stipulations obligatoires pour les acheteurs d'appartements et de garages.

Les garages un et deux prévus à l'acte de base qui précède auront leur sortie par le parking souterrain à construire sur les cinq parcelles de fond. De même, les propriétaires d'appartements dans l'immeuble à appartements créé juridiquement par les présentes auront le droit de passage dans le dit parking pour garer leurs vélos, scooters, dans le garage prévu à cet effet au sous-sol de l'immeuble.

Les immeubles contigus (Messiaen - Cuvry - E. et G.) auront également le droit de passage pour leurs propres garages construits en sous-sols.

Ces servitudes s'exerceront gratuitement et à perpétuité. Une entrée est prévue pour les appartements directement par le parking.

Les copropriétaires de l'immeuble créé juridiquement par les présentes auront le droit de jouir paisiblement en bon père de famille du jardin d'agrément qui sera aménagé sur la toiture du parking. Ils supporteront chacun au prorata de leurs millièmes les frais d'entretien de ce jardin qui sera placé sous l'administration de l'assemblée générale des dits propriétaires. Ce jardin devra rester à l'état de jardin d'agrément ou aménagé comme tel à perpétuité.

Les deux appartements du rez-de-chaussée de l'immeuble créé par les présentes auront la jouissance des cours privées établies sur partie de la toiture du parking comme indiqué au plan du rez-de-chaussée ci-annexé. L'entretien et éventuellement le renouvellement du carrelage sera à leur charge individuelle mais l'entretien de la toiture ne leur incombera pas.

Éventuellement le jardin d'agrément pourra former un ensemble avec d'autres jardins d'agrément exécutés sur les parcelles marquées Messiaen, Cuvry, F. et H. au plan ci-annexé du géomètre De Greef. Cet ensemble pourra éventuellement comporter un ou des courts de tennis, des dégagements pavés et caetera. L'assemblée générale des copropriétaires d'appartement ne pourra pas s'opposer à ce groupement des jardins qui aura comme contrepartie pour les copropriétaires d'obtenir la libre jouissance du groupe des jardins.

Les époux Gobert se réservent personnellement les prix des mitoyennetés qui seront revendues par les copropriétaires ceux-ci s'obligeant dès maintenant à signer les actes de cession à première demande et sans contrepartie.

Les stipulations ci-dessus seront reprises aux actes d'acquisition à fin d'information pour les acquéreurs des appartements et garages.

Par le fait même de la signature des actes d'acquisition, les acquéreurs donnent tous pouvoirs nécessaires à

Monsieur Gobert préqualifié pour établir en leur nom une convention complète au sujet des stipulations ébauchées ci-avant sous le titre parking, cours et jardins - Servitudes.

Election de domicile.

Pour l'exécution des présentes les parties font élection de domicile en l'étude du notaire Devos, 16, rue Capitaine Crespel à Ixelles.

Etat civil.

Le notaire soussigné certifie au vu des pièces exigées par la loi l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance des parties tels qu'ils sont mentionnés ci-dessus.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit.

D'un même contexte, Madame Gobert née Elisabeth Irène Verheye, dûment assistée et autorisée par son mari préqualifié, donne à ce dernier tous pouvoirs et autorisations nécessaires à l'effet de :

Vendre seul et sans nouvelle intervention de sa part, aux personnes, prix, charges et conditions que le mandataire avisera les différents appartements et garages créés juridiquement par l'acte qui précède, fixer les époques d'entrée en jouissance et le paiement des prix, recevoir les prix comptant ou aux époques convenues en principal et accessoires, en donner quittance. Recevoir tous paiements sur factures et contrats d'entreprises, en donner quittance.

Donner mainlevées de toutes inscriptions prises d'office ou conventionnellement, renoncer à tous droits réels, dispenser même de prendre inscription d'office, le tout avec comme sans paiement.

Aux effets ci-dessus passer et signer seul tous actes, pièces, registres et procès-verbaux, élire domicile et généralement faire le nécessaire.

Dont acte.

Fait et passé à Ixelles.

Lecture faite de ce qui précède et de l'article 203 primo du Code de l'Enregistrement, les parties et le notaire ont signé.

Suivent les signatures.

Enregistré treize rôles deux renvois à Ixelles premier Bureau, le vingt-deux avril mil neuf cent soixante-quatre.

Volume 29, folio 80, case 10.

Reçu : cent francs.

Le Receveur

(s) Rochus.