



ETUDES DES NOTAIRES

André van der Vorst à Ixelles

et

Léon Dewever à Bruxelles

Complexe Immobilier
à Uccle

Rue du Ham et Vieille rue du Moulin

COMPRENANT 3 IMMEUBLES

« Résidence Hamilton » « Résidence Hampshire » « Résidence Hampton »

Acte de base de l'Immeuble « Résidence Hamilton »

Règlement de Copropriété
Conditions Générales de Vente
Cahier des Charges
Relevé des Conditions Spéciales

DU 15 AVRIL 1977

Acte de base Modificatif du 4 novembre 1977

L'an mil neuf cent septante-sept.

Le quinze avril.

Par devant Nous, Maître André van der VORST, notaire à Ixelles et Maître Léon DENEVER, notaire à Bruxelles.

A Ixelles, rue Defacqz, numéro 40.

ONT COMPARU :

I. La société anonyme dénommée "ENTREPRISES ET GESTION IMMOBILIERE BOIMO", établie à Bruxelles, rue Gachard, 88, immatriculée au Registre du Commerce de Bruxelles, sous le numéro 752.

Constituée suivant acte reçu par Maître Damiens, notaire à Bruxelles, substituant son Confrère, Maître Valentin Delwart, notaire à Bruxelles, le onze mars mil neuf cent vingt-sept, publié aux Annexes au Moniteur Belge du trente et un du même mois, sous le numéro 3262.

Dont les statuts ont été modifiés à différentes reprises et en dernier lieu suivant acte reçu par Maître Thierry Van Halteren, à Bruxelles, le dix-sept mai mil neuf cent septante-quatre, publié aux Annexes au Moniteur Belge du douze juin mil neuf cent septante-quatre, sous le numéro 2168-14.

Ici représentée par :

1. Monsieur Philippe BOEL, Administrateur-délégué, demeurant à Court-Saint-Etienne, rue du Chenoy, 8.

2. Monsieur Remy WAUTERS, directeur-adjoint de ladite société, demeurant à Etterbeek, avenue Nouvelle, numéro 53.

Agissant en vertu des pouvoirs à eux conférés aux termes d'une procuration reçue par Maître Thierry Van Halteren, notaire à Bruxelles, le trois avril mil neuf cent septante-trois, dont il a été donné lecture et dont une expédition sera transcrite au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, avec l'expédition d'un acte de vente reçu, ce jour, par les notaires soussignés.

II. La société anonyme dénommée "PROMOTION IMMOBILIERE BELGE - PROMIBEL", établie à Ixelles, rue Gachard, 88, immatriculée au Registre du Commerce de Bruxelles, sous le numéro 302.477.

Constituée suivant acte reçu par Maître Léon Verbruggen, notaire résidant à Bruxelles, le quatre juillet mil neuf cent soixante et un, publié aux Annexes au Moniteur Belge du vingt-huit du même mois, sous le numéro 23.522.

Dont les statuts ont été modifiés à différentes reprises et en dernier lieu, par décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, suivant procès-verbal dressé par Maître Léon Verbruggen et Maître André Nerinx, tous deux notaires à Bruxelles, le six novembre mil neuf cent septante, publié aux Annexes précitées du trois décembre suivant, sous le numéro 3174-1.

Ici représentée par :

1. Monsieur Jacques JUDOT, licencié en sciences économiques, administrateur de sociétés, demeurant à Sint-Denijs-Leeuw, chaussée de Feylingen, numéro 207.

2. Monsieur Jacques POLAIN, docteur en droit, administrateur de sociétés, demeurant à Rhode-Saint-Genèse, avenue des Gânes, numéro 30.

Agissant aux présentes en vertu des pouvoirs à eux conférés aux termes d'une procuration reçue par Maître Léon Verbruggen, notaire à Bruxelles, le vingt-neuf avril mil neuf cent septante-quatre, dont il a été donné lecture, publié aux Annexes au Moniteur Belge du vingt-deux mai suivant, sous le numéro 1729-2.

III. La société anonyme "IMMOBILIM", établie à Bruxelles, rue Villain XIII, numéro 59, inscrite au Registre du Commerce de Bruxelles, sous le numéro 388.962.

Société constituée suivant acte reçu par Maître Lucien Timmermans, notaire à Berchem-Sainte-Agathe, à l'intervention de Maître Jacques Possoz, notaire à Bruxelles, le vingt-deux décembre mil neuf cent soixante-sept, publié aux annexes au Moniteur Belge du trente décembre suivant, sous le numéro 2758-2 et dont les statuts ont été modifiés à différentes reprises et pour la dernière fois aux termes d'un procès-verbal reçu par le notaire André van der Vorst, à Ixelles, le vingt-neuf juin mil neuf cent septante-six, publié aux Annexes au Moniteur Belge du vingt-trois juillet mil neuf cent septante-six, sous le numéro 2980-1.

Ici représentée, conformément à l'article huit des statuts, par deux administrateurs, étant :

1. Madame Jeanne Constance Thérèse VAN OYSEL, Administrateur de sociétés, épouse de Monsieur Jacques, Baron DANSETTE, demeurant à Woluwe-Saint-Lambert, Boulevard Brand Whitlock, numéro 114.

2. Monsieur Jacques Joseph Germaine Baron DANSETTE, docteur en sciences commerciales, administrateur de sociétés, demeurant à Woluwe-Saint-Lambert, Boulevard Brand Whitlock, numéro 114.

Nommés en qualité d'administrateurs de ladite société, suivant décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des Actionnaires faisant l'objet d'un procès-verbal dressé par Maître André van der Vorst, notaire prénommé, le vingt décembre mil neuf cent septante-quatre, publié aux Annexes au Moniteur Belge du dix-huit janvier mil neuf cent septante-cinq, sous le numéro 238-1.

IV. La société anonyme "FORTIN", établie à Bruxelles, avenue Louise, 571.

Société constituée suivant acte reçu par le notaire Jacques Delcroix, à Etterbeek, le vingt-deux décembre mil neuf cent septante-six, en cours de publication aux Annexes au Moniteur Belge.

Ici représentée, conformément à l'article seize des statuts, par deux administrateurs, étant :

1. Monsieur Alexandre PATERNOTTE de la VAILLEE, docteur en sciences économiques, demeurant à Ixelles, rue du Buisson, numéro 8.

2. Monsieur le Baron François VAN der ELST, administrateur de sociétés, demeurant à Ixelles, chaussée de Boitsfort, numéro 36.

Nommés en qualité d'administrateurs de ladite société, aux termes de l'acte constitutif susmentionné.

Constituées pour la promotion du complexe immobilier faisant l'objet du présent acte de base en association momentanée "EGIMO-PROMIBEL-IMMOGRIM-FORTIM", ayant son siège à Ixelles, rue Gachard, 88.

Ci-après dénommées "les sociétés", "la venderesse", "le Promoteur", "la comparante", ou "l'association momentanée".

Préalablement à l'acte de base, objet des présentes, les sociétés comparantes nous ont exposé ce qui suit :

EXPOSE PRELIMINAIRE.

DESCRIPTION DES BIENS.

Les sociétés comparantes sont propriétaires, chacune à concurrence d'un/quart indivis en pleine propriété, des biens immeubles ci-après décrits :

COMMUNE D'UCCLE.

Un ensemble de terrains à bâtir joignant à la rue du Ham et à la Vieille rue du Moulin, constituant les lots 1/B - 1/C et 1/D des permis de lotir et permis de lotir modificatif délivrés par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Uccle, les vingt et un décembre mil neuf cent septante et un et vingt et un mai mil neuf cent septante-quatre, contenant en superficie, d'après titres, un hectare trois ares environ, cadastré ou l'ayant été section H, numéros 5/G/19, 5/R/19, 3/L/6, 5/M/19, 5/I/32, 5/L/19, 5/I/19, 3/R/7, 3/P/7 et 5/R/32, pour une contenance de un hectare quinze ares septante-cinq centiares.

PLAN.

Tels que ces biens figurent sous les lots 1/B, 1/C, 1/D du plan de lotissement modificatif, resté annexé à un acte de division complémentaire reçu par le notaire André van der Vorst à Ixelles, le huit juillet mil neuf cent septante-quatre.

PERMIS DE LOTIR - ACTES DE DIVISION.

Les biens précités constituent les lots 1/B, 1/C, 1/D d'un permis de lotir délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Uccle, le vingt et un décembre mil neuf cent septante et un, et d'un permis de lotir modificatif délivré également par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Uccle, le vingt et un mai mil neuf cent septante-quatre.

Les actes de division et de division complémentaire prévus par les dispositions de l'article 57 nouveau, paragraphe 6 de la loi du vingt-deux décembre mil neuf cent septante, modifiant la loi du vingt-neuf mars mil neuf cent soixante-deux, organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, qui ont été dressés à la requête de la société vendresse, encore dénommée "SUDECO", par Maître André van der Vorst, notaire à Ixelles, le vingt-quatre mai mil neuf cent septante-trois (en ce qui concerne l'acte de division initial), transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-quatre juillet mil neuf cent septante-trois, volume 7236 numéro 3 et le huit juillet mil neuf cent septante-quatre (en ce qui concerne l'acte de division complémentaire) transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-six août mil neuf cent septante-quatre, volume 7357 numéro 10.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ.

Les sociétés comparantes sont propriétaires, chacune à concurrence d'un/quarter indivis -n pleine propriété de certains biens pour les avoir acquis dans ces proportions de la société anonyme "Société de Développement Immobilier", en abrégé "DEVINO" à Bruxelles, suivant acte reçu par les notaires André van der Vorst et Léon Dewever, prénommés, ce jour, et dont une expédition sera transcrite au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles.

La société anonyme "DEVINO" était propriétaire des dits biens pour les avoir acquis sous plus grande contenance alors qu'elle était connue sous la dénomination de "La Société Belgoise d'Expansion Commerciale", en abrégé "SUDECO", savoir :

- partie, de la Société Civile à forme de Société de Personnes à Responsabilité Limitée "Société Immobilière du Ham", à Woluwe-Saint-Pierre, aux termes d'un acte reçu par le notaire Jacques Van Wetter, à Ixelles, le dix-neuf mai mil neuf cent soixante-sept, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt et un juin mil neuf cent soixante-sept, volume 6136 numéro 2.

La société vendresse en était propriétaire pour l'avoir acquis, sous plus grande contenance, de l'Association sans but lucratif "L'École Ouvrière Supérieure", à Uccle, aux termes d'un acte reçu le quatorze février mil neuf cent quarante et un, par le notaire Emile Timmermans, à Woluwe-Saint-Lambert, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le six mars suivant, volume 2944 numéro 1.

- partie de Madame Thérèse Rose Elisabeth (dite Lily) VAN ROOSBROECK, industriel, veuve de Monsieur Edile Jean Constantin Veurba, à Ixelles, aux termes d'un acte reçu par les notaires Jacques Van Wetter, à Ixelles et Jean Pierre Van Beneden, à Scherpenbeek, le treize novembre mil neuf cent soixante-sept, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le cinq décembre mil neuf cent soixante-sept, volume 6197 numéro 6.

Anciennement, le terrain susdécrit appartenait à l'Association sans But Lucratif "L'Ecole Ouvrière Supérieure" ayant son siège à Uccle, pour lui avoir été transféré, avec d'autres, par la Société Coopérative "L'Ecole Ouvrière Supérieure", à Uccle, aux termes de son acte constitutif, reçu par le notaire Rodenbach, à Anderlecht, le vingt-six janvier mil neuf cent vingt-sept.

Le même terrain a été vendu par l'Association sans But Lucratif "L'Ecole Ouvrière Supérieure", susdite, à Monsieur Emile Jean Constant WAUTERS, industriel, à Saint-Gilles-Bruxelles, par actes reçus par le notaire Notéris, à Uccle, savoir : le vingt-deux janvier mil neuf cent quarante et un, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le trente et un janvier mil neuf cent quarante-deux, volume 2928 numéro 5, pour une contenance de sept ares vingt-cinq centiares soixante-huit dixmillièmes et le douze février mil neuf cent quarante et un, transcrit au même bureau, le vingt-quatre février mil neuf cent quarante et un, volume 2934 numéro 12, pour une contenance de six ares nonante-trois centiares vingt-neuf dixmillièmes.

Monsieur Emile Jean Constant WAUTERS, susdit, et son épouse, Madame Valentine Rose Elisabeth VAN ROOSBROECK, pré-nommés, avaient été mariés sous le régime de la séparation des biens, aux termes de leur contrat de mariage, reçu par le notaire Raymond Notéris, à Uccle, le dix-neuf novembre mil neuf cent trente-sept.

Monsieur WAUTERS, susdit, est décédé à Saint-Gilles-Bruxelles, le six septembre mil neuf cent quarante-huit, sans laisser d'héritier réservataire, ascendant ni descendant ; aux termes d'un acte reçu par le notaire Cornélis à Anderlecht, le vingt-cinq septembre mil neuf cent quarante-trois, il avait fait donation à son épouse pré-nommée, pour le cas de survie de cette dernière, de la pleine propriété, de l'universalité des biens meubles et immeubles dépendant de sa succession.

- partie de Madame Geneviève Juliette Hélène Simone Elisabeth DEGALLAIX, sans profession, épouse de Monsieur Pierre Jean Joseph Ghislain GILSON, comptable, à Rixensart, aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques Van Wetter, notaire à Ixelles, à l'intervention de Maître Etienne Vinel, notaire à Genval, le vingt novembre mil neuf cent soixante-sept, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt décembre mil neuf cent soixante-sept, volume 6198 numéro 14.

Originellement, le bien prédécrit dépendait de la communauté légale de biens ayant existé entre Monsieur Julien Louis DE BLICQUY, et son épouse, Madame Elisa Julia Henriette STUBBE, lesquels en avaient fait l'acquisition de l'Association sans But Lucratif "L'Ecole Ouvrière Supérieure", ayant son siège à Uccle ;

a) partie aux termes d'un acte reçu le vingt décembre mil neuf cent quarante, par le notaire Langhendries à Uccle,

transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le sept janvier mil neuf cent quarante et un, volume 2918 numéro 28.

b) partie, aux termes d'un acte reçu par le même notaire, le deux avril mil neuf cent quarante et un, transcrit au même bureau le seize avril suivant, volume 2958 numéro 3.

Ladite Association sans But Lucratif en était propriétaire pour lui avoir été apporté, sous plus grande contenance, dans son acte constitutif reçu par le notaire Rodenback, à Anderlecht, le vingt-six janvier mil neuf cent vingt-sept, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le quatre février suivant, volume 1278 numéro 24, par la Société Coopérative "L'Ecole Ouvrière Supérieure", établie à Uccle.

La Société Coopérative "L'Ecole Ouvrière Supérieure" était propriétaire de ladite parcelle pour en avoir fait l'acquisition de Monsieur Albert WOLFF, à Liège et consorts, aux termes d'un acte reçu par le notaire Rodenback, prénommé, le cinq août mil neuf cent vingt et un, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-deux septembre suivant, volume 536 numéro 13.

Monsieur Julien Louis DE BLICQY est décédé à Uccle, le quatre janvier mil neuf cent cinquante.

Il a laissé pour héritiers légaux deux petits enfants par représentation de leur mère prédécédée, Simone DE BLICQY, épouse de Monsieur Albert Jules Germain DEGALLAIX, entrepreneur à Genval, à savoir :

- 1) Madame GILSON, prénommée, alors enfant mineur ;
- 2) Monsieur Jacques Albert Lucien DEGALLAIX, en son vivant domicilié à Genval.

Aux termes de son testament dicté le dix-huit octobre mil neuf cent quarante-neuf au notaire Van de Can à Ixelles, Monsieur Julien DE BLICQY a révoqué toutes dispositions de dernières volontés antérieures et a légué à sa dite épouse, la plus forte quotité disponible en pleine propriété et en usufruit sous certaines charges. Il a légué en outre à sa dite épouse et à son petit-fils, Monsieur Jacques DEGALLAIX, le droit de choisir, pour entrer dans leur lot, certains biens de sa succession.

Monsieur Jacques DEGALLAIX est décédé, en célibat et intestat à Bruxelles, le trois octobre mil neuf cent cinquante.

Il a laissé pour héritiers légaux :

- 1) son père, Monsieur Albert DEGALLAIX, époux en secondes noces de Madame Irma Coletta Joanne DE BRANDT, pour quatre/seizièmes sa pleine propriété ;
- 2) sa sœur germaine, Madame GILSON, pour neuf/seizièmes en pleine propriété ;
- 3) sa sœur consanguine, Françoise Hélène Simone DEGALLAIX, pour trois/seizièmes en pleine propriété.

Aux termes d'un acte reçu le neuf mai mil neuf cent cinquante et un, par ledit notaire Van de Can, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le seize juin mil neuf cent cinquante et un, volume 3852 numéro 9, il a été procédé au partage et à la liquidation de la succession de Monsieur Julien DE BLICQUY, et de la communauté ayant existé entre les époux DE BLICQUY-STUBBE.

Ladite parcelle de terrain a été attribuée, savoir :

1) à Madame DE BLICQUY-STUBBE pour un/tiers indivis en pleine propriété ;

2) à Madame GILSON pour un/tiers indivis en pleine propriété et un/tiers indivis en nue-propriété, l'usufruit de ce dernier tiers attribué à Madame DE BLICQUY-STUBBE.

Madame Elisa Julia Henriette STUBBE est décédée à Etterbeek, le vingt-quatre mai mil neuf cent cinquante et un, veuve non remariée de Monsieur Julien DE BLICQUY.

Elle a laissé pour seule héritière légale sa petite-fille, Madame GILSON.

Elle n'a pris d'autres dispositions pour cause de mort que celle résultant de son testament olographe en date du vingt-deux avril mil neuf cent cinquante, aux termes duquel elle a légué, à titre particulier, diverses sommes d'argent.

Ce testament a été déposé, après accomplissement des formalités légales, au rang des minutes dudit notaire Van de Can, suivant acte de son ministère en date du trente juillet mil neuf cent cinquante et un.

- partie de Monsieur Henri Julien DE SMET, professeur, à Kinshasa, aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques Van Wetter, notaire prénommé, le treize décembre mil neuf cent soixante-sept, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le dix-neuf janvier mil neuf cent soixante-huit, volume 6201 numéro 27, cet acte réalisé à l'intervention de Monsieur Pierre Jean François DE SMET, sans profession, à Bruxelles, en sa qualité de donateur du bien vendu, à l'effet de renoncer à l'action révocatoire et au retour conventionnel qu'il s'était réservé, aux termes de l'acte de donation du quatre mai mil neuf cent cinquante-neuf, dont il sera question ci-après.

Originellement, ledit bien appartenait à l'Association sans But Lucratif "L'Ecole Ouvrière Supérieure" à Bruxelles, pour lui avoir été transféré par la société coopérative "L'Ecole Ouvrière Supérieure", établie à Uccle, aux termes de son acte constitutif, reçu par le notaire Raphaël Rodenback, à Anderlecht, le vingt-six janvier mil neuf cent vingt-sept, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le quatre février suivant, volume 1278 numéro 24.

L'Association sans But Lucratif "L'Ecole Ouvrière Supérieure" susdite a vendu ladite parcelle aux termes d'un acte du notaire Clara, à Anderlecht, le vingt-sept février mil

neuf cent quarante et un, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le dix-neuf mars suivant, volume 2942 numéro 19, à Monsieur Pierre Jean François DE SMET, sans profession, et son épouse en premières noces, Madame Virginie DE COENE, demeurant à Berchem-Sainte-Agathe.

Les époux DE SMET-DE COENE avaient été mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage, reçu par le notaire Doudelot, ayant résidé à Molenbeek-Saint-Jean, le neuf janvier mil neuf cent vingt, lequel contrat contenait donation d'un/quarter en pleine propriété et d'un/quarter en usufruit au profit de l'époux survivant.

Madame Virginie DE COENE, prénommée, est décédée intestat à Uccle, le quinze mars mil neuf cent cinquante et un, laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires deux fils, nés de son mariage avec Monsieur Pierre Jean François DE SMET, étant : 1/ Monsieur Henri Julien DE SMET, prénommé, 2/ Monsieur Louis Clément DE SMET, architecte, demeurant à Anderlecht.

Lesquels ont recueilli la succession de leur mère, sous réserve des droits revenant à son époux survivant, Monsieur Pierre DE SMET, aux termes de la donation contenue dans le contrat de mariage susvisé.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Vanneorbeek, à Molenbeek-Saint-Jean, le quatre mai mil neuf cent cinquante-neuf, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le quinze mai suivant, volume 4775 numéro 17, Monsieur Pierre DE SMET a renoncé purement et simplement à l'usufruit auquel il avait droit sur l'immeuble susdésigné.

Il a, en outre, fait donation à Monsieur Louis DE SMET, d'un autre immeuble sis à Eeckelberg et à Monsieur Henri DE SMET, de tous ses droits indivis, soit treize/soixante-dix en pleine propriété, dans l'immeuble sis à Uccle, Vieille rue au Moulin, 342, dont faisait partie la parcelle vendue, en réservant toutefois à son profit le droit de retour des droits compris dans ladite donation, pour le cas de prédécès du donataire sans descendant légitime en vie au moment de son décès.

- partie de l'Association sans but lucratif "L'Ecole Ouvrière Supérieure" à Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par le notaire Jacques Van Wetter, à Ixelles et le notaire Robert Cornélie, à Anderlecht, le dix janvier mil neuf cent soixante-huit, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-neuf janvier mil neuf cent soixante-huit, volume 6272 numéro 1.

Ledit bien appartenait à l'Association vendue en vertu du transfert qui lui en a été fait sous plus grande contenance par la Société Coopérative "L'Ecole Ouvrière Supérieure" à Uccle, à la suite de son acte constitutif reçu par le notaire Raphaël Rodenback, à Anderlecht, le vingt-cinq jan-

vier mil neuf cent vingt-sept, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le quatre février suivant, volume 1278 numéro 24.

La Société Coopérative "L'Ecole Ouvrière Supérieure" l'avait acquis avec d'autres, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Rodenback, susdit, le cinq août mil neuf cent vingt et un, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt septembre suivant, volume 536 numéro 15, de :

- 1°) Monsieur Louis WOLF, négociant à Ixelles ;
- 2°) Monsieur Albert WOLF, négociant à Liège ;
- 3°) Monsieur Herman WOLF, négociant à Bruxelles ;
- 4°) Monsieur Samuel WOLF, négociant à Bruxelles ;
- 5°) Monsieur Otto WOLF, négociant à Bruxelles ;

Ces derniers l'avaient eux-mêmes acquis avec d'autres, aux termes d'un procès-verbal de vente publique dressé par le notaire Groensteen, à Laeken-Bruxelles, le six avril mil neuf cent vingt et un, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le quatre mai mil neuf cent vingt et un, volume 482 numéro 7.

- partie de Madame Marie Rose Jeanne VANDENBERGHEN, sans profession, veuve de Monsieur Jean Luc Marie Joseph PAULY, à Uccle, aux termes d'un acte reçu par le notaire Jacques Van Wetter, prénommé et le notaire Louis Langhendries, à Uccle, le treize février mil neuf cent soixante-neuf, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le cinq mars mil neuf cent soixante-neuf, volume 6412 numéro 1.

La venderesse était propriétaire dudit bien pour l'avoir recueilli, en qualité de seule héritière légale, dans les successions de ses père et mère, tous deux décédés intestat, l'époux étant Monsieur Omer Joseph VANDENBERGHEN, en son vivant brasseur, décédé en son domicile à Uccle, avenue des Hospices, 166, le deux mars mil neuf cent quarante-huit, et l'épouse, Madame Marie Odile VAN LIERDE, décédée en son domicile à Forest-Bruxelles, avenue Albert, 216, le premier mars mil neuf cent cinquante-sept.

Les époux VANDENBERGHEN-VAN LIERDE étaient propriétaires du même bien pour l'avoir acquis, sous plus grande contenance, de Monsieur Samuel WOLF, négociant, à Bruxelles, rue Montoyer, 3, et consorts, aux termes d'un acte de vente, reçu par le notaire Pierre Groensteen, à Bruxelles, le vingt novembre mil neuf cent vingt-deux, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le six décembre suivant, volume 712 numéro 10.

- partie de Monsieur Jules VERSCHOORIS, retraité, et son épouse, Madame Louis VLEMENCK, sans profession, à Uccle, aux termes d'un acte reçu par les notaires Jacques Van Wetter, et Louis Langhendries, prénommés, le vingt et un avril mil neuf cent soixante-neuf, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le six mai mil neuf cent soixante-neuf, volume 6457 numéro 12.

Les vendeurs étaient propriétaires dudit bien pour l'avoir acquis, sous plus grande contenance de la Société Civile à forme de Société de Personnes à Responsabilité Limitée "Immobilier du Ham" à Woluwe-Saint-Pierre, aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Jean Pierre Van Beneden, à Schaerback, le quinze octobre mil neuf cent soixante-deux, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-cinq octobre suivant, volume 5329 numéro 17.

La Société Civile "Immobilier du Ham", prénommée, en était propriétaire, pour en avoir fait l'acquisition, sous plus grande contenance, de l'Association sans But Lucratif dénommée "L'Ecole Ouvrière Supérieure", dont le siège est établi à Uccle, chaussée de Waterloo, 1329, aux termes d'un acte reçu par le notaire Emile Timmermans, de résidence à Woluwe-Saint-Lambert, le quatorze février mil neuf cent quarante et un, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le six mars suivant, volume 2944 numéro 1.

"L'Ecole Supérieure Ouvrière", association prénommée, en était propriétaire pour lui avoir été transféré avec d'autres biens par la société coopérative "L'Ecole Ouvrière Supérieure", établie à Uccle, aux termes de son acte constitutif, reçu par le notaire Rodenback, ayant résidé à Anderlecht, le vingt-six janvier mil neuf cent vingt-sept, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le quatre février mil neuf cent vingt-sept, volume 1278 numéro 24.

- partie de 1/ Monsieur Léon Anicet DELSINNE, professeur honoraire, à Saint-Gilles-Bruxelles et 2/ Madame Jeanne Eva DELSINNE, inspectrice de l'enseignement technique, veuve en premières noces de Monsieur Léopold Edouard DE KULSTER, épouse en secondes noces de Monsieur Auguste NEY à Namur, suivant acte reçu par le notaire Jacques Van Wetter, prénommé, le quinze mai mil neuf cent septante, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le douze juin mil neuf cent septante, volume 6688 numéro 4.

Originairement, le bien précité appartenait ci-avant à l'Association sans But Lucratif "L'Ecole Ouvrière Supérieure", à Bruxelles, boulevard du Régent, 25, pour lui avoir été transféré avec d'autres biens, conformément à l'article cinquante-trois de la loi du vingt-sept juin mil neuf cent vingt et un, par la Société Coopérative "L'Ecole Ouvrière Supérieure" à Uccle, aux termes de l'acte constitutif de ladite Association, passé devant le notaire Rodenback, à Anderlecht, le vingt-six janvier mil neuf cent vingt-sept, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le quatre février suivant, volume 1278 numéro 24.

La susdite Association sans But Lucratif a vendu le bien à Monsieur Léon Anicet DELSINNE, prénommé et à son épouse, Madame Julia Esther DARGENT, aux termes d'un acte du notaire Clara, à Anderlecht, le dix-huit décembre mil neuf cent quarante et un, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le six janvier mil neuf cent quarante-deux, volume 3053 numéro 2.

Madame DELSINNE-DARGENT, susnommée, est décédée à Saint-Gilles-Bruxelles, le quatre mai mil neuf cent soixante-deux, laissant :

A. Son époux, Monsieur Léon Anicet DELSINNE, susnommé, avec lequel elle était mariée sous le régime de la communauté légale, à défaut de contrat de mariage, comme donataire d'un/quarter en pleine propriété et d'un/quarter en usufruit de sa succession, en vertu d'un acte du notaire Cornélis, à Anderlecht, du quinze mars mil neuf cent cinquante, enregistré.

B. Comme seule héritière légale et réservataire, sa fille unique issue de sa susdite union, Madame NEY-DELSINNE, prénommée.

- partie de l'Etat Belge, suivant acte administratif reçu par Monsieur Georges Lefère, Commissaire du Comité d'Acquisition de l'Etat, le vingt-sept juillet mil neuf cent septante-quatre, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le dix-sept octobre suivant, volume 7360 numéro 16.

La dénomination de la société anonyme "SUDECO" a été remplacée par la dénomination "Société de Développement Immobilier" en abrégé "DEVIMO", en suite à une délibération de l'assemblée générale des actionnaires de ladite société faisant l'objet d'un procès-verbal dressé par le notaire André van der Vorst, à Ixelles, le premier octobre mil neuf cent septante-quatre, publié aux Annexes au Moniteur Belge du vingt-deux octobre mil neuf cent septante-quatre, sous le numéro 4094-4.

CONDITIONS SPECIALES - SERVITUDES.

Les sociétés comparantes rappellent :

- qu'un acte reçu par les notaires André van der Vorst à Ixelles et Fernand Lefère, à Bruxelles, le dix-huit octobre mil neuf cent septante-trois, étant la vente par la société anonyme "DEVIMO" (dénommée à cette époque SUDECO) à la société anonyme "SOCOL" de terrains contigus aux terrains faisant l'objet du présent acte de base, stipule entre autres, ce qui suit :

"A. Servitudes de passage pour piétons et véhicules

"1. Il est créé sur la partie du lot V (hachurée en bleu au plan dont mention ci-avant) reliant la chaussée de Waterloo au lot I et sur la partie du lot I, qui deviendra, éventuellement la propriété divisée de l'acquéreur, au profit de la partie indivise ou des parties divisées du lot I, qui resteront appartenir au vendeur, une servitude de passage pour piétons et véhicules en vue de permettre l'accès à la chaussée de Waterloo.

"2. Il est créé sur les parties divisées ou indivises du Lot I restant la propriété du vendeur, au profit de la partie divisée ou indivise du lot I, qui deviendra la propriété de l'acquéreur, une servitude de passage pour piétons et véhicules, reliant le fonds dominant à la rue du Ham et à la rue du Moulin.

"3. Ces servitudes s'exerceront en empruntant les voies qui seront créées sur les fonds servants, pour les relier soit à la chaussée de Waterloo, soit à la rue du Ham ou la rue du Moulin, le tracé de ces chemins établi de commun accord par les parties et permettant un passage aisé tout en créant le minimum d'inconvénients aux fonds servants, sont figurées au plan numéro trois qui restera ex-annexé, après avoir été signé par les parties et les notaires.

"Les passages pour véhicules resteront subordonnés aux règlements administratifs.

"Ces servitudes sont perpétuelles et gratuites et comprennent la faculté d'utiliser l'assiette grevée de servitude pour y entreposer les équipements nécessaires (égouts, éclairages, raccordements divers, etc...)

"Les frais d'entretien et de réparation et, s'il y a lieu, de renouvellement des voies créées pour l'exercice desdites servitudes seront supportés par les copropriétaires des immeubles desservis, au prorata des quotités de terrain (converties en dixmillièmes) affectées aux locaux privés, dont ils seront propriétaires dans lesdits immeubles."

- qu'un acte reçu par le notaire Jean Pierre de Clippelle à Bruxelles, à l'intervention du notaire André van der Vorst, prénommé, le trente mai mil neuf cent septante-trois, étant la vente par la société anonyme "DEVIMO" (dénommée à cette époque SUDECO) à Monsieur Jean Bourgeois et son épouse, Madame Françoise BERTRAND à Uccle, du lot six du permis de lotir susmentionné du vingt et un décembre mil neuf cent septante et un, stipule ce qui suit :

"SERVITUDE.

"L'acquéreur s'engage à constituer gratuitement à première demande du vendeur ou de ses ayants-droit, soit sur la parcelle vendue, soit sur les propriétés voisines qu'il viendrait à acquérir une servitude perpétuelle de passage dans les deux directions pour piétons et voitures, au profit du lot un du plan de lotissement susvisé et donnant accès dudit lot un à la chaussée de Waterloo. L'emplacement de cette servitude devra être précisé ultérieurement et à première demande de l'une des parties intéressées.

"Les frais d'établissement et d'entretien de ces passages sur le lot six seront à charge de Monsieur et Madame Bourgeois, prénommés, ou de leurs ayants-droit.

"Ledit passage ne sera toutefois pas à l'usage exclusif des propriétaires et occupants du lot un. Il devra continuellement rester libre à l'exclusion de tout parking de véhicules ou de tout dépôt quelconque."

- que des titres de propriété antérieurs des biens précités stipulent l'interdiction d'élever sur lesdits terrains des établissements de nature à incommoder les voisins ou d'y exploiter un café, estaminet, restaurant ou autre débit de bière et d'y établir des dépôts de bouillie ou de chaux, magasins

de bières et en général aucune de ces industries mentionnées aux Arrêtés Royaux en vigueur sur la police des établissements dangereux, insalubres ou incommodes.

Les acquéreurs de locaux privatifs des immeubles qui sont érigés sur les terrains prédécrits seront subrogés dans tous les droits et obligations des sociétés comparantes résultant des stipulations de leur titre de propriété ainsi que des prescriptions urbanistiques annexées au permis de lotir et au permis de lotir modificatif susmentionnés des vingt et un décembre mil neuf cent septante et un et vingt et un mai mil neuf cent septante-quatre, stipulations dont une copie restera annexée aux présentes.

Outre la servitude générale d'accès dont question au paragraphe six de l'article 7 (chapitre deux) des statuts et celle relative aux chauffage central et distribution d'eau chaude dont question à l'article treize (chapitre trois) des dits statuts, les sociétés comparantes se réservent le droit sans avoir à obtenir l'accord des acquéreurs d'une partie privative, des immeubles du complexe d'aménager dans une partie commune générale quelconque dudit complexe les locaux dont la construction serait demandée par les services de distribution de l'eau et de l'électricité, du gaz, téléphone et télédistribution ou antenne collective. Ces locaux pourront être utilisés pour desservir l'ensemble ou certains des immeubles du complexe et ce, à titre de servitude perpétuelle et gratuite à charge et au profit de chacun des immeubles concernés du complexe.

Les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement éventuels seront répartis entre les locaux privatifs de chacun des immeubles concernés du complexe, au prorata du nombre de dix millièmes des parties communes du terrain, qui leur est affecté.

Les préposés des régies intéressées pourront également avoir, en tout temps, accès à ces locaux.

Les sociétés comparantes déclarent, en outre, constituer, à titre de servitude perpétuelle et gratuite, au profit et à charge de tous et chacun des biens privatifs, dont les immeubles formant l'ensemble urbanistique seront constitués, le droit de passage pour toutes canalisations, gaines, descentes d'eaux pluviales ou résiduaires, égouts, conduites nécessaires à l'exécution et aux achèvements des locaux supérieurs, inférieurs et latéraux et, en général, pour tous appareillages de service communs au sens le plus large. Les énumérations qui précèdent sont énonciatives et non limitatives.

Il en est de même pour toutes canalisations souterraines et les chambres de visite techniquement nécessaires et/ou indispensables à cet égard. Les acquéreurs et usagers ne peuvent revendiquer à ce titre aucune indemnité et ils devront toujours accorder libre accès à leur lot pour permettre tous les travaux qui seraient nécessaires à ces conduites, tuyaux ou canalisations

urbanistique et de ses éventuelles extensions, de traverser gratuitement la présente propriété, à pied ou au moyen de tout véhicule pour les besoins de la construction du présent immeuble et des futurs immeubles du complexe urbanistique dont il s'agit et de ses extensions éventuelles, de même que pour les nécessités des services sur le terrain des dits immeubles.

CONSTRUCTIONS - PLANS.

Les sociétés comparantes, réunies en association momentanée, se proposent d'édifier sur le terrain prédécrit en une ou plusieurs phases non nécessairement subséquentes, un complexe immobilier comportant trois immeubles à usage principal d'appartements, avec caves, boxes et emplacements de parking, soit :

- un immeuble, dénommé "Résidence Hamilton", étant le premier immeuble à partir de la rue du Ham, qui comprendra, un sous-sol, un rez-de-chaussée et cinq étages et à l'ensemble des parties privatives duquel il sera affecté trois mille neuf cent quarante/dixmillièmes indivis du terrain prédécrit, immeuble encore dénommé "Bloc S/1".

- un immeuble, dénommé "Résidence Hampshire", étant le deuxième immeuble à partir de la rue du Ham, qui comprendra, un sous-sol, un rez-de-chaussée, et cinq étages et à l'ensemble des parties privatives duquel il sera affecté trois mille trente/dixmillièmes indivis du terrain prédécrit, immeuble encore dénommé "Bloc S/2".

- un immeuble dénommé "Résidence Hampton", étant le troisième immeuble à partir de la rue du Ham, qui comprendra, un sous-sol, un rez-de-chaussée et cinq étages, et à l'ensemble des parties privatives duquel il sera affecté trois mille trente/dixmillièmes indivis du terrain prédécrit, immeuble encore dénommé "Bloc S/3".

Sauf en ce qui concerne le terrain et les servitudes dont les immeubles constituant le complexe immobilier bénéficieront ou seront grevés ou les services communs qui résulteront du présent acte de base et de ses annexes, chacun des immeubles constituant le complexe devra être considéré comme une propriété indépendante.

La construction du complexe immobilier projeté sera faite suivant les plans dressés par l'architecte J. Turegun ayant ses bureaux à Ixelles, avenue Armand Huymans, 212 et suivant le cahier des charges avec description des matériaux dressé par le même architecte.

En cas d'empêchement de cet architecte, les sociétés comparantes seront en droit de procéder à la désignation d'un nouvel architecte et ce, sans intervention des autres copropriétaires de locaux privatifs du complexe.

Pour le surplus, les sociétés comparantes, ou leurs ayants-droits éventuels, décideront souverainement des modalités de réalisation du complexe immobilier dont il s'agit.

Elles pourront notamment, sans devoir obtenir l'autorisation des copropriétaires des parties privatives des immeubles qui constitueront ledit complexe, apporter au programme ci-avant exposé, toutes modifications qu'elles jugeront utiles, le suspendre, ou l'annuler, sauf en ce qui concerne l'immeuble faisant l'objet du présent acte de base, soit l'immeuble dénommé "Résidence Hamilton".

Le ou les actes de base des immeubles dénommés "Résidence Hampshire" et "Résidence Hampton", qui ont fait l'objet de la même autorisation de bâtir que l'immeuble "Résidence Hamilton", autorisation de bâtir dont il sera question ci-après, seront dressés ultérieurement à la requête des sociétés comparantes ou de leurs ayants-cause.

AUTORISATION DE LOTIR ET DE BATIR.

Toutes indications concernant les permis de lotir et actes de division du terrain ci-avant décrit, figurent, ci-avant, sous la rubrique "Permis de lotir - Actes de division".

L'autorisation de bâtir a été délivrée par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Uccle, en date des vingt-quatre mai mil neuf cent septante-six, vingt-deux juin mil neuf cent septante-six et trente mars mil neuf cent septante-sept, sous le numéro 27.805.

Une photocopie de cette autorisation de bâtir demeure ci-annexée.

A C T E D E B A S E.

Cet exposé fait, les sociétés comparantes, représentées comme il est dit, ont requis les notaires soussignés de dresser ainsi qu'il suit, en vue d'opérations juridiques, l'acte de base relatif au complexe immobilier que les dites sociétés feront ériger sur le terrain prédécrit.

Les constructions comprendront trois immeubles divisés en appartements, caves et emplacements de voitures, qui appartiendront ou pourront appartenir à des propriétaires différents, en propriété privative et exclusive. Certains éléments communs à l'un ou l'autre immeuble desserviront les trois immeubles, et parmi eux notamment la chaufferie et les accès aux parkings.

Par le fait de sa mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre formant l'article cinq cent septante-sept du Code Civil, l'ensemble des constructions sera divisé en parties privatives ayant pour accessoire inséparable en copropriété et en indivision forcée un certain nombre de parties :

- d'une part dans le terrain :
- d'autre part, des parties communes de l'immeuble dont elles feront partie ;

Dans le but d'opérer cette division, les sociétés comparantes ont établi un Règlement de copropriété ayant pour objet de déterminer les droits de propriété et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées, de régler la part contributive de chacun des copropriétaires

dans les dépenses communes et de régler les détails de la vie en commun.

Les comparantes nous ont ensuite remis pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants :

I. Le règlement général de copropriété comprenant le statut des immeubles ainsi que le règlement d'ordre intérieur (première partie).

II. Les conditions générales de vente (deuxième partie)

III. Le cahier des charges avec description des travaux et matériaux (troisième partie).

IV. Les plans des bâtiments, au nombre de sept : dressés par Monsieur J. Tivegan, présumé (quatrième partie).

Ces plans sont les suivants :

- le plan numéro cinquante-quatre est le plan d'implantation des trois immeubles qui composeront le complexe immobilier ;

- le plan numéro soixante-quatre est le dessin des cour-cour de l'immeuble "Résidence Hamilton".

- le plan numéro soixante-cinq est le dessin du rez-de-chaussée de l'immeuble "Résidence Hamilton".

- le plan numéro soixante-six est le dessin de l'étage-type de l'immeuble "Résidence Hamilton", lequel étage-type se reproduit aux premier, deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages.

- le plan numéro cinquante-huit est le dessin des façades Est et Ouest de l'immeuble dénommé "Résidence Hamilton".

- le plan numéro cinquante-neuf est le dessin des façades latérales, d'une coupe transversale et d'un schéma des sanitaires, de l'immeuble dénommé "Résidence Hamilton".

V. Le permis de bâtir.

VI. Un relevé des conditions spéciales et servitudes figurant dans les titres de propriété antérieurs.

Ces documents se complètent et forment un tout ; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres. Les conditions et conventions renfermées dans ces documents acquerront le même degré d'authenticité que si elles étaient ici intégralement reproduites.

D'un même contexte, les comparants nous ont requis d'asser authentiquement les déclarations et conventions sus-énoncées ainsi que la description des bâtiments (titre I) et le tableau de répartition des quotités dans les parties communes (titre II).

I. MITOYENNETES.

Les sociétés comparantes se réservent à leur seul profit et sans indemnité, le droit, le cas échéant, de percevoir le prix des reprises de mitoyennetés par des propriétaires voisins. Ce droit emporte ceux d'effectuer le mesurage, d'estimer le prix des reprises, d'en donner valable quittance et de poursuivre toute action judiciaire y relative.

Ce droit n'entraîne pour les sociétés comparantes aucune obligation d'intervenir dans l'entretien, la protection, la réparation ou la reconstruction des murs mitoyens, sans

réserve de l'application de la garantie décennale.

La présente déclaration ne peut conférer à personne plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers et non prescrits.

2. MANDATS.

1. Les requéreurs de locaux privatifs dans le complexe immobilier donnent dès à présent mandat irrévocable avec faculté de substitution et d'agir conjointement ou séparément aux sociétés comparantes, qui acceptent, pour les représenter aux actes authentiques qui auraient pour objet :

a) la modification du présent acte de base et de ses annexes dans les cas prévus aux statuts, au Règlement général de copropriété et aux conditions générales de vente ainsi qu'aux dites annexes étant entendu que la modification ne pourra porter sur les parties aliénées.

b) la conclusion avec la Commune ou les régies intéressées de tout bail emphytéotique qui aurait pour objet la fourniture de courant électrique dans les immeubles du complexe et/ou à des immeubles voisins et aux clauses et conditions d'usage.

c) la constitution, la suppression, le déplacement et/ou la réglementation de toute servitude qui s'avérerait nécessaire en fonction de ce qui est dit au chapitre "Servitudes" de l'exposé qui précède ou en vertu des documents annexés aux présentes ou en vue d'apporter des modifications que les sociétés comparantes jugeront utiles à la bonne destination des biens.

Les mandataires sont habilités à fixer les conditions de ces actes et les signer au lieu et place des divers acquéreurs. Tous mandats stipulés au présent acte de base sont consentis irrévocablement. Ils ne pourront donc être révoqués que du consentement des parties contractantes.

2. D'un même contexte, les sociétés comparantes, représentées comme dit est, déclarent se constituer réciproquement mandataire spécial l'une de l'autre, se donner réciproquement pouvoir d'effectuer chacune pour et au nom des autres sociétés comparantes, les opérations suivantes :

1. Modifier l'acte de base contenant le statut immobilier et notamment le règlement de copropriété, les conditions spéciales et le tableau des quotités dans les parties communes. Céder et accepter aux conditions que le mandataire trouvera convenir des quotités indivises dans le bien ; opérer tout remaniement des quotités ; créer toute nouvelle servitude.

2. Vendre en bloc ou par lot, de la main à la main, ou par adjudication publique, aux personnes, charges, prix et conditions que le mandataire trouvera convenir, tout ou partie du complexe immobilier dont il s'agit.

Fixer les conditions de la vente, celles de l'entrée en jouissance et de la prise en charge des contributions et des dépenses communes par l'acquéreur, conclure tous baux.

Sous renonciation au privilège, à l'hypothèque et à tous droits réels quelconques, disposer le conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office, avant comme

après paiement, donner mainlevée de toutes inscriptions, saisies ou autres empêchements, consentir toute subrogation et cession d'antériorité.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, élire domicile, substituer et en général, faire le nécessaire.

3. DISPOSITIONS TRANSITOIRES.

En vue d'assurer une mise en place harmonieuse des organes de la copropriété, il est prévu que les sociétés comparantes :

1°- Convoqueront les premières assemblées générales ou spéciales des copropriétaires ;

2°- Souscriront auprès d'une compagnie de premier ordre les premières polices d'assurance incendie et risques connexes couvrant le ou les immeubles pour des capitaux et à des conditions jugées intéressantes par elles ;

3°- Désigneront le premier concierge aux conditions d'usage.

4°- Pourront assurer par elles-mêmes ou par tel tiers, personnes physiques ou morales qu'elles désigneront, la gérance des immeubles et du complexe aux conditions qu'elles arrêteront et pour un terme venant à expiration à la deuxième assemblée générale annuelle des copropriétaires des immeubles du complexe.

Les sociétés comparantes se réservent en cours de construction, la faculté de substituer le mazout ou gaz pour l'alimentation des chaudières ; si elles faisaient usage de cette faculté, elles pourraient raccorder les locaux privatifs aux installations érigées à cet effet. Il s'agit d'une simple faculté que les sociétés seront seules juges d'exercer ou non sans avoir aucune justification à fournir à qui que ce soit

4. CAUTIONNEMENT.

Le cautionnement visé à l'article douze de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un, réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction sera fournie à l'acquéreur en conformité de l'article trois de l'arrêté royal du vingt et un octobre mil neuf cent septante et un portant exécution de la loi précitée.

T I T R E I.

DESCRIPTION DU COMPLEXE URBANISTIQUE.

PLAN NUMERO CINQUANTE-QUATRE.

Le plan numéro cinquante-quatre est le plan de situation et d'implantation du complexe urbanistique faisant l'objet du présent acte de base.

On y remarque :

- l'emplacement de l'immeuble "Résidence Hamilton" ou "Bloc S/1", hachuré en rouge.
- l'emplacement de l'immeuble "Résidence Hampshire" ou "Bloc S/2", hachuré en vert.
- l'emplacement de l'immeuble "Résidence Hampton", ou "Bloc S/3", hachuré en jaune.

Le surplus du terrain est affecté à usage d'accès, voies de circulation, pelouse ou jardin communs au trois blocs.

Il est fait observer que les indications figurant sur ce plan ne sont données, sauf en ce qui concerne l'immeuble "Résidence Hamilton", qu'à titre indicatif, les sociétés concernées se réservant tant pour elles-mêmes que pour leurs ayants-droit, le droit sans devoir obtenir l'autorisation des autres copropriétaires de locaux privatifs du complexe, d'apporter pour autant qu'elles obtiennent les autorisations administratives nécessaires, toutes modifications qu'elles jugeront utiles en ce qui concerne les susdits immeubles "Résidence Hampton" et "Résidence Hampton".

On remarque sur ce plan de situation, face à l'une des entrées de l'immeuble "Résidence Hamilton", dix emplacements de parking non couverts portant les numéros un à dix.

Ces emplacements de parking constituent des parties privatives destinées à être rattachées aux appartements des immeubles du complexe : ils seront la propriété des sociétés concernées qui pourront les vendre à leur profit comme accessoire d'un local privatif des immeubles constituant le complexe sans lequel ils ne pourront pas être aliénés, donnés en location ou faire l'objet d'une concession d'un droit de jouissance quelconque.

Un emplacement de parking non couvert ne comporte pas de quotités dans les parties communes distinctes des parties communes accessoires du local privatif dont il constitue une dépendance.

"RESIDENCE HAMILTON" ou "BLOC S/1".

PLAN NUMERO SOIXANTE-QUATRE.

Le plan numéro soixante-quatre est le dessin du sous-sol de l'immeuble "Résidence Hamilton".

On y remarque :

LES PARTIES COMMUNES CI-APRES.

- Parties communes desservant les appartements de type K, A, B, C, D, E (teintées en jaune).

Les ascenseurs avec leur cage.

Le hall desservant les dits ascenseurs.

Les escaliers avec leur cage.

Une gaine pour le passage des raccordements au téléphone et à la télédistribution.

Le vide-poubelles avec le sas y donnant accès et une gaine d'extraction.

Les couloirs et dégagements.

- Parties communes desservant les appartements de type B, E, F, G, H (teintées en vert).

Les ascenseurs avec leur cage.

Le hall desservant les dits ascenseurs.

Les escaliers avec leur cage.

Une gaine pour les passages des raccordements au téléphone et à la télédistribution.

Le vide-poubelles avec le sas y donnant accès et une gaine d'extraction.

Les couloirs et dégagements.

- Parties communes générales.

L'entrée donnant accès aux emplacements de parking, la rampe d'accès et les aires de circulation et de manoeuvres des emplacements de parking.

Un local pour cabine haute tension.

La chaufferie et le local dénommé "local détenteur gaz".

Un réservoir d'orage (partie inférieure).

Observations.

Ces parties communes générales desserviront également les autres immeubles du complexe urbanistique c'est-à-dire les immeubles "Résidence Hampshire" et "Résidence Hampton".

En conséquence, il est constitué, à titre perpétuel et gratuit, au profit et à charge de l'immeuble constituant la "Résidence Hamilton", ainsi qu'à charge et au profit des autres immeubles du complexe urbanistique, les servitudes de passage et d'utilisation nécessaires à l'usage commun par les immeubles du complexe urbanistique des parties communes dont il s'agit.

Ces servitudes s'exerceront aux charges, clauses et conditions qui seront ci-après précisées, sous les rubriques "Accès aux emplacements de parking", "cabine haute tension", "Chauffage Central et Distribution d'eau chaude" et "Réservoir d'orage".

Les gaines et aérés.

LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES.

Soixante-sept caves portant les numéros un à soixante-sept.

Cinquante-huit emplacements de parking portant les numéros un à cinquante-huit.

PLAN NUMERO SOIXANTE-CING.

Le plan numéro soixante-cinq est le dessin du rez-de-chaussée de l'immeuble "Résidence Hamilton".

On y remarque :

LES PARTIES COMMUNES CI-APRES.

- Parties communes desservant les appartements de type E, A, E, C, et J. (teintées en jaune).

Le hall d'entrée avec sas.

Les ascenseurs avec leur cage.

Les escaliers avec leur cage.

Le vide-poubelles.

Les couloirs et dégagements.

Un local pour remiser les vélos.

- Parties communes desservant les appartements de type D, E, F, G, H. (teintées en vert).

Le hall d'entrée avec sas.

Les ascenseurs avec leur cage.

Les escaliers avec leur cage.

Le vide-poubelles.
Les couloirs et dégagements.
Un local pour remiser les vélos.
- Parties communes générales.
La rampe d'accès vers les parkings.
Les aires de circulation pour véhicules.
Les chemins d'accès et les zones de non bâtisse.
Les gaines et aère.
Les bouches d'extraction et prises d'air.
Le réservoir d'orage (partie supérieure).
Observation.

Il est rappelé que ces parties communes générales desserviront également les autres immeubles du complexe urbanistique, c'est-à-dire, les immeubles "Résidence Hampshire" et "Résidence Hampton", et qu'il est constitué à titre perpétuel et gratuit, au profit et à charge de l'immeuble "Résidence Hamilton", ainsi qu'à charge et au profit des autres immeubles du complexe urbanistique, les servitudes de passage et d'utilisation nécessaire à l'usage commun par les immeubles du complexe urbanistique des parties communes dont il s'agit.

LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES.

- Un appartement de type A (dénommé appartement A/rez), étant le premier appartement à partir de la gauche de l'immeuble en le regardant face aux entrées.

Cet appartement comprend :

Un hall, une cuisine avec terrasse, un living avec terrasse, un dégagement de nuit, un water-closet, une salle de bains, deux chambres.

- Un appartement de type B (dénommé flat B/rez), étant le deuxième appartement à partir de la gauche de l'immeuble en le regardant face aux entrées.

Ce flat comprend :

Un hall, une salle de bains avec water-closet, une cuisine, une salle de séjour avec terrasse.

- Un appartement de type D (dénommé appartement D/rez) étant le troisième appartement à partir de la gauche de l'immeuble en le regardant face aux entrées.

Cet appartement comprend :

Un hall, une chambre avec terrasse, un living avec terrasse, une cuisine, un water-closet, un dégagement de nuit, un débarras, un deuxième water-closet, une salle de bains, deux chambres dont une avec terrasse.

- Un appartement de type E (dénommé flat E/rez) étant le quatrième appartement à partir de la gauche de l'immeuble en le regardant face aux entrées.

Ce flat comprend :

Un hall, une salle de bains avec water-closet, un living avec terrasse, une cuisine avec terrasse.

- Un appartement de type F (dénommé appartement F/rez), étant le cinquième appartement à partir de la gauche de l'immeuble en le regardant face aux entrées.

Cet appartement comprend :

Un hall, un vestiaire, un water-closet, un living avec terrasse, une cuisine avec terrasse, trois chambres avec terrasse, un dégagement de nuit, un second water-closet, une salle de bains.

- Un appartement de type G (dénommé appartement G/res) étant le premier appartement à partir de la gauche de l'immeuble, en le regardant de l'arrière.

Cet appartement comprend :

Un hall, un vestiaire, un water-closet, un living avec terrasse, une cuisine avec terrasse, trois chambres avec terrasse, un dégagement de nuit, un second water-closet, une salle de bains.

- Un appartement de type H (dénommé appartement H/res) étant le deuxième appartement à partir de la gauche de l'immeuble, en le regardant de l'arrière.

Cet appartement comprend :

Un hall, un vestiaire, un water-closet, un living avec terrasse, une cuisine avec terrasse, un dégagement de nuit, deux chambres avec terrasse, une salle de bains.

- Un appartement de type I (dénommé appartement I/res) étant le troisième appartement à partir de la gauche de l'immeuble, en le regardant de l'arrière.

Cet appartement comprend :

Un hall, une chambre avec terrasse, un living avec terrasse, une cuisine, un water-closet, un dégagement de nuit avec débarras, un deuxième water-closet, une salle de bains, deux chambres dont une avec terrasse.

- Un appartement de type J (dénommé appartement J/res) étant le quatrième appartement à partir de la gauche de l'immeuble, en le regardant de l'arrière.

Cet appartement comprend :

Un hall, une cuisine avec terrasse, un living avec terrasse, un dégagement de nuit, deux chambres avec terrasse, un débarras, un water-closet, une salle de bains.

- Un appartement qui sera affecté au logement du concierge (dénommé appartement K/res), étant le cinquième appartement à partir de la gauche de l'immeuble en le regardant de l'arrière.

Cet appartement comprend :

Un hall, une cuisine avec terrasse, un living avec terrasse, un dégagement de nuit, un water-closet, une salle de bains, deux chambres.

PLAN NUMERO SOIXANTE-SIX.

Le plan numero soixante-six est le dessin de l'étage-type de l'immeuble "Résidence Hamilton".

Cet étage-type se reproduit aux premier, deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages.

On y remarque :

LES PARTIES COMMUNES CI-APRES.

- Parties communes desservant les appartements de

type K, A, B, C, D, E.

Les ascenseurs avec leur cage.
Les escaliers avec leur cage.
Les couloirs et dégagements.
Le vide-poubelles.

- Parties communes desservant les appartements de

type D, E, F, G, H.

Les ascenseurs avec leur cage.
Les escaliers avec leur cage.
Les couloirs et dégagements.
Le vide-poubelles.

- Parties communes générales.

Les gaines et aèras.
Des locaux "compteurs".

LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES.

- Un appartement de type A étant le premier appartement à partir de la gauche de l'immeuble en le regardant face aux entrées :

Cet appartement comprend :

Un hall, une cuisine avec terrasse, un living avec terrasse, un dégagement de nuit, un water-closet, une salle de bains, deux chambres.

Il est dénommé :

appartement A/1 au premier étage.
appartement A/2 au deuxième étage.
appartement A/3 au troisième étage.
appartement A/4 au quatrième étage.
appartement A/5 au cinquième étage.

- Un appartement de type B, étant le deuxième appartement à partir de la gauche de l'immeuble en le regardant face aux entrées.

Cet appartement comprend :

Un hall, une salle de bains avec water-closet, une cuisine, une salle de séjour avec terrasse.

Il est dénommé :

flat B/1 au premier étage.
flat B/2 au deuxième étage.
flat B/3 au troisième étage.
flat B/4 au quatrième étage.
flat B/5 au cinquième étage.

- Un appartement de type C, étant le troisième appartement à partir de la gauche de l'immeuble en le regardant face aux entrées.

Cet appartement comprend :

Un hall, une salle de bains avec water-closet, une cuisine, une salle de séjour avec terrasse.

Il est dénommé :

flat C/1 au premier étage.
flat C/2 au deuxième étage.
flat C/3 au troisième étage.
flat C/4 au quatrième étage.
flat C/5 au cinquième étage.

- Un appartement de type D, étant le quatrième appartement à partir de la gauche de l'immeuble, en le regardant face aux entrées.

Cet appartement comprend :

Un hall, une chambre avec terrasse, un living avec terrasse, une cuisine, un water-closet, un dégagement de nuit, un débarras, un deuxième water-closet, une salle de bains, deux chambres dont une avec terrasse.

Il est dénommé :

appartement D/1 au premier étage.
appartement D/2 au deuxième étage.
appartement D/3 au troisième étage.
appartement D/4 au quatrième étage.
appartement D/5 au cinquième étage.

- Un appartement de type E, étant le cinquième appartement à partir de la gauche de l'immeuble en le regardant face aux entrées.

Cet appartement comprend :

Un hall, un vestiaire, un water-closet, un living avec terrasse, une cuisine avec terrasse, un dégagement de nuit, une salle de bains, deux chambres avec terrasse.

Il est dénommé :

appartement E/1 au premier étage.
appartement E/2 au deuxième étage.
appartement E/3 au troisième étage.
appartement E/4 au quatrième étage.
appartement E/5 au cinquième étage.

- Un appartement de type F, étant le sixième appartement à partir de la gauche de l'immeuble en le regardant face aux entrées.

Cet appartement comprend :

Un hall, un vestiaire, un water-closet, un living avec terrasse, une cuisine avec terrasse, un dégagement de nuit, une salle de bains, un deuxième water-closet, trois chambres avec terrasse.

Il est dénommé :

appartement F/1 au premier étage.
appartement F/2 au deuxième étage.
appartement F/3 au troisième étage.
appartement F/4 au quatrième étage.
appartement F/5 au cinquième étage.

- Un appartement de type G, étant le premier appartement à partir de la gauche de l'immeuble, en le regardant de l'arrière.

Cet appartement comprend :

Un hall, un vestiaire, un water-closet, un living avec terrasse, une cuisine avec terrasse, un dégagement de nuit, une salle de bains, un deuxième water-closet, trois chambres avec terrasse.

Il est dénommé :

- appartement G/1 au premier étage.
- appartement G/2 au deuxième étage.
- appartement G/3 au troisième étage.
- appartement G/4 au quatrième étage.
- appartement G/5 au cinquième étage.

- Un appartement de type H, étant le deuxième appartement à partir de la gauche de l'immeuble en le regardant de l'arrière.

Cet appartement comprend :

Un hall, un vestiaire, un water-closet, un living avec terrasse, une cuisine avec terrasse, un dégagement de nuit, une salle de bains, deux chambres avec terrasse.

Il est dénommé :

- appartement H/1 au premier étage.
- appartement H/2 au deuxième étage.
- appartement H/3 au troisième étage.
- appartement H/4 au quatrième étage.
- appartement H/5 au cinquième étage.

- Un appartement de type I étant le troisième appartement à partir de la gauche de l'immeuble en le regardant de l'arrière.

Cet appartement comprend :

Un hall, un living avec terrasse, une chambre avec terrasse, une cuisine, un water-closet, un dégagement de nuit, avec débarras, un deuxième water-closet, une salle de bains, deux chambres dont une avec terrasse.

Il est dénommé :

- appartement I/1 au premier étage.
- appartement I/2 au deuxième étage.
- appartement I/3 au troisième étage.
- appartement I/4 au quatrième étage.
- appartement I/5 au cinquième étage.

- Un appartement de type J étant le quatrième appartement à partir de la gauche de l'immeuble en le regardant de l'arrière.

Cet appartement comprend :

Un hall, une cuisine avec terrasse, un living avec terrasse, un dégagement de nuit, un débarras, une salle de bains, un water-closet, deux chambres avec terrasse.

Il est dénommé :

- appartement J/1 au premier étage.
- appartement J/2 au deuxième étage.
- appartement J/3 au troisième étage.
- appartement J/4 au quatrième étage.
- appartement J/5 au cinquième étage.

- Un appartement de type K étant le cinquième appartement à partir de la gauche de l'immeuble en le regardant de l'arrière.

Cet appartement comprend :

Un hall, une cuisine avec terrasse, un living avec terrasse, un dégagement de nuit, un water-closet, une salle de bains, deux chambres.

Il est dénommé :

- appartement K/1 au premier étage.
- appartement K/2 au deuxième étage.
- appartement K/3 au troisième étage.
- appartement K/4 au quatrième étage.
- appartement K/5 au cinquième étage.

PLAN NUMERO CINQUANTE-HUIT.

Ce plan est le dessin des façades Est et Ouest de l'immeuble "Résidence Hamilton".

Sur la toiture on remarque les locaux abritant la machinerie des ascenseurs.

Pour le surplus ce plan ne nécessite aucun commentaire.

PLAN NUMERO CINQUANTE-NEUF.

Ce plan est le dessin des façades latérales de l'immeuble "Résidence Hamilton", d'une coupe transversale et un schéma des sanitaires de l'immeuble "Résidence Hamilton".

Sur le dessin de la coupe transversale et sur la toiture, on remarque les locaux abritant la machinerie des ascenseurs.

Pour le surplus, ce plan ne nécessite aucun commentaire.

"RESIDENCE HAMPSHIRE" ou "Bloc S/2".

Cet immeuble comportera un sous-sol, un rez-de-chaussée et cinq étages.

Il sera érigé sur la partie des terrains hachurée en vert au plan d'implantation des immeubles composant le complexe urbanistique et dont question ci-avant.

Il sera attribué à cet immeuble trois mille trente/dixmillièmes indivis des terrains prédécrits.

Les quotités des parties communes, autres que le terrain, qui seront affectées aux parties privatives qui constitueront ce bloc seront subdivisées en dixmillièmes pour former un total de dixmille/dixmillièmes pour l'ensemble des dites parties privatives.

"RESIDENCE HAMPTON" ou "Bloc S/3".

Cet immeuble comportera un sous-sol, un rez-de-chaussée et cinq étages.

Il sera érigé sur la partie des terrains hachurée en jaune au plan d'implantation des immeubles composant le complexe urbanistique et dont question ci-avant.

Il sera attribué à cet immeuble trois mille trente/dixmillièmes indivis des terrains prédécrits.

Les quotités des parties communes, autres que le terrain, qui seront affectées aux parties privatives qui constitueront ce bloc seront subdivisées en dixmillièmes pour former un total de dixmille/dixmillièmes pour l'ensemble des dites parties privatives.

Les actes de base de ces immeubles qui constitueront les phases ultérieures de la construction du complexe urbanistique dont il s'agit, seront dressés à la requête des sociétés comparantes ou de leurs ayants-cause éventuels à l'exclusion de toute intervention des copropriétaires des autres immeubles dudit complexe, suivant les plans que les requérants feront dresser, dans le cadre du permis de bâtir susmentionné, en date des vingt-quatre mai et vingt-deux juin mil neuf cent septante-six et trente mars mil neuf cent septante-sept, sous réserve des modifications qui pourraient entretemps être autorisées ou imposées par les autorités compétentes.

La transcription de ces actes de base devra être opérée à la seule requête des sociétés comparantes ou de leurs ayants-cause éventuels, les futurs copropriétaires de parties privatives des autres immeubles constituant le complexe urbanistique dont il s'agit y consentant d'office et expressément par la signature de leur acte d'acquisition, conférant à cet effet, irrévocablement, toutes autorisations et tous pouvoirs nécessaires aux sociétés comparantes ou leurs ayants-cause et requérant, pour autant que de besoin, le Conservateur des hypothèques compétent de procéder à cette transcription sans leur intervention.

TITRE II.

TABLEAU DES REPARTITIONS DES QUOTITES DES PARTIES COMMUNES AFFECTEES.

RESIDENCE HAMILTON.

Locaux privatifs	Terrain Colonne A	Parties communes de l'immeuble autres que le terrain Colonne B
Dix parkings non couverts	-	-
Sous-sol : Caves numéro un à soixante-sept :	-	-
Parkings : Les parkings numéros un à cinquante-huit avec chacun trois/dixmillièmes indivis dans le terrain et sept/dixmillièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain.		

- Parking un	3/10.0000	7/10.0000
- Parking deux	3/10.0000	7/10.0000
- Parking trois	3/10.0000	7/10.0000
- Parking quatre	3/10.0000	7/10.0000
- Parking cinq	3/10.0000	7/10.0000
- Parking six	3/10.0000	7/10.0000
- Parking sept	3/10.0000	7/10.0000
- Parking huit	3/10.0000	7/10.0000
- Parking neuf	3/10.0000	7/10.0000
- Parking dix	3/10.0000	7/10.0000
- Parking onze	3/10.0000	7/10.0000
- Parking douze	3/10.0000	7/10.0000
- Parking treize	3/10.0000	7/10.0000
- Parking quatorze	3/10.0000	7/10.0000
- Parking quinze	3/10.0000	7/10.0000
- Parking seize	3/10.0000	7/10.0000
- Parking dix-sept	3/10.0000	7/10.0000
- Parking dix-huit	3/10.0000	7/10.0000
- Parking dix-neuf	3/10.0000	7/10.0000
- Parking vingt	3/10.0000	7/10.0000
- Parking vingt et un	3/10.0000	7/10.0000
- Parking vingt-deux	3/10.0000	7/10.0000
- Parking vingt-trois	3/10.0000	7/10.0000
- Parking vingt-quatre	3/10.0000	7/10.0000
- Parking vingt-cinq	3/10.0000	7/10.0000
- Parking vingt-six	3/10.0000	7/10.0000
- Parking vingt-sept	3/10.0000	7/10.0000
- Parking vingt-huit	3/10.0000	7/10.0000
- Parking vingt-neuf	3/10.0000	7/10.0000
- Parking trente	3/10.0000	7/10.0000
- Parking trente et un	3/10.0000	7/10.0000
- Parking trente-deux	3/10.0000	7/10.0000
- Parking trente-trois	3/10.0000	7/10.0000
- Parking trente-quatre	3/10.0000	7/10.0000
- Parking trente-cinq	3/10.0000	7/10.0000
- Parking trente-six	3/10.0000	7/10.0000
- Parking trente-sept	3/10.0000	7/10.0000
- Parking trente-huit	3/10.0000	7/10.0000
- Parking trente-neuf	3/10.0000	7/10.0000
- Parking quarante	3/10.0000	7/10.0000
- Parking quarante et un	3/10.0000	7/10.0000
- Parking quarante-deux	3/10.0000	7/10.0000
- Parking quarante-trois	3/10.0000	7/10.0000
- Parking quarante-quatre	3/10.0000	7/10.0000
- Parking quarante-cinq	3/10.0000	7/10.0000
- Parking quarante-six	3/10.0000	7/10.0000
- Parking quarante-sept	3/10.0000	7/10.0000
- Parking quarante-huit	3/10.0000	7/10.0000
- Parking quarante-neuf	3/10.0000	7/10.0000
- Parking cinquante	3/10.0000	7/10.0000

- Parking cinquante et un	3/10.0000	7/10.0000
- Parking cinquante-deux	3/10.0000	7/10.0000
- Parking cinquante-trois	3/10.0000	7/10.0000
- Parking cinquante-quatre	3/10.0000	7/10.0000
- Parking cinquante-cinq	3/10.0000	7/10.0000
- Parking cinquante-six	3/10.0000	7/10.0000
- Parking cinquante-sept	3/10.0000	7/10.0000
- Parking cinquante-huit	3/10.0000	7/10.0000

Rez-de-chaussée.

Un appartement A/rez avec cinquante-trois/dixmillièmes indivis dans le terrain et cent trente-six/dixmillièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain

53/10.0000	136/10.0000
------------	-------------

Un flat B/rez avec trente-deux/dixmillièmes indivis dans le terrain et septante-huit/dixmillièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain

32/10.0000	78/10.0000
------------	------------

Un appartement D/rez avec septante-trois/dixmillièmes indivis dans le terrain et cent quatre-vingt-huit/dixmillièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain

73/10.0000	188/10.0000
------------	-------------

Un flat E/rez avec vingt-huit/dixmillièmes indivis dans le terrain et septante-quatre/dixmillièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain

28/10.0000	74/10.0000
------------	------------

Un appartement F/rez avec septante-sept/dixmillièmes indivis dans le terrain et cent nonante-six/dixmillièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain

77/10.0000	196/10.0000
------------	-------------

Un appartement G/rez avec septante-neuf/dixmillièmes indivis dans le terrain

et cent nonante-huit/dixmillièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble, autres que le terrain	79/10.0000	198/20.0000
Un appartement H/rez avec cinquante-trois/dixmillièmes indivis dans le terrain et cent trente-six/dixmillièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain	53/10.0000	136/10.0000
Un appartement I/rez avec septante-trois/dixmillièmes indivis dans le terrain et cent quatre-vingt-huit/dixmillièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain	73/10.0000	188/10.0000
Un appartement J/rez avec soixante/dixmillièmes indivis dans le terrain et cent cinquante-quatre/dixmillièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain	60/10.0000	154/10.0000
Un appartement K/rez (affecté au logement du concierge) avec cinquante-trois/dixmillièmes indivis dans le terrain et cent trente-six/dixmillièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain	53/10.0000	136/10.0000
<u>Premier Etage.</u>		
Un appartement A/1 avec cinquante-trois/dixmillièmes indivis dans le terrain et cent trente-six/dixmillièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain	53/10.0000	136/10.0000
Un flat B/1 avec trente-deux/dixmillièmes indivis dans le terrain et septante-huit/dixmillièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain	32/10.0000	78/10.0000

Un flat C/1 avec trente-deux/dixmillièmes indivis dans le terrain et septante-huit/dixmillièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain	32/10.0000	78/10.0000
Un appartement D/1 avec septante-trois/dixmillièmes indivis dans le terrain et cent quatre-vingt-huit/dixmillièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain	73/10.0000	188/10.0000
Un appartement E/1 avec cinquante-deux/dixmillièmes indivis dans le terrain et cent trente-quatre/dixmillièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain	52/10.0000	134/10.0000
Un appartement F/1 avec septante-sept/dixmillièmes indivis dans le terrain et cent nonante-six/dixmillièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain	77/10.0000	196/10.0000
Un appartement G/1 avec septante-neuf/dixmillièmes indivis dans le terrain et cent nonante-huit/dixmillièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain	79/10.0000	198/10.0000
Un appartement H/1 avec cinquante-trois/dixmillièmes indivis dans le terrain et cent trente-six/dixmillièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain.	53/10.0000	136/10.0000
Un appartement I/1 avec septante-trois/dixmillièmes indivis dans le terrain et cent quatre-vingt-huit/dixmillièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain	73/10.0000	188/10.0000

Un appartement J/1 avec soixante/dixmillièmes indivis dans le terrain et cent cinquante-quatre/dixmillièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain	60/10.0000	154/10.0000
Un appartement K/1 avec cinquante-trois/dixmillièmes indivis dans le terrain et cent trente-six/dixmillièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain	53/10.0000	136/10.0000
<u>Deuxième étage.</u>		
Un appartement A/2 avec cinquante-trois/dixmillièmes indivis dans le terrain et cent trente-six/dixmillièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain	53/10.0000	136/10.0000
Un flat B/2 avec trente-deux/dixmillièmes indivis dans le terrain et septante-huit/dixmillièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain	32/10.0000	78/10.0000
Un flat C/2 avec trente-deux/dixmillièmes indivis dans le terrain et septante-huit/dixmillièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain	32/10.0000	78/10.0000
Un appartement D/2 avec septante-trois/dixmillièmes indivis dans le terrain et cent quatre-vingt-huit/dixmillièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain	73/10.0000	188/10.0000
Un appartement E/2 avec cinquante-deux/dixmillièmes indivis dans le terrain et cent trente-quatre/dixmillièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain	52/10.0000	134/10.0000
Un appartement F/2 avec septante-sept/dixmillièmes indivis dans le terrain et cent nonante-cin/dixmillièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain	77/10.0000	196/10.0000

Un appartement G/2 avec septante-neuf/dixmillièmes indivis dans le terrain et cent nonante-huit/dixmillièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain

79/10.0008

198/10.0008

Un appartement H/2 avec cinquante-trois/dixmillièmes indivis dans le terrain et cent trente-six/dixmillièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain

53/10.0008

136/10.0008

Un appartement I/2 avec septante-trois/dixmillièmes indivis dans le terrain et cent quatre-vingt-huit/dixmillièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain

73/10.0008

188/10.0008

Un appartement J/2 avec soixante/dixmillièmes indivis dans le terrain et cent cinquante-quatre/dixmillièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain :

60/10.0008

154/10.0008

Un appartement K/2 avec cinquante-trois/dixmillièmes indivis dans le terrain et cent trente-six/dixmillièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain.

53/10.0008

136/10.0008

Troisième étage.

Un appartement A/3 avec cinquante-trois/dixmillièmes indivis dans le terrain et cent trente-six/dixmillièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain

53/10.0008

136/10.0008

Un flat B/3 avec trente-deux/dixmillièmes indivis dans le terrain et septante-huit/dixmillièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain

32/10.0008

78/10.0008

Un flat C/3 avec trente-deux/dixmillièmes indivis dans le terrain et septante-huit/dixmillièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain

32/10.0008

78/10.0008

Un appartement D/3 avec septante-trois/dixmillièmes indivis dans le terrain et cent quatre-vingt-huit/dixmillièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain	73/10.0000	188/10.0000
Un appartement E/3 avec cinquante-deux/dixmillièmes indivis dans le terrain et cent trente-quatre/dixmillièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain	52/10.0000	134/10.0000
Un appartement F/3 avec septante-sept/dixmillièmes indivis dans le terrain et cent nonante-six/dixmillièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain	77/10.0000	196/10.0000
Un appartement G/3 avec septante-neuf/dixmillièmes indivis dans le terrain et cent nonante-huit/dixmillièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain	79/10.0000	198/10.0000
Un appartement H/3 avec cinquante-trois/dixmillièmes indivis dans le terrain et cent trente-six/dixmillièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain	53/10.0000	136/10.0000
Un appartement I/3 avec septante-trois/dixmillièmes indivis dans le terrain et cent quatre-vingt-huit/dixmillièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain	73/10.0000	188/10.0000
Un appartement J/3 avec soixante/dixmillièmes indivis dans le terrain et cent cinquante-quatre/dixmillièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain	60/10.0000	154/10.0000
Un appartement K/3 avec cinquante-trois/dixmillièmes indivis dans le terrain et cent trente-six/dixmillièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain	53/10.0000	136/10.0000

Quatrième étage.

Un appartement A/4 avec cinquante-trois/dixmillièmes indivis dans le terrain et cent trente-six/dixmillièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain	53/10.0002	136/10.0002
Un flat B/4 avec trente-deux/dixmillièmes indivis dans le terrain et septante-huit/dixmillièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain	32/10.0002	78/10.0002
Un flat C/4 avec trente-deux/dixmillièmes indivis dans le terrain et septante-huit/dixmillièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain	32/10.0002	78/10.0002
Un appartement D/4 avec septante-trois/dixmillièmes indivis dans le terrain et cent quatre-vingt-huit/dixmillièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain	73/10.0002	188/10.0002
Un appartement E/4 avec cinquante-deux/dixmillièmes indivis dans le terrain et cent trente-quatre/dixmillièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain	52/10.0002	134/10.0002
Un appartement F/4 avec septante-sept/dixmillièmes indivis dans le terrain et cent nonante-six/dixmillièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain	77/10.0002	196/10.0002
Un appartement G/4 avec septante-neuf/dixmillièmes indivis dans le terrain et cent nonante-huit/dixmillièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain	79/10.0002	198/10.0002
Un appartement H/4 avec cinquante-trois/dixmillièmes indivis dans le terrain et cent trente-six/dixmillièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain	53/10.0002	136/10.0002

Un appartement I/4 avec septante-trois/dixmillièmes indivis dans le terrain et cent quatre-vingt-huit/dixmillièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain	75/10.0008	188/10.0008
Un appartement J/4 avec soixante/dixmillièmes indivis dans le terrain et cent cinquante-quatre/dixmillièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain	60/10.0008	154/10.0008
Un appartement K/4 avec cinquante-trois/dixmillièmes indivis dans le terrain et cent trente-six/dixmillièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain	53/10.0008	136/10.0008
<u>Cinquième étage.</u>		
Un appartement A/5 avec cinquante-trois/dixmillièmes indivis dans le terrain et cent trente-six/dixmillièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain	53/10.0008	136/10.0008
Un flat B/5 avec trente-deux/dixmillièmes indivis dans le terrain et septante-huit/dixmillièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain	32/10.0008	78/10.0008
Un flat C/5 avec trente-deux/dixmillièmes indivis dans le terrain et septante-huit/dixmillièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain	32/10.0008	78/10.0008
Un appartement D/5 avec septante-trois/dixmillièmes indivis dans le terrain et cent quatre-vingt-huit/dixmillièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain	75/10.0008	188/10.0008

Un appartement E/5 avec cinquante-deux/dixmillièmes indivis dans le terrain et cent trente-quatre/dixmillièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain	52/10.0000	134/10.0000
Un appartement F/5 avec septante-sept/dixmillièmes indivis dans le terrain et cent nonante-six/dixmillièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain	79/10.0000	196/10.0000
Un appartement G/5 avec septante-neuf/dixmillièmes indivis dans le terrain et cent nonante-huit/dixmillièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain	79/10.0000	198/10.0000
Un appartement H/5 avec cinquante-trois/dixmillièmes indivis dans le terrain et cent trente-six/dixmillièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain	53/10.0000	136/10.0000
Un appartement I/5 avec septante-trois/dixmillièmes indivis dans le terrain et cent quatre-vingt-huit/dixmillièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain	73/10.0000	188/10.0000
Un appartement J/5 avec soixante/dixmillièmes indivis dans le terrain et cent cinquante-quatre/dixmillièmes indivis dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain	60/10.0000	154/10.0000
Un appartement K/5 avec cinquante-trois/dixmillièmes indivis dans le terrain et cent trente-six/dixmillièmes indivis dans les parties communes		

de l'immeuble autres que le terrain	15/10.0002	15/10.0003
Ensemble : Quatre mille neuf cent quarante/six mille deux cent quatre-vingt/six mille deux cent quatre-vingt dans le terrain et dix mille/six mille deux cent quatre-vingt dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain	7019/10.0002	10000/10.0002
"PROPRIÉTÉ EASTMAN", trois mille quatre-vingt/six mille deux cent quatre-vingt dans le terrain et dix mille/six mille deux cent quatre-vingt dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain	7019/10.0002	10000/10.0002
"PROPRIÉTÉ EASTMAN" trois mille quatre-vingt/six mille deux cent quatre-vingt dans le terrain et dix mille/six mille deux cent quatre-vingt dans les parties communes de l'immeuble autres que le terrain	7019/10.0002	10000/10.0002
Ensemble : dix mille/six mille deux cent quatre-vingt	10000/10.0002	10000/10.0002

ARTICLE III.

SPÉCIFICATIONS DIVERSES.

ACCÈS AUX EMPLEMENTS DE PARKING.

Les emplacements de parking de l'ensemble des immeubles qui constitueront le complexe urbanistique auront accès à la rue ou aux places adjacentes accessibles, la rampe d'accès, les aires de circulation et de manoeuvres desservant le Bloc B, objet du présent acte de vente.

En conséquence, les aires accessibles, rampes d'accès et aires de circulation, dont il s'agit, sont affectés à titre de servitudes pérennes et gratuites, aux besoins des propriétaires de l'édifice, dont il sera question ci-après, au profit et à charge de chacun des blocs qui constitueront le complexe, d'une servitude de passage, permettant aux utilisateurs des emplacements de parking d'y accéder en empruntant successivement l'ouvrage accessible, les rampes d'accès, aires de circulation et de manoeuvres de chacun des immeubles du complexe.

Les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement des portes et rampes d'accès, ainsi que des aires de manoeuvres et de circulation, seront répartis entre les emplacements de parking qu'elles desservent, par parts égales.

Les sociétés comparantes se réservent expressément le droit, sans devoir obtenir l'autorisation des copropriétaires des immeubles intéressés, de réunir un ou plusieurs de ces emplacements de parking, boîtes ou caves en un seul ou plusieurs locaux privatifs, sans modification des parties communes affectées à ces emplacements de parking.

En cas de réunion de plusieurs emplacements de parking pour former un ou plusieurs locaux privatifs, les parties communes affectées à ces emplacements de parking seront réparties entre les différents locaux réalisés proportionnellement aux surfaces de chacun de ces locaux.

De même, les sociétés comparantes se réservent expressément le droit de modifier la disposition et le nombre des emplacements de parking ou boîtes prévus ; l'ensemble des quotités des parties communes affectées aux emplacements de parking prévus sera, dans ce cas réparti entre les locaux et emplacements de parkings effectivement réalisés, proportionnellement aux surfaces de chacun des locaux ou emplacements réalisés.

CHAUFFAGE CENTRAL ET DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE.

Les immeubles constituant le complexe urbanistique seront desservis en chauffage central et distribution d'eau chaude.

Ils le seront par une centrale thermique unique, construite dans le sous-sol de l'immeuble "Résidence Hamilton" et dont l'emplacement est indiqué au plan numéro soixante-quatre ci-avant décrit.

Cette centrale fonctionnera à l'usage commun des immeubles constituant le complexe urbanistique, à titre de servitude perpétuelle et gratuite et à charge pour ces immeubles d'en assurer l'entretien, la réparation et le renouvellement éventuel, à frais communs.

Les tuyaux de distribution et de raccordement de cette centrale aux immeubles seront placés, à titre de servitude perpétuelle et gratuite, aux endroits qui seront désignés par les sociétés comparantes.

Nonobstant ce qui est dit ci-avant, les sociétés comparantes se réservent le droit de modifier le projet de chauffage envisagé, sans avoir à obtenir l'accord préalable des copropriétaires.

Elles pourront notamment installer aux endroits qu'elles désigneront des chaufferies ne desservant qu'un seul immeuble si, du point de vue technique, elles estiment cette solution la plus indiquée, ce dont elles seront seul juge ; ces réserves impliquent le droit pour les sociétés comparantes de créer éventuellement à cette fin, à titre gratuit, les servitudes nécessaires, notamment à l'établissement et au passage de toutes installations, canalisations et conduites, à charge ou au profit des immeubles qui constitueront le complexe urbanistique.

Les sociétés comparantes pourront d'autre part, confier l'exploitation et l'entretien de la centrale de chauffage et des installations connexes, à une compagnie spécialisée.

Elles pourront conclure, à cet effet, tous contrats d'entretien et d'exploitation, avec les organismes qu'elles désigneront, sans avoir à obtenir un accord des propriétaires.

Ces contrats seront conclus pour compte des copropriétaires et à leurs frais, soit par les sociétés comparantes, soit par le premier gérant.

Dans chaque immeuble, le fonctionnement du chauffage central et du service d'eau chaude sera assuré par le gérant de l'immeuble, conformément aux décisions qui seront prises par un comité, formé par les membres des conseils de gérance des immeubles intéressés. Ce comité sera présidé par l'un des membres, élu à la simple majorité parmi eux.

Ce comité se réunit sur la convocation et sous la présidence de son président, ou, en cas d'empêchement de ce dernier, d'un membre du comité, désigné par ses collègues et ce, chaque fois que l'intérêt l'exige ou chaque fois qu'un membre ou le gérant, dont question ci-après, le demande.

En cas de non convocation par le président ou son remplaçant, la convocation est valablement faite par le gérant et un membre du comité. Les convocations sont faites huit jours francs à l'avance par lettre recommandée à la poste. La convocation sera aussi valablement faite, si elle est remise à son destinataire contre décharge. Le gérant sera également convoqué aux réunions du comité, mais il n'y assistera qu'avec voix consultative.

S'il n'y a pas d'urgence, le comité ne sera pas convoqué entre le premier juillet et le premier septembre. Pour que les délibérations soient valables, le comité doit réunir la moitié au moins des membres ayant voix délibérative. Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle séance sera convoquée au plus tôt dans la quinzaine et au plus tard dans le mois de la première.

A cette séance, il sera valablement statué, quel que soit le nombre des membres présents ou représentés.

Tout membre peut, par écrit ou par télégramme, donner mandat à un de ses collègues, ou au gérant, pour le représenter ; dans ce cas, le gérant aura la voix délibérative de son mandant. Toutefois, aucun membre ne peut représenter plus d'un de ses collègues, de même en ce qui concerne le gérant.

Chaque membre dispose d'une voix. Les décisions sont prises à la majorité des voix présentes ou représentées. En cas de partage, la proposition est rejetée. Les délibérations du comité sont consignées dans des procès-verbaux signés par les membres présents.

Les mandats éventuels y son joints. Les procès-verbaux sont inscrits dans un registre ad-hoc et un secrétaire pourra être désigné à cet effet. Les copies ou extraits sont signés par le président du comité, ou par deux de ses membres.

Il est expressément spécifié que :

- 1) la distribution d'eau chaude est assurée toute l'année ;
- 2) que le chauffage fonctionne de manière que chaque propriétaire ait toujours, à toute époque, un degré de chaleur normale dans ses locaux.

La participation aux frais de ces services est obligatoire pour tous les copropriétaires et occupants des immeubles suivant les principes ci-après :

Frais de chauffage, à savoir :

Fourniture de gaz, achat de combustible, consommation du courant électrique alimentant le brûleur, entretien de celui-ci de la chaudière et de la chaufferie, ramonage de la cheminée et tous autres frais intéressant directement la production de chaleur sont à amortir en une saison et seront répartis entre les copropriétaires du ou des immeubles desservis.

Toutefois, attendu que les parkings et boxes ne sont pas chauffés, la répartition des quotités d'intervention des copropriétaires, dans les frais annuels du chauffage, ainsi que tous les travaux d'entretien, de réparation et de renouvellement de la chaufferie et des accessoires se fera, au prorata du nombre de dixmillièmes possédés par chacun des locaux privatifs, autres que les parkings ou boxes, dans les parcelles de terrain constituant l'assiette commune des immeubles composant le complexe immobilier.

Si, toutefois, les immeubles sont équipés de compteur de chaleur, les frais de consommation (gaz ou combustible) seront répartis entre les différents locaux privatifs de chacun des immeubles (à l'exception des parkings ou boxes), à savoir :

- à concurrence de vingt-cinq pour cent entre les locaux privatifs concernés au prorata du nombre de dixmillièmes possédés par chacun d'eux dans les parcelles de terrain constituant l'assiette commune des immeubles composant le complexe immobilier ;

- à concurrence du solde soit septante-cinq pour cent suivant les indications fournies par ces compteurs.

Eau chaude.

- les frais d'entretien, de réparation et éventuellement de renouvellement de ce service seront répartis entre les locaux privatifs à l'exclusion des parkings et boxes au prorata du nombre de dixmillièmes possédés par chacun desdits locaux privatifs dans les parcelles de terrain constituant l'assiette commune des immeubles composant le complexe immobilier.

- les frais de consommation seront répartis entre les locaux privatifs concernés suivant les indications fournies par leurs compteurs et au prix qui sera fixé par l'assemblée générale des copropriétaires des immeubles concernés statuant à la majorité simple des voix, sauf que pour le premier exercice annuel de gérance, ce prix sera déterminé par le Syndic après accord avec les sociétés comparantes.

Les copropriétaires s'obligent à ne pas refuser l'accès de leur locaux privatifs au délégué chargé de relever les indications des compteurs et de remettre les appareils en ordre de marche.

Tous les frais supplémentaires que provoquerait tout manquement à cette obligation seront à la charge exclusive du ou des propriétaires débillants.

En outre, toute mauvaise volonté à satisfaire à ladite obligation, de nature à paralyser l'établissement des comptes du Syndic, ou toutes fraudes constatées, entraîneraient pour le responsable l'attribution d'office du maximum de consommation basée sur celles se rapportant aux appartements similaires.

L'assemblée générale des copropriétaires des immeubles concernés statuant à la majorité des trois/quarts des voix peut à tout moment, décider le placement ou la suppression de compteurs particuliers ou un mode de répartition des dépenses, relatives aux services généraux autre que celui arrêté ci-avant.

Durant la période de chauffage, les commandes de chaufferie des locaux privatifs et communs devront toujours rester couvertes, de manière que la température dans les locaux soit toujours au minimum de dix degrés au-dessus de zéro.

Ces commandes ne pourront jamais être entièrement fermées pour quelque cause que ce soit, durant la période de chauffage.

OBSERVATION.

Pendant la période transitoire, c'est-à-dire avant l'achèvement complet des immeubles desservis par la centrale de chauffage, les frais dont question ci-avant seront répartis entre les différents copropriétaires du ou des immeubles desservis, suivant les mêmes principes, sans préjudice à la participation des locaux privatifs des immeubles en construction, aux frais de préchauffage dès qu'ils seront exigibles.

Il en résulte, à titre d'exemple, que pendant la période durant laquelle la centrale thermique assurera uniquement le chauffage de l'immeuble "Résidence Hamilton", les frais dont il s'agit seront répartis entre les locaux privatifs du dit immeuble, autre que les parkings ou boxes, au prorata du nombre de dixmillièmes possédés par ces locaux dans les parcelles de terrain constituant l'assiette commune des immeubles composant le complexe immobilier, soit :

Rez de chaussée :

Appartement A/rez :	53/3.766èmes
Flat B/rez :	32/3.766èmes
Appartement D/rez :	73/3.766èmes
Flat E/rez :	28/3.766èmes
Appartement F/rez :	77/3.766èmes
Appartement G/rez :	79/3.766èmes
Appartement H/rez :	53/3.766èmes
Appartement I/rez :	73/3.766èmes
Appartement J/rez :	60/3.766èmes

Appartement K/rez (conciergerie)	53/3.766èmes
<u>Etage-type :</u>	
Appartement de type A	53/3.766èmes
Flat de type B :	32/3.766èmes
Flat de type C :	32/3.766èmes
Appartement de type D :	73/3.766èmes
Appartement de type E :	52/3.766èmes
Appartement de type F :	77/3.766èmes
Appartement de type G :	79/3.766èmes
Appartement de type H :	53/3.766èmes
Appartement de type I :	73/3.766èmes
Appartement de type J :	60/3.766èmes
Appartement de type K :	53/3.766èmes

Une modification du système de chauffage pourra, après achèvement des immeubles et réception des parties communes, être décidée à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix des immeubles desservis par la centrale thermique et sera obligatoire pour tous.

DIVERS.

Si, par suite de circonstances atmosphériques, les immeubles constituant le complexe urbanistique ou certains locaux de ces immeubles, devaient être chauffés à régime plein ou réduit, avant que les copropriétaires d'appartements aient pu en obtenir la jouissance, le service de ce chauffage sera assuré, à l'initiative des sociétés comparantes, qui en récupéreront les frais, à charge des copropriétaires, ainsi qu'il est dit à l'article huit, paragraphe trois du Règlement de copropriété.

La ventilation de ces frais de chauffage sera équitablement arrêtée par les sociétés comparantes en fonction des données de fait.

La réception de la centrale thermique se fera aux conditions prévues aux "Conditions Générales de vente" ci-annexées, au sujet des réceptions provisoires et définitives des parties communes, par le délégué désigné par l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble qui sera desservi en premier lieu par ladite centrale thermique, à l'exclusion de toute intervention des copropriétaires des autres immeubles.

La réception faite par la copropriété du premier immeuble desservi sera définitive et irrévocable vis-à-vis de l'ensemble des copropriétaires des immeubles du complexe urbanistique sans aucun recours généralement quelconque des autres copropriétaires du complexe vis-à-vis de la copropriété du lieu réceptonnaire.

Les plans relatifs aux modifications éventuelles qui seraient apportées au système de chauffage seront déposés au rang des minutes du notaire André van der Vorst, à Ixelles, par les sociétés comparantes, et la transcription de cet acte devra être opérée à leur requête.

JARDIN.

L'immeuble objet du présent acte, fait partie du complexe urbanistique ci-avant défini, érigé sur les terrains ci-avant décrits, dont les parties non construites en surface seront affectées à usage de jardin commun et d'accès.

Ce jardin aura un caractère architectural et sera aménagé suivant les plans dont les sociétés comparantes décideront souverainement et qui seront dressées à leur requête.

Ce jardin sera aménagé au fur et à mesure de l'achèvement des immeubles constituant le complexe urbanistique ci-avant défini et après achèvement de tous les immeubles composant le complexe et les copropriétaires de chacun des immeubles devront le cas échéant, compléter l'aménagement de la zone de jardin, dont l'infrastructure aura été exécutée par les sociétés comparantes, dans les trois mois au plus tard de la réception des parties communes de leur immeuble.

Les sociétés comparantes décideront souverainement de la partie du jardin dont l'aménagement devra être réalisé au fur et à mesure de l'aménagement des blocs constituant le complexe urbanistique dont il s'agit et coordonneront s'il y a lieu l'exécution des travaux d'aménagement.

Les sociétés comparantes seront en droit de maintenir leur publicité à l'intérieur du jardin ou sur les immeubles érigés, tant qu'elles resteront propriétaires de parties privatives dans les immeubles composant le complexe urbanistique.

La remise à la copropriété de tout ou partie du jardin sera faite indépendamment de tout reculement ou de toute réception des parties communes intégrées dans les bâtiments constituant le complexe urbanistique.

Cette remise pourra être faite au fur et à mesure de l'état d'avancement du complexe urbanistique, le choix du moment étant laissé à la seule appréciation des sociétés comparantes. Il est ici expressément précisé que la remise du jardin n'a à faire l'objet d'aucune agrégation de la part des copropriétaires, sous réserve de la réception des travaux d'infrastructure qui seront réceptionnés comme une partie commune par la copropriété du bloc du complexe urbanistique auquel la partie du jardin concernée sera remise par les sociétés comparantes.

La réception de l'infrastructure faite par la copropriété du bloc auquel la partie du jardin concernée aura été remise sera définitive et irrévocable vis-à-vis de l'ensemble des copropriétaires du complexe, sans aucun recours généralement quelconque des autres copropriétaires du complexe vis-à-vis de la copropriété du bloc réceptionnaire.

Toute exécution et remise d'une partie dudit jardin, entraîne les conséquences suivantes, à savoir :

- l'obligation pour le ou les immeubles intéressés de prendre en charge à compter de la date de la remise, les frais d'entretien relatifs à la partie du jardin ainsi exécutée.
- l'obligation pour les mêmes à intervenir à compter

de la même date dans les frais d'entretien des parties du jardin déjà exécutées.

USAGE DU JARDIN.

Le jardin est à l'usage des propriétaires, des occupants ou de leurs invités.

Il ne pourra jamais y être placé des installations autres que celles qui ont été prévues par le plan initial.

Les occupants des appartements du rez-de-chaussée ne pourront déposer dans le jardin des objets quelconques, tels que outils, niches, jouets, barbecues, ni éléments décoratifs, et cetera... cette énumération étant énonciative mais non limitative.

L'usage du jardin est commun aux immeubles qui contribuent à son entretien.

PLANTATIONS.

Les plantations comprennent les arbres, les haies, les pelouses, les fleurs. Ces plantations seront entretenues à frais communs par les copropriétaires des immeubles, comme il sera dit ci-après. Les arbres constituant une ornementation de valeur du jardin, seront soigneusement préservés de toute dégradation. Tout abattage d'arbres ne peut se faire que moyennant l'obtention préalable d'un permis, délivré par l'Administration Communale d'Uccle.

ADMINISTRATION.

La gestion du jardin sera assurée par un comité formé par les membres des conseils de gestion des différents immeubles intéressés et ce au fur et à mesure de la remise dudit jardin aux copropriétés intéressées. Ils formeront le conseil de gestion du jardin. Ce comité sera présidé par l'un des membres élus à la simple majorité par eux. La première convocation sera faite par les sociétés comparantes.

Ensuite, ce comité se réunit sur la convocation et sous la présidence de son président, ou, en cas d'empêchement de ce dernier d'un membre du comité désigné par ses collègues et ce, chaque fois que l'intérêt l'exige ou chaque fois qu'un membre ou le gérant, dont question ci-après, la demande.

En cas de non convocation par le président ou son remplaçant, la convocation est valablement faite par le gérant ou un membre du comité. Les convocations sont faites huit jours francs à l'avance par lettre recommandée à la poste. La convocation sera aussi valablement faite si elle est remise à son destinataire contre décharge. Le gérant sera également convoqué aux réunions du comité, mais il n'y assistera qu'avec voix consultative.

S'il n'y a pas d'urgence, le comité ne sera pas convoqué entre le premier juillet et le premier septembre. Pour que les délibérations soient valables, le comité doit réunir la moitié au moins des membres ayant voix délibérative. Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle séance sera convoquée au plus tôt dans la quinzaine et au plus tard dans le mois de la première.

A cette séance, il sera valablement statué quel que soit le nombre des membres présents ou représentés.

Tout membre peut, par écrit ou par télégramme, donner mandat à un de ses collègues ou au gérant de la représenter ; dans ce cas, le gérant aura la voix délibérative de son mandant. Toutefois, aucun membre ne peut représenter plus d'un de ses collègues, de même en ce qui concerne le gérant.

Chaque membre dispose d'une voix. Les décisions sont prises à la majorité des voix présentes ou représentées. En cas de partage, la proposition est rejetée. Les délibérations du comité sont consignées dans des procès-verbaux, signés par les membres présents.

Les mandats éventuels y sont joints. Les procès-verbaux sont inscrits dans un registre ad-hoc. Un secrétaire pourra être désigné à cet effet. Les copies ou extraits sont signés par le président du comité ou par deux de ses membres.

Le comité désignera un gérant pour la gestion du jardin et fixera ses émoluments.

POLICE.

a) Le gérant a la police du jardin. Le concierge fera respecter les instructions que le gérant donnerait pour la bonne conservation du jardin.

b) Le jardin est mis sous la protection de l'ensemble des propriétaires. Les infractions seront frappées de sanctions qui seront fixées par le conseil de gestion.

c) Un règlement du jardin sera édicté par le gérant dudit jardin. Ce règlement devra être observé par tous les occupants du complexe immobilier.

ENTRETIEN.

Les frais d'entretien du jardin seront répartis entre les locaux privatifs, constituant les immeubles composant le complexe urbanistique, dont fait partie le susdit jardin, au prorata du nombre de dixmillièmes indivis affectés à chacun de ces locaux, dans le terrain.

Cette répartition sera faite par le gérant du jardin.

Les frais d'entretien dont question visent toutes les dépenses généralement quelconques relatives au jardin, telles que salaire du jardinier, les frais d'achat des plantes, des fleurs, des ornements, la tonte des pelouses, la taille des arbres, l'entretien des plantations, etcocetera...

Le jardin constitue un élément essentiel du standing de l'ensemble immobilier et, dès lors, il doit conserver son caractère par un entretien convenable. Le gérant répartit les dépenses entre les locaux privatifs, y compris les frais du jardinier des ornements et plantes et des fleurs et ce, au prorata du nombre de dixmillièmes indivis des terrains constituant l'assiette commune, affectés à chacun des locaux privatifs comme dit ci-dessus.

Les sociétés comparantes se réservent le droit de fai-

de construire, mais sans s'y obliger, dans le susdit jardin, à un endroit souverainement choisi par elles, les aires de jeux qu'elles jugeraient utiles, qui appartiendront aux différents copropriétaires du complexe immobilier, au prorata du nombre de dixmillièmes indivis, dont ils seront copropriétaires dans le terrain et aux frais d'entretien, de réparation et de renouvellement desquels ils participeront, dans la même proportion.

L'entretien et l'administration de ces aires de jeux se feront, si elles sont construites, comme le jardin lui-même.

CONCIERGE ET CONCIERGERIE.

Un concierge sera installé dans l'immeuble "Résidence Hamilton" faisant l'objet du présent acte de base. Il assurera les travaux de conciergerie définis au règlement général de copropriété annexé au présent acte de base de l'ensemble des immeubles du complexe, soit les immeubles "Résidence Hamilton", "Résidence Hampshire" et "Résidence Hampton".

Cette obligation de même que les stipulations faisant l'objet de la présente rubrique et les droits et obligations en résultant sont stipulés à titre de servitudes au profit et à charge de l'immeuble constituant la "Résidence Hamilton" ainsi qu'à charge et au profit des autres immeubles du complexe urbanistique étant les immeubles "Résidence Hampshire" et "Résidence Hampton".

L'appartement K/rez ainsi que la cave numéro quarante dudit immeuble "Résidence Hamilton", ci-avant décrits, seront affectés au logement dudit concierge.

Ces appartement et cave constituent des parties privatives de l'immeuble grevé d'un droit d'occupation au profit du concierge, à charge par les copropriétaires des immeubles desservis par ledit concierge de verser au propriétaire dudit appartement une indemnité fixée à cent quarante-quatre mille francs par an, payable mensuellement et anticipativement le premier de chaque mois.

Cette indemnité, majorés entretiens comme dit ci-après, sera due, dès la réception provisoire des susdits appartements et cave ou de leur occupation et elle restera due même pour les périodes pendant lesquelles lesdits appartement et cave seraient libres d'occupation en suite de la non désignation d'un concierge.

Cette indemnité sera majorée chaque année et de plein droit, à la date anniversaire de la signature du présent acte de base d'une somme égale à huit pour cent de l'indemnité de l'exercice écoulé.

À défaut de paiement d'une mensualité dans les quinze jours de son échéance, le montant de ladite mensualité sera de plein droit et sans mise en demeure majorée, depuis le jour de son exigibilité, d'une pénalité journalière, nette de tous impôts, égale à un/trois cent soixante-cinquième de l'intérêt annuel dont ladite mensualité aurait été productive à un taux

de cinquante centimes pour cent l'an supérieur au taux de base des crédits de caisse pratiqué par la Société Générale de Banque au dernier jour du mois précédent.

Tous les frais d'entretien des dits appartement et cave seront supportés par les copropriétaires des immeubles desservis par le concierge.

Ces droits d'occupation et d'indemnité prendront cours dès la réception provisoire des dits appartement et cave ou dès l'installation dudit concierge et subsisteront tant que la ou les immeubles du complexe urbanistique resteront sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée et qu'ils seront desservis par un concierge étant expressément stipulé qu'en tout état de cause, la durée de ces droits ne pourra être, sauf accord exprès des parties, inférieure à neuf années à compter de la réception provisoire des dits appartement et cave ou de l'installation du concierge.

La suppression d'un concierge pour le complexe urbanistique ne pourra être décidée qu'après achèvement de l'ensemble des immeubles qui constitueront l'ensemble du complexe ; la majorité des trois/quartièmes voix rattachées à l'ensemble des locaux privatifs desservis par ledit concierge sans préjudice à ce qui est prévu ci-dessus en ce qui concerne la durée minimum du droit d'occupation.

En cas de suppression dudit concierge et sans préjudice à la durée minimum du droit d'occupation dont question ci-avant, ce droit d'occupation de même que l'indemnité y rattachée prendront fin six mois après notification par les gérants des copropriétés intéressées au propriétaire des appartements et caves grevés dudit droit d'occupation et il sera dû au propriétaire dudit appartement par les copropriétés intéressées, une indemnité de dédit égale à trois mois de l'indemnité en cours.

Les frais d'état des lieux et d'expertises de remise à neuf des dits appartement et cave et de chômage immobilier durant cette période, seront à charge des copropriétés concernées.

L'indemnité d'occupation versée pour la conciergerie le salaire du concierge, les loix sociales, frais de chauffage, d'éclairage, d'entretien et de réparations petites et grosses de la conciergerie et, en général, tous les frais de la conciergerie, sont à charge de la copropriété et seront supportés par tous les copropriétaires des immeubles desservis par le concierge commun, au prorata du nombre de dixmillièmes du terrain affectés aux parties privatives dont ils seront propriétaires.

Il en sera de même en ce qui concerne les frais de copropriété afférents aux dits appartement et cave, notamment cette énonciation n'étant pas limitative, la participation aux frais d'assurances de l'immeuble, de chauffage, d'entretien de l'immeuble et du complexe, les charges communes générales et

spéciales, les charges communes initiales et de première installation, le précompte immobilier ainsi que toutes taxes et droits afférents auxdits appartement et cave à la constitution du présent droit d'occupation, tous travaux complémentaires qui seraient demandés par les copropriétés concernées, imposés par les autorités ou simplement nécessaires pour parachever complètement les biens et en permettre l'habitation immédiate (rails, placards, etcœtera...) ainsi que tous frais de raccordements - et abonnements dont question au chapitre III paragraphe 3 des Conditions Générales de vente (2, 3 et 4).

Jusqu'à l'achèvement de l'ensemble des immeubles constituant le complexe urbanistique, ces frais seront à la charge exclusive des immeubles effectivement desservis.

Chacun des locaux privatifs des dits immeubles y contribue au prorata du nombre de dixmillièmes possédés par chacun d'eux dans les parcelles de terrain constituant l'assiette commune des immeubles composant le complexe immobilier.

Il en résulte, à titre d'exemple, que pendant la période durant laquelle le concierge desservira uniquement l'immeuble "Résidence Hamilton", les charges dont il s'agit seront réparties entre les locaux privatifs dudit immeuble, au prorata du nombre de dixmillièmes possédés par chacun d'eux dans le terrain, soit :

<u>Sous-sols :</u>	
Parkings, chacun trois/trois mille neuf cent quatre-vingt-dix millièmes, soit ensemble :	174/3.940èmes
<u>Rez-de-chaussée :</u>	
Appartement A/rez :	53/3.940èmes
Flat B/rez :	32/3.940èmes
Appartement D/rez :	73/3.940èmes
Flat E/rez :	28/3.940èmes
Appartement F/rez :	77/3.940èmes
Appartement G/rez :	79/3.940èmes
Appartement H/rez :	53/3.940èmes
Appartement I/rez :	73/3.940èmes
Appartement J/rez :	60/3.940èmes
Appartement K/rez (conciergerie)	53/3.940èmes
<u>Etage-type.</u>	
Appartement de type A :	53/3.940èmes
Flat de type B :	32/3.940èmes
Flat de type C :	32/3.940èmes
Appartement de type D :	73/3.940èmes
Appartement de type E :	52/3.940èmes
Appartement de type F :	77/3.940èmes
Appartement de type G :	79/3.940èmes
Appartement de type H :	53/3.940èmes
Appartement de type I :	73/3.940èmes
Appartement de type J :	60/3.940èmes
Appartement de type K :	53/3.940èmes

Enfin, il est ici précisé que le propriétaire de la conciergerie n'aura pas à intervenir dans les litiges éventuels qui surgiraient relativement aux conditions d'occupation, d'entretien, etc. etc. de la conciergerie, ces questions ressortissant exclusivement du Syndic de l'immeuble.

CABINE A HAUTE TENSION - RESERVOIR D'ORAGE.

La cabine de haute tension et le réservoir d'orage prévus dans l'immeuble "Résidence Hamilton", objet du présent acte de base, seront ou pourront être affectés à titre de servitude perpétuelle et gratuite au service des autres immeubles du complexe urbanistique.

Les frais d'entretien et de réparation seront répartis entre les locaux desservis au prorata de leurs quotités dans le terrain constituant l'assiette des immeubles du complexe.

Jusqu'à l'achèvement de l'ensemble des immeubles constituant le complexe urbanistique, ces frais seront à la charge exclusive des immeubles effectivement desservis suivant les mêmes proportions que ci-dessus.

LITIGES.

Sauf procédure différente expressément prévue aux présentes, les Tribunaux de Bruxelles seront seuls compétents pour régler tout litige éventuel.

Toute action devant le Tribunal devra être déclarée non recevable si le demandeur, même en action reconventionnelle ne peut prouver l'exécution préalable de cette obligation.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, les sociétés comparantes élient domicile à Ixelles, rue Gachard, 88.

Toutes communications des acquéreurs avec les sociétés comparantes, tant pour les travaux que pour d'autres raisons, devront être faites par lettre adressée à la société anonyme "PROMIBEL", rue Gachard, 88 à 1050 Bruxelles.

REQUISITION DE LA TRANSCRIPTION

La société comparante requiert le notaire de faire transcrire, au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble, une expédition du présent acte et des documents qui y sont annexés.

DONT ACTE.

Fait et passé.

Date et lieu que dessus.

Lecture faite, les sociétés comparantes, représentées comme dit est, ont signé avec Nous, Notaires, la minute du présent acte restant à Maître André van der Vorst.

Suivent les signatures.

Enregistré vingt-six rôles six renvois à Ixelles 30 Bureau, le vingt avril 1977. vol. 316 fol. 68 case 3. Reçu : deux cent vingt-cinq francs (225.-) Le Receveur (signé) E. HANSSSENS.

ANNEXE 1 : REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

R E G L E M E N T G E N E R A L D E
C O P R O P R I E T E .

Relatif au complexe urbanistique à usage principal
d'appartements, caves et emplacements de voitures sis à Uccle,
chaussée de Waterloo et rue du Ham.

P R E A M B U L E .

1. Faisant usage de la faculté prévue par l'article cinq cent septante-sept Bis, paragraphe deux du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre), il est établi comme suit le statut des immeubles réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction des immeubles (Titre I).

Pour l'application du présent Règlement de copropriété, chacun des immeubles du complexe urbanistique dont il s'agit doit être considéré comme une propriété indépendante, sauf en ce qui concerne le parc, les services communs et servitudes dont question à l'acte de base qui précède et ses annexes.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels et futurs ; elles sont en conséquence, immuables sauf conditions contraires dans les présents statuts.

2. Il est, en outre, arrêté pour valoir entre toutes les parties et leurs ayants-droits à quelque titre que ce soit, UN REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR, 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 indique (Titre II).

Ces statuts et règlements d'ordre intérieur seront opposables aux tiers par la transcription qui en sera faite au bureau des hypothèques compétent.

Il en sera délivré expédition aux frais des intéressés, qui en feront la demande. Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance, ayant pour objet un élément de l'immeuble, l'acte devra mentionner qu'il a été donné connaissance des présents statuts et règlements aux intéressés qui s'engagent à les respecter, étant subrogés, de plein droit, dans tous les droits et les obligations qui en résultent.

Les modifications qui seraient apportées à l'avenir au règlement d'ordre intérieur ne devront point quant à elles être soumises à la transcription, mais devront être imposées par les aliénateurs du droit de propriété et de jouissance à leur contractants et aux bénéficiaires.

T I T R E I .

STATUT DE L'IMMEUBLE.

CHAPITRE I - CONSTITUTION DE L'IMMEUBLE.

Chacun des immeubles faisant l'objet du présent acte

de base, est desservi par des éléments communs, notamment les accès aux parkings et le chauffage et s'intègre dans le complexe urbanistique composé de trois entités étant les immeubles "Résidence Hamilton", "Résidence Hampshire", "Résidence Hampton" et se partageant la copropriété et la jouissance des terrains susdésignés.

Chaque immeuble comporte des parties privatives, dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive et des parties communes. Ces parties communes appartiendront individuellement en copropriété à tous les propriétaires et sont répartis forfaitairement entre les diverses parties privatives, d'après la valeur de celles-ci.

Pour donner à la division de l'immeuble, telle qu'elle est indiquée ci-après une base légale indiscutable, le droit d'accession immobilière résultant de l'article cinq cent cinquante-trois du Code Civil est réparti entre tous les copropriétaires du sol, de telle manière qu'il bénéficie à chacun d'eux pour lui conférer la propriété privative et exclusive de l'appartement ou autre local privatif dont il entend être propriétaire et pour lui assurer la copropriété des quotités afférentes au même bien dans les parties communes de l'immeuble.

Selon l'acte de base, les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux diverses entités privatives.

Conformément à la loi, ces parties communes ne sont point sujettes à partage. Elles ne peuvent être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les propriétés dont elles sont l'accessoire et seulement pour les quote-parts attribuées à ces propriétés dans les choses communes.

Les quotités dans les parties communes sont établies dans le tableau de répartition dans l'acte de base.

CHAPITRE 2 - CHOSES PRIVATIVES ET CHOSES COMMUNES.

SECTION I.

Choses privatives.

ARTICLE UN - PRINCIPE.

Sont l'objet de la propriété privative, les parties de l'immeuble qui sont à l'usage exclusif d'un propriétaire.

Sont privatives, sans que la liste ci-dessous soit limitative, les choses suivantes :

1. Les éléments constitutifs des entités privatives et de leurs dépendances privatives à l'intérieur de celles-ci, tels que : le revêtement sur lequel on marche ou on roule avec son soutènement immédiat (sable, béton léger, etcetera...) en connexion avec l'isolation (la chape isolante, les hourdis, poutres, colonnes et solives étant parties communes, les cloisons intérieures non portantes, les fenêtres et le cas échéant, leurs volets et persiennes, les portes palières, les portes intérieures, les portes dépendances privatives en sous-sol, les menuiseries et quincailleries, toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des locaux privatifs et se trouvant

à leur usage exclusif, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché aux hourdis supérieurs formant plafonds, les enduits, les plafonnages et autres revêtements, les décorations intérieures, soit, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des parties privatives et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire.

Sont également parties privatives l'installation des canalisations de chauffage, les radiateurs se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs et les installations du parlophone et de l'ouvre-porte.

2. Les accessoires à l'usage des appartements et autres locaux privatifs et se trouvant en dehors de ceux-ci, notamment :

- les boîtes aux lettres dans les halls d'entrée communs ;
- les plaques indicatrices des noms et professions des occupants des parties privatives ;
- les conduites particulières des eaux et de l'électricité, sauf les parties de ces éléments qui seraient à l'usage commun.

Les propriétaires disposent en jouissance de leurs lots respectifs dans les limites tracées par le présent règlement et par les lois, à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'isolation de l'immeuble.

ARTICLE DEUX - REUNION OU MORCELLEMENT DES PARTIES PRIVATIVES - CREATION DE PARTIES COMMUNES SPECIALES - CAVES EMPLACEMENTS POUR VOITURES.

a) Faculté réservée aux sociétés comparantes :

Les sociétés comparantes, promoteur de l'immeuble, se réservent la possibilité de modifier la disposition des parties privatives et/ou communes, selon les dispositions prévues au cahier général des conditions régissant la vente (chapitre "Modifications - restrictions".)

b) Facultés réservées aux copropriétaires :

Les propriétaires de locaux se trouvant au même étage auront la faculté de transformer sous la surveillance de l'architecte et avec l'accord préalable du promoteur, certaines parties privatives du niveau subdivisé en parties communes spéciales, à l'usage exclusif de ce niveau, qui seront la copropriété des différents copropriétaires de ce niveau et dont ils pourront réglementer, sous leur seule responsabilité solidaire, l'utilisation par un règlement de copropriété spéciale, qui ne pourra cependant contenir de clauses qui seraient en contradiction avec le Règlement Général de l'Immeuble, à charge de répartir entre eux les dépenses communes relatives à ces locaux.

c) Caves.

Les caves sont des biens de dépendance qui doivent comme tels être rattachés à un lot ; elles peuvent être cédées ou échangées entre copropriétaires.

Elles ne peuvent être données en location qu'à un occupant de l'immeuble.

En principe, les caves ne sont pas rattachées à une entité privative distincte et sont cédées aux acquéreurs au fur et à mesure des ventes réalisées. Il en est de même pour les locaux cités en d).

d) Emplacements pour voitures ou boxes.

Ces lots peuvent être vendus ou donnés en location à des tiers non propriétaires d'autres lots dans l'immeuble tout en donnant la priorité aux propriétaires ou occupants de l'immeuble.

ARTICLE TROIS - LES LIMITATIONS A LA JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES.

§1. Chaque propriétaire peut, moyennant accord préalable du promoteur, modifier, comme bon lui semblera, la disposition intérieure de ses locaux et y effectuer tous travaux à sa convenance, mais à ses risques et périls et sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents, inconvénients et nuisances qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires ou encore qui seraient de nature à incommoder ses voisins.

§2. Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes sans l'accord du promoteur ou de l'assemblée générale des copropriétaires statuant conformément à l'article six ci-après.

§3. Les propriétaires pourront établir des persiennes ou autres dispositifs intérieurs de protection, qui devront être d'un modèle agréé par l'assemblée générale des copropriétaires ou encore, par les sociétés comparantes à l'acte de base avant la première assemblée générale des copropriétaires.

§4. Les propriétaires pourront établir des postes récepteurs de radiophonie ou de télévision, mais devront se conformer au Règlement d'ordre intérieur relatif à l'usage de ces postes récepteurs, règlement qui serait approuvé par l'assemblée générale, à la simple majorité des voix.

Les propriétaires devront obligatoirement se servir des raccordements prévus au réseau de télédistribution ou d'antenne collective (suivant que l'immeuble est desservi ou non par la télédistribution) et de téléphone, à l'exclusion de toute installation privée du même genre.

§5. Il est interdit de modifier l'emplacement de radiateurs et la surface de chauffe, sans l'approbation de l'assemblée générale, statuant à la majorité des voix, après avis de l'architecte ou du technicien en chauffage désigné par le Comité de gestion de la centrale thermique ou l'assemblée générale des copropriétaires concernés.

Cette assemblée générale des copropriétaires concernés pourra, par la même occasion, opérer une répartition des

frais de chauffage différente à celle adoptée dans le présent règlement à la suite des modifications qu'elle aura autorisées sur base des conclusions du technicien consulté.

§6. Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble et ses façades et terrasses, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des parties privatives, ne pourra être modifié ou complété que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise conformément à l'article trente-trois, ou, à son défaut, d'un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires.

§7. Les plaques apposées sur les portes des locaux privés, indiquant les noms, professions, raisons sociales des occupants ou instructions de service, devront être de modèle et de dimensions admis par l'assemblée générale ou par les sociétés comparantes à l'acte de base avant la première assemblée générale des copropriétaires.

La désignation des endroits ou de semblables plaques pourront être apposées en dehors des portes des locaux privés restera également du ressort de l'assemblée générale ou à son défaut, des sociétés comparantes à l'acte de base avant la première assemblée des copropriétaires.

ARTICLE QUATRE - TRAVAUX DE CONSERVATION OU D'ENTRETIEN DE PROPRIÉTÉ.

Lorsqu'ils les copropriétaires négligent d'effectuer les travaux de conservation ou d'entretien de propreté nécessaires, à leur propriété et exposent par leur inaction les autres propriétés privées ou le domaine commun à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le gérant a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du ou des propriétaires en défaut, aux travaux urgents de réparation ou d'entretien de propreté dans les locaux privés.

SECTION 2.

Choses communes.

ARTICLE CINQ - PRINCIPE.

1° Sont parties communes, les parties de l'immeuble affectées à l'usage de diverses entités privatives ou de certaines d'entre elles.

Les choses communes comprennent :

a) Le terrain dans toute sa superficie, les trottoirs à rue, les voies d'accès carrossables aux emplacements de voitures, en ce compris les fondations, le soutènement et le revêtement des chemins carrossables, toutes les voies d'accès pour piétons, toutes les toitures ainsi que leurs gouttières et descentes d'eau pluviale, le local de la cabine à haute tension et cette cabine, les canalisations et conduites de toute nature : chauffage, eau, électricité, tout à l'égout (à l'exclusion toutefois des parties de ces conduites et canalisations

servant à l'usage exclusif d'une entité privative), le parc, les jardins, plantations et décorations florales, le local chaufferie situé dans le Blo. S/1.

b) Les fondations, l'ossature en béton (piliers, poutres, hourdis, etcetera...), les hourdis, la chape d'étanchéité, les gros murs de façades, de refend, de clôture, les ornements extérieurs des façades, même s'ils dépendent des parties privatives, les appuis de fenêtres, les ventilations, les chutes de water-closet, les canalisations de toute nature à usage commun, tous les dispositifs d'éclairage des parties communes, les minuteriers, les enduits, peintures et décorations de parties communes et notamment des cages d'escaliers.

c) Aire de manoeuvre pour les voitures, les halls les escaliers, les ascenseurs avec machinerie, les dégagements des sous-sols, les locaux destinés à recevoir les compteurs, l'antenne collective éventuellement installée à leurs frais, par les copropriétaires pour la radio et la télévision, les terrasses avec leurs canalisations et descentes. Toutefois, les terrasses à usage exclusif d'une entité privative doivent être entretenues par le propriétaire de cette entité mais uniquement pour ce qui concerne les peintures, les revêtements carrelages, etcetera ... et en général pour les détériorations de l'usage.

d) Les passages pour les tuyauteries, branchements, divers, les ventilations, les gaines, les sas, les divers accès aux caves et emplacements de voitures, vide-ordures, le local pour vélos et les voitures d'enfants, le local pour les poubelles.

La présente énumération doit être considérée comme énonciative et non limitative.

En général, sont parties communes, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou l'autre des locaux privatifs ou celles qui sont communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et d'après l'usage.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies, qu'avec les locaux privatifs dont elles sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuées.

L'hypothèque et tout droit réel créé sur un élément privatif grevent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

Les choses communes appartiennent indivisément aux copropriétaires dans la proportion de leurs quote-parts de copropriétaires indiquées au tableau de répartition annexé à l'acte de base.

Les quote-parts de copropriété dont question ci-dessus sont fixées forfaitairement : elles sont irrévocables, sous réserve de ce qui est stipulé plus loin dans le présent règlement de copropriété.

Les copropriétaires ne peuvent, en aucune façon, porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user du domaine commun, conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres copropriétaires.

Sont incompatibles avec ces principes, notamment le fait pour un propriétaire d'encombrer de quelque manière que ce soit, les halls, escaliers, couloirs communs et voies d'accès carrossables ou pour piétons. Il en serait de même du copropriétaire qui ferait usage ou qui encombrerait un parking qui ne lui appartiendrait pas.

Aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

II° Zônes de jardin et accès.

L'ensemble immobilier, objet des présentes, sera réhaussé par l'établissement autour des immeubles d'une zone de verdure à usage de jardin et accès.

Cette zone sera aménagée par les sociétés comparantes et à leurs frais suivant instructions de l'architecte des bâtiments, et ce, soit au fur et à mesure de l'achèvement de chacun des immeubles composant le complexe ou dès l'achèvement complet de l'ensemble des immeubles composant le complexe, ce dont les sociétés comparantes décideront souverainement et pour autant que les circonstances atmosphériques et saisonnières le permettent. Il est, dès à présent, entendu que la réception des parties communes des constructions et que le non achèvement des premières ne pourra mettre obstacle à la réception des secondes. Les indications portées aux brochures de vente et plans d'architectures, concernant les parcs et jardins, y sont figurées à titre non formel et n'engagent pas les sociétés vendeuses.

Chaque acquéreur d'une partie privative dans l'ensemble immobilier aura droit à la jouissance de ce jardin, qui sera créé, ainsi que des voies d'accès, de communication, et de leur équipement éventuels.

Les sociétés comparantes, dûment représentées, déclarent constituer sur le terrain formant l'assiette du jardin et des accès, un droit de jouissance au profit de tous les copropriétaires de l'ensemble, ce droit de jouissance constituant une servitude perpétuelle et gratuite.

Cependant les copropriétaires de l'ensemble immobilier, objet des présentes, devront intervenir dans les frais de gestion et d'entretien de ce jardin, des voies d'accès, de communication, lors équipements techniques éventuels, tel qu'il sera dit ci-après.

Chaque propriété privative interviendra dans ces frais à concurrence du nombre de quotités indivises attribuées à cette partie privative dans les quotités de terrain énumérées au tableau repris à l'acte de base et sous réserve de ce qui est prévu audit acte de base pour la période précédant l'achèvement de l'ensemble du complexe.

ARTICLE SIX - MODIFICATIONS AUX CHOSES COMMUNES.

1) Les travaux de modification affectant les choses communes sans concerner l'ensemble du domaine commun, ne pourront être exécutés par un copropriétaire qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale des copropriétaires concernés, statuant à la majorité des trois/quarts des voix et sous la surveillance de l'architecte désigné par ladite assemblée.

S'il s'agissait de percement de gros murs ou de modifications de l'ossature en béton, armé, les travaux ne pourront être exécutés que sous la surveillance et avec l'accord préalable de l'architecte de l'immeuble et de l'ingénieur auteur des calculs de béton, ou à leur défaut, de tout autre technicien désigné par l'assemblée générale des copropriétaires.

Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires dus aux architectes et ingénieurs seraient à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

2) Les travaux de modification affectant l'ensemble du domaine commun et notamment le type et l'harmonie de l'immeuble ne pourront être effectués qu'ensuite d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise conformément à l'article trente-trois ci-après.

ARTICLE SEPT - TRAVAUX D'ENTRETIEN ET REPARATION.

§1. Les travaux d'entretien et de réparation des choses communes relèvent des charges communes et sont réparties en trois catégories : réparations urgentes, réparations indispensables mais non urgentes, réparations et travaux non indispensables.

§2. Réparations urgentes :

Le gérant a plein pouvoir pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation à l'assemblée générale.

§3. Réparations indispensables mais non urgentes :

Les décisions à leur sujet seront prises par le conseil de gérance, qui sera seul juge de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie. Dans cette éventualité, les réparations seront décidées par l'assemblée générale à la simple majorité des voix.

§4. Réparations ou travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration.

Ces travaux doivent être demandés par les copropriétaires possédant au moins un/quarter de l'immeuble et ils seront soumis à une assemblée générale extraordinaire.

Ils ne pourront être décidés que par une majorité des trois/quarts des voix et seront alors obligatoires pour tous. Toutefois, s'il s'agissait d'améliorations qui ne profiteraient en aucune manière à certains copropriétaires, ces derniers n'auraient pas à intervenir dans la décision ni dans les frais qui ne seraient alors à répartir qu'entre les seuls propriétaires des parties privatives qui dépendraient directement

des éléments constructifs objet des améliorations.

§5. Corps de métiers :

Le choix des divers corps de métiers appelés à effectuer le plus généralement des travaux couvants d'entretien et de réparations appartiendra au gérant. Le cas échéant, les corps de métiers pourront être révoqués par l'assemblée générale sur avis du conseil de gérance.

Dans l'éventualité des travaux importants, il appartiendra au gérant, après accord avec le Conseil de Gérance, de faire appel à la concurrence de plusieurs entrepreneurs.

§6. Servitudes relatives aux travaux.

Si le gérant ou le conseil de gérance le jugeait nécessaire, les propriétaires devront donner accès par leurs locaux privés, pour tous contrôles, réparations, entretiens et nettoyages des parties communes ou des parties privatives ; il en serait de même pour les contrôles éventuels de canalisations privées, si leur examen était jugé nécessaire par le Syndic.

Les dégâts causés aux parties privatives, par des réparations ou autres, exécutés aux parties communes seront à charge de la communauté des copropriétaires.

Les copropriétaires devront faire en sorte de permettre l'accès à leurs parties privatives ou par leurs locaux privatifs à tout moment, si la chose était nécessaire, de telle sorte qu'en cas d'absence ils devront obligatoirement remettre les clés de leurs parties privatives soit au Syndic (éventuellement sous pli cacheté) de l'immeuble, soit à un mandataire habitant l'agglomération, dont le nom et l'adresse devront être connu du concierge ou du Syndic. A défaut, le contrevenant sera tenu de supporter tous les frais rendus nécessaires par suite de son manquement.

De plus, en cas d'urgence, chaque copropriétaire ou occupant autorise irrévocablement le gérant à forcer, s'il échot, l'accès à son lot privatif aux fins de prendre les dispositions qui s'imposeraient.

Dans pareil cas, le gérant se fera accompagner d'un huissier qui dressera, aux frais du copropriétaire ou de l'occupant, un procès-verbal des circonstances qui ont imposé l'accès au lot privatif et des mesures éventuellement prises.

Les copropriétaires devront supporter, sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes, ainsi qu'aux parties privatives d'autres propriétaires, qui seraient décidées d'après les règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée. De même, pendant toute la durée des travaux et la construction de l'immeuble, les copropriétaires qui auraient pris possession de leurs parties privatives avant la finition des dits travaux, devront supporter sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs au cours de travaux de parachèvement des parties communes ou autres parties privatives de l'immeuble.

Les hommes de métier pourront avoir accès dans les parties où devront s'exécuter des travaux ; des matériaux à mettre en oeuvre pourront donc, pendant cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble. S'il s'agit de travaux d'une certaine importance, le Syndic pourra exiger le placement d'un monte-charge extérieur avec accès des ouvriers par échelle.

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux ou autres seront nettement délimités par le Syndic.

Le propriétaire responsable de travaux sera tenu de remettre en parfait état lesdits emplacements et ses abords ; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le Syndic aura le droit de faire procéder d'office aux travaux nécessaires, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, les frais seront supportés par le propriétaire intéressé.

CHAPITRE 3 - CHARGES COMMUNES ET PRIVATIVES.

ARTICLE HUIT - ENUMERATION DES CHARGES.

1. Charges communes générales :

Les charges communes sont, de façon générale, les dépenses nécessaires à la gérance, à la surveillance, au fonctionnement, à l'entretien et à la réparation des parties en indivision, les frais de consommation des installations communes, les indemnités dues par la copropriété constituée en faute, les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires (y compris les premières primes dont le promoteur aura fait l'avance), les frais de reconstruction de l'édifice, et les frais d'embellissements décidés par la copropriété.

Elles comprennent notamment les dépenses d'eau et d'électricité pour l'entretien des parties communes et des locaux du concierge, les salaires du concierge et les versements légaux à la sécurité sociale, le coût de la conciergerie et frais annexes relatifs à celle-ci tels que définis à l'acte de base, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, les charges relatives à l'entretien de propreté des voies carrossables, chemins et trottoirs, parking, l'entretien des jardins, les nouvelles plantations et les décorations florales communes, les rémunérations et débours du Syndic, les frais d'éclairage des parties communes, la consommation du courant électrique des ascenseurs, l'abonnement d'entretien de ceux-ci et leurs réparations, tout ce qui concerne le chauffage central.

2. Charges communes spéciales :

Les charges communes spéciales sont celles afférentes à un des immeubles proprement dits et plus particulièrement celles relatives au fonctionnement, à l'entretien et à la consommation des ascenseurs et des autres appareils au service de l'immeuble dans lequel ils sont placés, ou des locaux privés qu'ils desservent.

3. Charges communes initiales :

Par charges communes initiales, il faut entendre tous les frais exposés pour l'ensemble des appartements eté-rieurement à la prise en charge de l'immeuble par les acqué- reurs, dans un but d'entretien et conservation des locaux.

Ces frais comprennent notamment les frais d'ascen- seur, le préchauffage des parties communes et privatives (en vue de l'assèchement des locaux), les consommations d'eau, et d'électricité des parties communes, etcoetera... à partir du moment où les installations en cause sont en état de fonction- nement, les premières primes d'assurances, etcoetera... L'acqué- reur s'oblige à intervenir dans ces charges, au prorata du nom- bre de quotités acquises par lui, et ce, sur présentation de la facture qui lui sera adressée par les sociétés vendeuses, soit, à l'acte de vente, soit lors de la réception provisoire de ses parties privatives, soit après celle-ci. Le fait que les immeubles ne seraient pas réalisés en même temps ne met pas obstacle à l'exigibilité de ces frais.

4. Charges communes de première installation :

Les charges communes de première installation com- prennent notamment l'acquisition du matériel commun de premiè- re nécessité, tel que poubelles, extincteurs, paillassons des halls communs, l'acquisition et le placement, s'il y a lieu, d'antennes collectives, etcoetera... Le promoteur n'aura pas à faire d'avance de ces premiers frais.

Ceux-ci seront récupérés par le Syndic, auprès de chaque acquéreur lors du premier décompte de gérance, ou lors de la réception d'un local privatif.

5. Impôts.

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement sur chacun des locaux privatifs, les impôts seront réputés charges communes.

ARTICLE NEUF - REPARTITION DES CHARGES COMMUNES.

Les frais et dépenses communs énumérés à l'article précédent sont répartis entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quote-parts respectives de copropriété dans les dites parties communes.

D'autre part, le vendeur n'aura jamais à intervenir dans les frais de communauté afférents à des travaux d'embellis- sement, améliorations ou autres décidés avant la date de la réception définitive par l'assemblée générale des coproprié- taires en complément aux travaux prévus au cahier des charges de l'immeuble.

Les frais et dépenses communes énumérés à l'article précédent sont divisés en deux catégories.

A. Les dépenses communes générales.

B. Les dépenses communes spéciales.

Les dépenses communes générales sont réparties entre tous les copropriétaires du complexe urbanistique, dans la pro- portion de leurs quote-parts respectives dans les terrains telle qu'elles sont définies dans la colonne A du tableau de l'acte de base.

Les dépenses communes spéciales sont réparties entre les copropriétaires de chaque immeuble auxquelles elles sont propres et dans la proportion des quote-parts respectives, appartenant à ces copropriétaires dans l'immeuble et telles que ces quote-parts sont définies dans la colonne B du tableau de l'acte de base.

De cette manière, chaque copropriétaire de l'ensemble immobilier supportera deux catégories de charges communes, à savoir : les charges communes générales et les charges communes spéciales.

Sont considérées comme charges communes générales : tous les frais afférents aux parties communes et au service de l'ensemble des immeubles constituant le complexe urbanistique et telles que ces parties communes se trouvent définies à l'article huit ci-avant sous 1.

Sont considérées comme charges communes spéciales : tous les frais afférents à un immeuble faisant partie du complexe urbanistique et définies ci-avant à l'article huit sous 2.

Les frais d'entretien, de réparation et de peinture des cages d'escaliers et hall commun, de même que les charges des ascenseurs (consommation, entretien, réparation, renouvellement, assurances), seront à charge exclusive des propriétaires des appartements qu'ils desservent, en proportion des quotités attribuées à chacun des dits appartements, dans les parties communes de l'immeuble concerné.

Il en sera de même en ce qui concerne les vide-poubelles, dont les frais d'entretien et de réparation seront également répartis entre les appartements qu'ils desservent proportionnellement aux quotités dont question ci-avant.

Les sociétés copropriétaires à l'acte de base font cependant observer que la réalisation de tout le complexe urbanistique, objet des présentes, s'échelonnera sur un certain temps qui ne peut être déterminé à l'heure actuelle d'une manière précise.

En conséquence, les frais et charges communes généraux dont il est question ci-avant devront en totalité être supportés par les copropriétaires du ou des immeubles déjà réalisés ou vendus, sans récupération auprès des futurs acquéreurs des immeubles voisins. Chaque immeuble terminé participera à son tour à la répartition des charges communes générales.

Ce n'est que lorsque tout le complexe urbanistique sera terminé que les charges communes générales seront réparties entre les parties privatives qui le composent, dans les proportions indiquées dans la colonne A du tableau de l'acte de base. Les immeubles seront considérés comme "terminés" aux mêmes conditions qu'énoncées au paragraphe suivant.

Les charges communes générales et spéciales, à l'exclusion des charges communes initiales dont le mode de récupération est fixé à l'article huit ci-avant, seront supportées par chaque copropriétaire aussitôt qu'un/quart des locaux pri-

vative d'un immeuble composant le complexe urbanistique sera en état d'être réceptionné provisoirement (aux termes des conditions du Chapitre VI des Conditions Générales de Vente). Cette situation sera si nécessaire confirmée au Syndic (ou à défaut à chaque acquéreur) par simple lettre.

Il est également convenu à cet égard que dès l'instant où les sociétés promoteur auront invité le mandataire de la copropriété à réceptionner provisoirement les parties communes d'un immeuble, elles ne contribueront plus aux charges relatives aux quotités non vendues de cet immeuble qu'à concurrence de vingt-cinq pour cent de celles-ci.

Leur contribution sera cependant pleine et entière en ce qui concerne les quotités non vendues qu'elle louerait ou dont elle ferait un usage lucratif.

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son profit personnel, il devra supporter seul les frais de cette augmentation.

Le fait notamment que le propriétaire d'une partie privative ne l'ait pas encore réceptionnée ou ait émis des réserves lors de la réception, ne l'occupe pas ou qu'il ne trouve pas de locataire, ne le dispense pas de supporter sa quote-part dans les frais de communauté et de gérance et de rembourser ceux-ci à la vendeuse qui les aura exposés.

ARTICLE DIX - PROVISIONS POUR CHARGES COMMUNES.

Pour faire face aux dépenses courantes, le Syndic est autorisé à réclamer aux copropriétaires une provision ainsi qu'il est dit à l'article trente-huit ci-après. Les sociétés promoteur ne sont pas tenues au versement de cette provision.

Le compte des charges communes est établi trimestriellement. Le règlement des charges doit se faire au plus tard dans la huitaine de l'envoi du compte.

Le règlement des charges communes ne peut, en aucun cas se faire au moyen de la provision versée par les copropriétaires, laquelle doit rester intacte. Ce montant est sujet à ajustement par décision de l'assemblée générale. Le paiement des charges communes ne porte pas approbation des comptes, celles-ci demeurant du ressort de l'assemblée générale.

ARTICLE ONZE - INDIVISION - USUFRUIT.

En cas d'indivision de la propriété d'une entité privative, de démembrement en nue-propriété et usufruit, droit d'usage ou d'habitation, tous les indivisaires ou titulaires de droit sont solidairement et indivisiblement tenus à l'égard de la copropriété sans bénéfice de discussion, de toutes sommes dues afférents à l'entité privative et sans que le gérant soit tenu de faire une ventilation quelconque entre les indivisaires qui en auront exclusivement la charge et la responsabilité.

ARTICLE DOUZE - MUTATIONS.

§ 1. En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants-droits doivent, dans les deux mois du décès, justifier au gérant de leurs qualités héréditaires par une attestation

du notaire chargé de régler la succession. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou liquidation entre héritiers, le gérant doit en être informé dans le mois par un avis du notaire rédacteur de l'acte, indiquant les noms, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

Ces dispositions sont applicables en cas de mutation résultant d'un legs particulier.

§2. En cas de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit, l'ancien propriétaire reste tenu au versement, des sommes afférentes à des dépenses décidées par une assemblée générale à laquelle il a été régulièrement convoqué, même avant l'approbation des comptes, que les prestations ou travaux au règlement desquels ces dépenses étaient destinés aient ou non déjà été réalisés - ceci sauf convention contraire avec le concessionnaire.

Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit à la copropriété, qu'après apurement des sommes dues par lui à la copropriété.

Toute mutation doit être, dans les quinze jours de sa date, notifiée au gérant par le nouveau propriétaire, par une lettre recommandée. A défaut de notification de la mutation dans le délai de quinze jours ci-dessus, prévu, le nouveau propriétaire sera solidairement responsable du paiement de toutes les sommes dues par l'ancien propriétaire.

ARTICLE TREIZE - SERVICES GENERAUX - CHAUFFAGE -

EAU CHAUDE.

a) Services généraux : eau - électricité - ascenseurs
Chaque entité privative disposera d'un compteur particulier pour l'eau et pour l'électricité dont il supportera le coût de l'abonnement et les frais de consommation. Les locaux communs seront raccordés à un ou plusieurs compteurs (eau et électricité) dont les frais d'abonnement et consommations seront considérés comme des dépenses communes. Les dépenses afférentes aux ascenseurs incomberont aux divers propriétaires des locaux desservis dans la proportion de leurs quotités dans les parties communes de l'immeuble (colonne B du tableau des quotités figurant dans l'acte de base).

L'usage des ascenseurs pourra être réglementé par l'assemblée générale des propriétaires concernés à la simple majorité des voix.

b) Chauffage :

Les locaux privatifs sont chauffés par un système de chauffage central général unique suivant emplacement fixé aux plans.

Il existe, en outre, un service de circulation d'eau chaude.

Les frais de chauffage, à savoir : achat de combustible, consommation du courant électrique alimentant le brûleur, entretien de celui-ci et de la chaudière, ramonage de la cheminée et tous autres frais et taxes intéressant directement

la production de chaleur sont à amortir en une saison et seront répartis entre tous les copropriétaires des immeubles desservis proportionnellement aux quotités de terrain affectées aux locaux privatifs dont ils sont copropriétaires.

Toutefois, attendu que les parkings et les caves ne sont pas chauffés, la répartition des quotités d'intervention des copropriétaires dans les frais annuels de chauffage, ainsi que dans tous les travaux d'entretien, de réparation et de renouvellement de la chaufferie et des accessoires se fera sans tenir compte des dixmillièmes attribués aux parkings, boxes et caves.

Le tout sous réserve de ce qui est prévu à l'acte de base qui précède en cas d'installation de compteurs de chaleur.

Le service d'eau chaude fonctionnera toute l'année.

La participation aux frais du service d'eau chaude est obligatoire pour tous les copropriétaires. Ils seront répartis, à savoir :

a) les frais d'entretien, de réparation et éventuellement de renouvellement à ce service seront répartis entre les propriétaires des locaux privatifs dans les mêmes proportions que les frais de même type relatif au chauffage.

b) les frais de consommation seront répartis entre les copropriétaires suivant les indications fournies par leurs compteurs et au prix qui sera fixé par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix, sauf que pour le premier exercice annuel de gérance, ce prix sera déterminé par le Syndic, ou les sociétés comparantes à l'acte de base conformément à l'article huit ci-avant.

Les copropriétaires s'obligent à ne pas refuser l'accès de leur appartement au délégué chargé de relever les indications de compteurs et de remettre les appareils en ordre de marche.

Tous les frais supplémentaires que provoquerait tout manquement à cette obligation seront à charge exclusive du ou des propriétaires défaillants.

En outre, toute mauvaise volonté à satisfaire à la dite obligation, de nature à paralyser, l'établissement des comptes du Syndic, ou toutes fraudes constatées, entraîneraient pour le responsable l'attribution d'office du maximum de consommation basée sur celles se rapportant aux appartements similaires.

L'assemblée générale des copropriétaires desservis statuant à la majorité des trois/quarts des voix peut à tout moment, décider le placement ou la suppression de compteurs particuliers ou un mode de répartition des dépenses relatives aux services généraux autres que celui arrêté ci-avant.

Nonobstant ce qui est dit ci-avant, les sociétés comparantes se réservent le droit de modifier le projet de chauffage envisagé, sans avoir à obtenir l'accord préalable des copropriétaires.

Elles pourront notamment installer aux endroits qu'elles désigneront des chaufferies ne desservant qu'un seul immeuble si, du point de vue technique, elle estime cette solution plus

indiquée, ce dont elles resteront seules juge ; ces réserves impliquent le droit, pour les sociétés comparantes, de créer éventuellement à cette fin, à titre gratuit, les servitudes nécessaires, notamment à l'établissement et au passage de toutes installations, canalisations et conduites, à charge ou au profit des immeubles qui font l'objet du présent acte de base.

Les sociétés comparantes à l'acte de base, pourront d'autre part, confier l'exploitation et l'entretien de la centrale de chauffage et des installations connexes, à une compagnie spécialisée.

Elles pourront conclure, à cet effet, tous contrats d'entretien et d'exploitation, avec les organismes qu'elles désigneront, sans avoir à obtenir un accord des copropriétaires.

Ces contrats seront conclus pour compte des copropriétaires et à leurs frais, soit par les sociétés comparantes, à l'acte de base, soit par le premier gérant.

Si, en fonction des circonstances atmosphériques, les immeubles ou certains locaux devaient être chauffés avant que les acquéreurs n'aient pu entrer en jouissance des locaux privés et communs, le service de chauffage sera assuré à l'initiative des sociétés comparantes à l'acte de base, qui en récupéreront les frais à charge des copropriétaires ainsi qu'il est prévu au "Règlement Général de Copropriété" - article huit, paragraphe trois.

ARTICLE QUATORZE - RECETTES.

Les recettes éventuelles provenant des parties communes seront acquises à chaque copropriétaire, dans la proportion de ses droits dans les parties communes. Le gérant a mandat pour encaisser les recettes communes et en donner valablement quittance.

CHAPITRE 4 - DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL - ASSURANCES - RECONSTRUCTION.

ARTICLE QUINZE - DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL.

Les responsabilités pouvant naître du chef des parties des immeubles, tant communes que privées, à l'exclusion cependant de tous dommages résultant du fait de l'occupant, seront supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de parts de chacun, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires, par des voisins ou par des tiers quelconques.

Ces risques seront couverts par des assurances souscrites par l'intermédiaire du gérant, dans la mesure et pour les montants déterminés par l'assemblée générale, sans préjudice du montant supplémentaire dont tout copropriétaire peut réclamer l'assurance sur sa partie privée, le tout sous réserve des dispositions générales énoncées ci-après.

Le gérant devra faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires ; il acquittera les primes comme charges communes

remboursables par les copropriétaires, dans la proportion des coefficients (sauf pour ce qui est des primes afférentes au montant supplémentaire sur parties privatives, ces dernières étant dues au comptant par le propriétaire et/ou ses ayants-droit, seuls bénéficiaires de l'assurance complémentaire).

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours, quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi, le gérant pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure que celle qui se trouve conventionnellement prévue ici même, les signer valablement à leur place.

ARTICLE SEIZE - DE LA RENONCIATION RECIPROQUE AU RECOURS EN MATIERE DE COMMUNICATION D'INCENDIE.

En vue de diminuer les possibilités de contestations ainsi que de réduire les charges réciproques d'assurances, les copropriétaires conviennent de renoncer formellement entre eux et contre le personnel de chacun d'eux, ainsi que contre tous les occupants à titre gratuit des immeubles et les membres de leur personnel, à leur droit d'exercice d'un recours pour communication d'incendie né dans une partie quelconque des immeubles ou dans les biens qui s'y trouvent, hormis bien entendu le cas de malveillance ou de faute grave assimilée au dol.

Les copropriétaires s'engagent à faire accepter ladite renonciation par leurs locataires ou les occupants à quelque titre que ce soit, sous peine d'être personnellement responsables de l'omission.

A cet égard, les copropriétaires s'engagent à insérer dans les contrats de baux, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

"Le locataire devra assurer les locaux qui lui sont
"donnés en location et les objets mobiliers qui s'y trouvent
"entreposés, contre les risques d'incendie, les dégâts des eaux
"l'explosion et le recours que les voisins pourraient exercer
"contre lui pour dommages matériels causés à leurs biens.

"Ces assurances devront être contractées auprès de
"compagnies notoirement solvables, ayant leur siège en Belgique.

"Le locataire devra justifier au bailleur, tant de
"l'existence de ces assurances que du paiement des primes an-
"nuelles sur toute réquisition de la part de ce dernier.

"Les primes annuelles de ces assurances seront exclu-
"sivement à charge du locataire.

"Le locataire renonce dès à présent, tant pour son
"compte que pour celui de ses ayants-droit et notamment ses sous
"locataires et/ou occupants éventuels et son personnel sous pei-
"ne de garantie personnelle, à tous recours qu'il pourrait exer-
"cer contre son bailleur et les autres copropriétaires et leur
"personnel ainsi que contre tous occupants à titre gratuit de
"l'immeuble et les membres de leur personnel et notamment du
"chef des articles 1386, 1719 - tertio et 1721 du Code Civil,
"pour tous dommages qui seraient provoqués à ses propres biens

"et/ou à ceux d'autrui et qui se trouvaient dans les locaux
"qu'il occupe.

"Le locataire informera sa ou ses compagnies d'assu-
"rances de cette renonciation en lui enjoignant d'en donner
"expressément acte au profit du bailleur dans la police."

ARTICLE DIX-SEPT - DES RISQUES D'INCENDIE, DE TEMPETE,
DES DOMMAGES CAUSES PAR LA POUDRE AVEC OU SANS INCENDIE, DE
FOURES EXPLOSIONS, DE DOMMAGES CAUSES PAR L'ELECTRICITE, ET
L'INMELLATION ELECTRIQUE, LE GAZ ET LA VAPEUR, AINSI QUE LES
RECOURS DE TIERS VOISINS POUR COMMUNICATION D'INCENDIE, DE
DOMMAGES AUTRES QUE CEUX D'INCENDIE CAUSES PAR LA CHUTE D'UN
AVION, DE CROMAGE IMMOBILIER, LES FRAIS DE DEBRIS ET DE DEMO-
LITION ET DE POMPIERS - BATIMENT ASSURE EN VALEUR A NEUF ET
FONDATEIONS EXCLUES.

Ces risques seront couverts par les soins du gérant,
agissant pour compte de tous les copropriétaires, dans la me-
sure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale
tant pour les parties privatives que pour les parties communes
par un seul et même contrat, avec renonciation par les assu-
reurs à tous recours contre les copropriétaires et leur per-
sonnel ainsi que contre les occupants à titre gratuit des im-
meubles et les membres de leur personnel, à quelque titre que
ce soit, hormis bien entendu les cas de malveillance ou celui
d'une faute grave assimilée au dol. Dans ces cas cependant,
la déchéance éventuelle ne pourrait être appliquée qu'à la per-
sonne en cause et les assureurs conserveraient le droit de re-
cours contre l'auteur responsable du sinistre.

ARTICLE DIX-HUIT - DE LA RESPONSABILITE CIVILE TIERS
(IMMEUBLE - PARC - ASCENSEURS) - BRIS DE GLACES ET DEGATS
DES EAUX.

Le gérant souscrira également, pour le compte des co-
propriétaires dans la mesure et pour le montant déterminés
par l'assemblée générale ; une police d'assurance couvrant la
responsabilité des copropriétaires et de leur personnel pour les
accidents causés aux propriétaires, aux occupants permanents
ou de passage et aux tiers : quelle qu'en soit la raison :

- soit du mauvais état ou du mauvais entretien de
l'immeuble :

- soit de l'usage des ascenseurs, soit pour toutes
autres causes imprévues dont la responsabilité pourrait être
mise à la charge de l'ensemble des copropriétaires (chute de
matériaux, de cheminées, etcetera...) ou de l'un d'eux.

Dans le cadre des dispositions de l'article dix-
sept ci-avant, le gérant souscrira de même une police "bris
de glaces" pour les parties communes plus particulièrement ex-
posées, ainsi qu'une police "dégats des eaux" pour couvrir les
dégradations de l'immeuble, consécutivement à des fuites ac-
cidentelles, ruptures, engorgements des conduites, des cheneaux,
de gouttières et de tout appareil à eaux de l'immeuble, y com-
pris ceux du chauffage central ainsi que les dégats pour in-
filtration d'eau de pluie au travers des toitures et plates-
formes.

ARTICLE DIX-NEUF - ASSURANCE "ACCIDENT CONCIERGE".

Enfin un contrat d'assurance devra aussi être contracté par le gérant, afin de couvrir les obligations des copropriétaires en matière d'accidents pouvant survenir au concierge, à ses aides et en général à tout le personnel employé dans l'immeuble pour le compte commun des copropriétaires ainsi que la responsabilité civile qui pourrait incomber aux copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble en raison de fautes ou d'imprudences commises par ce personnel dans les limites de ses fonctions.

ARTICLE VINGT - OBLIGATION DES COPROPRIÉTAIRES EN MATIÈRE D'ASSURANCES.

Les décisions relatives aux montants des capitaux à assurer, à l'un ou l'autre titre que ce soit, ainsi qu'aux clauses et conditions des polices à souscrire, seront ratifiées par l'Assemblée Générale des copropriétaires statuant à la simple majorité des voix.

Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances.

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il emploie ou de son locataire ou d'un occupant de son appartement, ou plus généralement pour toute raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à charge exclusive de ce dernier.

ARTICLE VINGT ET UN - CAS D'UN SINISTRE.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées selon les décisions du Conseil de Gérance et seront déposées en banque ou ailleurs dans les conditions déterminées par ledit Conseil.

A cet effet, il appartiendra au Gérant et/ou aux copropriétaires délégués à la garde des fonds, d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de la reconstruction, les indemnités leur revenant respectivement la production - aux frais de chacun d'eux - d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire, à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires.

Le cas échéant, il leur appartiendra de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

ARTICLE VINGT-DEUX - DE L'UTILISATION DES INDEMNITES.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) - si le sinistre est partiel pour moins de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction de l'ensemble du bâtiment, le gérant emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

- Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le gérant

à charge de tous les copropriétaires, sauf le recours de celui-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-value.

- Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs parts dans les parties communes.

b) - si le sinistre est total ou partiel de plus de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction de l'ensemble du bâtiment, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité des quatre/cinquièmes de la totalité des voix.

- En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de réception dans ce délai.

- L'ordre de commencer les travaux ne pourra être donné par le gérant que pour autant que la totalité des copropriétaires se soit acquittée du montant de la somme due à verser à un compte spécial du gérant.

- Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire, seraient tenus par priorité de céder tous leurs droits dans l'immeuble aux autres copropriétaires, ou si tous ne désiraient pas acquiescer, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande.

Cette demande devra être formulée par voie de lettre recommandée à adresser aux copropriétaires dissidents, dans un délai d'un mois, à compter du jour où la décision de reconstruire aura été prise par l'assemblée. Une copie de cette lettre recommandée sera envoyée au gérant pour information. A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote, ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire, auront cependant encore la faculté de se rallier à cette décision, par lettre recommandée envoyée dans les quarante-huit heures au gérant.

Quant aux copropriétaires qui persisteraient dans leur intention de ne pas reconstruire, il leur serait retenu du prix de cession une somme équivalente à leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties serait déterminé par deux experts nommés par le Tribunal Civil de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager ; en cas de désaccord sur le choix du troisième expert, il sera nommé de la même façon.

Le prix sera payé :

- un tiers au comptant et le surplus :
- un tiers d'année, avec les intérêts au taux légal, payable en même temps que chaque fraction de capital.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront ou partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront alors éventuellement partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits établis par leurs quotités dans les parties communes.

ARTICLE VINGT-TROIS - DES ASSURANCES PARTICULIÈRES.

a) Si des embellissements avaient été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendrait de les assurer à leurs frais ; ils pourront néanmoins les assurer sur la ou les polices générales, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

b) Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant auront toujours la faculté de souscrire pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes et de la souscrire auprès des mêmes assureurs.

Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls le droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être allouée par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

CHAPITRE 5 - VÉTUSTÉ DE L'IMMEUBLE.

ARTICLE VINGT-QUATRE - FIN DE L'INDIVISION - DEMOLITION - RECONSTRUCTION.

Dans le cas d'une destruction totale ou partielle du complexe urbanistique, par cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, ou encore, dans l'hypothèse où les immeubles constituant le complexe auraient perdu par vétusté notamment, une partie importante de leur valeur d'utilisation et qu'en raison des conceptions de l'époque en matière d'architecture et de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires soit ou la démolition et la reconstruction de l'immeuble ou sa vente, il appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires de décider de cette reconstruction ou de la liquidation de l'indivision par la vente pure et simple des immeubles constituant le complexe.

Une décision d'une telle importance ne pourra cependant être portée à l'ordre du jour d'une assemblée générale extraordinaire de tous les copropriétaires concernés que si elle est proposée par des copropriétaires possédant ensemble au moins les deux/tiers des voix.

Dans l'un comme dans l'autre cas, ou encore dans l'hypothèse d'une destruction totale d'un ou des immeubles du com-

plexe pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, les dispositions de procédure prescrites ci-avant dans le cas du "Sinistre total" seront également applicables, tant sur le chapitre de la cession des parts des copropriétaires qui auraient voté contre la reconstruction que celui de la nomination des experts ou sur celui de la ventilation des parts en cas de vente.

Rappel : Nonobstant ce qui est dit ci-avant mais sans toutefois y être tenues, les sociétés comparantes à l'acte de base souscriront auprès d'une ou plusieurs compagnies de premier ordre, les premières polices d'assurances et ce, à des conditions et pour des capitaux jugés les plus intéressants par elles.

CHAPITRE 6 - ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

ARTICLE VINGT-CINQ - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES, PLENIÈRES ET SPÉCIALES - COMPOSITION - VALIDITÉ.

1° L'assemblée générale plénière se composera de tous les copropriétaires des immeubles constituant le complexe urbanistique lorsque ceux-ci seront tous achevés.

2° L'assemblée générale spéciale se composera pour chacun des immeubles de tous les copropriétaires dudit immeuble.

Elle sera compétente pour délibérer sur toutes questions intéressant exclusivement ledit immeuble.

Elles ne sont valablement constituées que si tous les copropriétaires ayant été dûment convoqués sont présents ou valablement représentés en nombre conforme au quorum requis en raison de l'ordre du jour, par le présent règlement général de copropriété (voir article trente et un).

Ces conditions remplies, elles obligent par leurs décisions tous les copropriétaires concernés, qu'ils aient été représentés ou non, qu'ils soient dissidents ou incapables.

Il est fait appel par ces assemblées générales, aux soins d'un gérant - syndic choisi ou non parmi les copropriétaires.

Si le syndic n'est pas copropriétaire, il aura droit d'assister aux assemblées avec voix consultative seulement et non délibérative sauf s'il représente valablement un ou plusieurs copropriétaires.

Les assemblées spéciales pourront être réunies à l'invitation des sociétés-promoteur, dès que le ou les immeubles qu'elles concernent, seront achevés ou en état de réception.

Les décisions à prendre par les assemblées spéciales ne pourront en rien affecter les parties communes ressortant à l'ensemble du complexe urbanistique.

Ainsi les résolutions prises par une assemblée spéciale ne peuvent notamment concerner les façades et l'esthétique de l'immeuble en question, les accès, parc, jardin, etcetera... En cas de doute sur le point de savoir si une question est ou non de la compétence de l'assemblée générale plénière ou d'une as-

semblée spéciale, la décision sera prise souverainement par le gérant après consultation des notaires rédacteurs des présentes.

Au fur et à mesure de l'achèvement des immeubles et de la convocation en assemblée commune des propriétaires d'un nouvel immeuble et d'un immeuble précédemment érigé, il sera procédé par priorité, et aussitôt après la désignation d'un délégué chargé de la réception des parties communes du nouvel immeuble, à la confirmation ou à l'infirmité des pouvoirs du président et des membres du conseil de gérance et à la désignation éventuelle de nouveaux représentants.

Le cas échéant, il pourra également être procédé à un vote sur des questions déjà débattues par une assemblée spéciale précédente, sauf pour ce qui touche à une réception acquies de parties communes. Ces questions pourront, en temps utile, être portées à l'ordre du jour de l'assemblée à la demande d'un nouveau propriétaire, du Syndic ou du promoteur.

La nouvelle décision s'imposera à tous, nonobstant toute décision antérieure contraire.

ARTICLE VINGT-SIX - ASSEMBLEE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE.

Une assemblée générale statutaire plénière et spéciale se tient d'office chaque année, aux jours, heures et lieux indiqués par le Syndic ou par celui qui convoque. En dehors de cette réunion obligatoire annuelle, l'assemblée est convoquée à la diligence du président de l'assemblée ou du Syndic, aussi souvent qu'il est nécessaire.

Elle doit l'être nécessairement lorsque la convocation est demandée par des copropriétaires possédant au moins le quart des quotités dans les parties communes du complexe (terrain) s'il s'agit d'une assemblée plénière ou de l'immeuble concerné s'il s'agit d'une assemblée spéciale.

En cas d'inaction non motivée du gérant, pendant huit jours ou en cas d'absence du gérant, pour motif urgent, l'assemblée sera convoquée valablement par le plus diligent des copropriétaires.

Les assemblées plénières ou spéciales, pourront être convoquées pour la première fois par les sociétés comparantes à l'acte de base, notamment aux fins de désigner, s'il échet, leur représentant à la réception des parties communes de l'ensemble urbanistique ou d'un seul immeuble.

ARTICLE VINGT-SEPT - CONVOCATIONS.

Les convocations sont envoyées huit jours francs et quinze jours francs au plus, avant la date de l'assemblée par lettre recommandée ; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise aux propriétaires contre décharge signée par ces derniers.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée pourra être convoquée de la même manière avec le même ordre du jour qui indiquera qu'il s'agit d'une

deuxième assemblée, mais le délai de convocation sera de cinq jours au moins et de dix jours au plus.

ARTICLE VINGT-HUIT - ORDRE DU JOUR.

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

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

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points portés à l'ordre du jour. Doivent être exclus les points libellés "divers", à moins qu'il ne s'agisse que de sujets de minime importance n'appelant aucune discussion.

Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour. Cette demande sera faite par écrit au Syndic en temps utile, pour pouvoir être insérée dans la lettre de convocation.

ARTICLE VINGT-NEUF - MANDAT - INDIVISION - USUFRUIT - NUE-PROPRIÉTÉ.

Chaque copropriétaire pourra constituer un mandataire (copropriétaire) pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat exprès.

Le mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera, à défaut de quoi, le mandat sera réputé inexistant.

Le gérant pourra valablement représenter des copropriétaires disposant ensemble de plus de quinze pour cent des voix ou mille cinq cents/dixmillièmes, en ce compris ses propres voix, dans l'hypothèse où il serait lui-même copropriétaire.

Si une portion de l'immeuble appartient à des propriétaires soit indivis, tant majeurs ou mineurs ou incapables, soit différents pour la nue-propriété, et l'usufruit, ceux-ci devront tous être convoqués à l'assemblée générale et auront droit d'assister à la réunion avec voix consultative, mais ils devront élire l'un d'entre eux ayant voix délibérative, qui votera pour compte de la collectivité ou ils devront s'y faire représenter par un seul mandataire porteur d'une procuration comme indiqué ci-avant.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Faute d'avoir fait connaître au Syndic tous changements d'adresse ou tous changements de propriétaire, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue et au dernier propriétaire connu.

ARTICLE TRENTE - PRESIDENCE - BUREAU - FEUILLE DE PRESENCE.

L'assemblée désigne pour chaque immeuble, pour le temps qu'elle déterminera à la simple majorité des voix, son président et deux assesseurs.

Ils peuvent être réélus.

La présidence de la première assemblée appartiendra de préférence au propriétaire du plus grand nombre de voix, en cas d'égalité des voix, au plus âgé d'entre eux.

Le bureau est composé du président assisté des deux assesseurs et à défaut de ces derniers, du président assisté de deux copropriétaires disposant du plus grand nombre de voix.

Le gérant-syndic remplira le rôle de secrétaire.

Il est tenu une feuille de présence qui sera signée par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire, feuille de présence qui sera certifiée conforme par les membres du bureau et annexée aux procès-verbaux de séance.

ARTICLE TRENTE ET UN - DELIBERATIONS.

a) Pour que les délibérations n'exigeant pas une majorité spéciale soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative, plus de la moitié des copropriétaires possédant ensemble plus de cinq mille/dixmillièmes (colonne A du tableau de l'acte de base) ou en cas d'assemblées spéciales plus de la moitié des dixmillièmes des parties communes de l'immeuble concerné.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée comme indiqué à l'article vingt-sept et délibérera valablement, quel que soit le nombre de copropriétaires présents ou représentés.

En principe, les délibérations sont prises à la majorité des propriétaires présents ou représentés, sauf le cas où une majorité plus forte est requise par le présent statut ou par le règlement d'ordre intérieur.

b) Lorsque l'unanimité ou une majorité spéciale est requise elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité ou de la majorité des membres présents à l'assemblée générale, mais de l'ensemble des copropriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition, sauf cependant dans le cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre.

Dans ce cas, les défaillants seront considérés comme consentants, à la condition expresse que dans la deuxième convocation, il y ait été fait mention expresse de ce qu'en cas de défaillance, les copropriétaires défaillants seront considérés comme d'accord sur la proposition.

Les décisions relatives à la jouissance des choses n'exigent que la majorité des voix.

Les copropriétaires disposent d'une voix par quotités qu'ils possèdent dans les parties communes.

En cas de parité des voix, le vote du président de l'assemblée sera prépondérant.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux en langues française et néerlandaise écrits sur un registre spécial et signés par le président, les assesseurs et le Syndic.

Tout copropriétaire peut demander de consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement à l'endroit à désigner par l'assemblée pour la conservation et en présence du gérant qui en a la garde.

ARTICLE TRENTE-DEUX - POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs.

Sous réserve de ce qui est dit aux autres articles, elle dispose, en conséquence, des pouvoirs les plus étendus pour faire ou ratifier tous actes qui intéressent les choses communes, à savoir notamment :

- nomination du gérant-syndic ;
- choix du ou de la concierge sur présentation éventuelle par le gérant ;
- fixation des traitements, rémunérations, indemnités etcetera...

- approbation des comptes du Syndic.

ARTICLE TRENTE-TROIS - POUVOIRS EXTRAORDINAIRES DE L'ASSEMBLEE.

L'assemblée générale plénière et elle seule peut, en vue de l'intérêt commun, décider de transformer le domaine commun, d'en modifier le style ou l'harmonie, de modifier le présent règlement et notamment la répartition des quote-parts de copropriété et des charges communes entre les copropriétaires, de modifier les plans primitifs en vue de la reconstruction d'un immeuble par suite de sa destruction accidentelle, le tout sous la surveillance des architectes et éventuellement de l'ingénieur de béton de l'immeuble, dont l'accord devra être obtenu s'il s'agit de transformations en rapport avec ses droits de propriété artistique ou risquant de mettre en cause sa responsabilité et dont les honoraires seront à charge de la copropriété.

A ces fins, les décisions sont prises au cours d'une assemblée générale extraordinaire, pour autant qu'elles soient proposées par des copropriétaires possédant ensemble au moins les deux/tiers des voix et qu'elles obtiennent l'approbation d'une majorité des quatre/cinquièmes des voix.

T I T R E I I .

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

CHAPITRE I - CONSEIL DE GERANCE - SYNDIC.

ARTICLE TRENTE-QUATRE - CONSEIL DE GERANCE.

Le conseil de gérance est composé dans chacun des immeubles du complexe urbanistique du président et des assesseurs.

En cas d'absence, le président et les assesseurs pourront déléguer leurs pouvoirs à un mandataire de leur choix, parmi les autres copropriétaires, pourvus d'une procuration en bonne et due forme, générale ou spéciale.

Ces mandataires agiront en lieu et place de leur mandant et sous la seule responsabilité de ce dernier à l'égard des autres copropriétaires. Le gérant de l'immeuble pourra assister aux réunions du Conseil de Gérance, avec voix consultative.

Le Conseil de Gérance a comme attributions exclusives de surveiller la gestion du gérant, d'examiner ses comptes, de faire rapport à l'assemblée et d'ordonner les travaux indispensables, mais non urgents. Il n'entre pas dans sa mission de participer ou d'assister à la réception des parties communes.

Le conseil de gérance délibérera valablement si, tous ayant été convoqués, la moitié au moins de ses membres sont réunis. Les décisions sont prises à la majorité des voix. En cas de partage, la voix du président à la réunion sera prépondérante. Il pourra être dressé, selon les nécessités, procès-verbal qui sera signé par les membres présents à la réunion.

ARTICLE TRENTE-CINQ - NOMINATION DU SYNDIC GERANT.

Le syndic autrement dénommé aux présentes sous le vocable de gérant, est élu par la première assemblée qui se réunit après l'achèvement de tout ou partie de l'immeuble, sauf au cas où il aurait été désigné entretemps par les sociétés comparantes en exécution du mandat délivré dans l'acte de base. Hormis cette dernière hypothèse, l'assemblée fixera les conditions de sa nomination et éventuellement de la révocation.

Elle pourra choisir le gérant parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Si le gérant est un des copropriétaires et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjointre une secrétaire pour la tenue des écritures.

Les émoluments du secrétaire seront fixés par l'assemblée.

ARTICLE TRENTE-SIX - ATTRIBUTIONS DU GERANT.

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement du chauffage central et de tout autre appareillage commun.

Il s'occupera des achats de combustibles et veillera à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Il sera souscrit par les soins du gérant, et après approbation de l'assemblée générale, un contrat d'entretien des ascenseurs, avec inspection du bon fonctionnement des appareils de levage selon une périodicité reconnue suffisante par l'assemblée générale.

Il sera souscrit de même un contrat d'entretien des brûleurs au mazout.

Le gérant surveille le concierge, lui donne des ordres nécessaires et fait exécuter à son initiative les réparations urgentes en se conformant au prescrit du présent règlement de copropriété.

Il a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

La tenue de la comptabilité de la gérance se fera selon les dispositions et une méthode qui seront approuvées par le conseil de gérance qui en a la surveillance.

ARTICLE TRENTE-SEPT - MANDAT DU GERANT - SYNDIC.

Les copropriétaires délèguent leurs pouvoirs au syndic qui les représente et est chargé d'exécuter leurs décisions tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble ou du complexe urbanistique en général.

Il engage l'ensemble pour toutes les questions courantes relevant des parties communes vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau et d'électricité, les fournisseurs les plus divers, administrations, etcocetera...

Le syndic représente donc, vis-à-vis de quiconque, l'universalité des copropriétaires de l'immeuble, et ce comme mandataire unique.

Le Syndic instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers tant en demandant qu'en défendant. En cas d'urgence, il prendra toutes mesures conservatoires.

Le gérant puise dans le présent règlement le droit de poursuivre en justice au nom des propriétaires l'annulation de toute aliénation ou location qui auraient été consentie en violation des interdictions édictées aux présentes.

Pour le surplus, et d'une manière générale, les droits et obligations du Syndic sont telles que repris aux documents édictés par la Fédération Nationale des Chambres Immobilières de Belgique.

ARTICLE TRENTE-HUIT - COMPTABILITE.

Le gérant présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet. Une provision sera versée au gérant par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes moyennes d'une période équivalente à quatre mois, à l'effet de tenir compte du temps nécessaire à la récupération des charges estimées de chaque trimestre. Le montant de cette provision sera fixé par l'assemblée générale et sera éventuellement rajusté chaque année, compte tenu des dépenses de l'exercice écoulé.

Chaque copropriétaire devra acquitter dans les huit jours de l'envoi du compte, sa quote-part dans la provision décidée en assemblée générale, provision nécessaire aux paiements des dépenses du nouveau trimestre en cours.

Le compte annuel du Syndic, à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, sera clôturé en fin d'année comptable, dont la date sera fixée par décision prise en assemblée générale.

Le Syndic déterminera la quote-part trimestrielle versée par chacun d'eux.

L'acquiescement des soldes devra être réglé dans les quinze jours de l'envoi du compte annuel.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au président et au Syndic, les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

L'assemblée des copropriétaires pourra décider, à la majorité des voix, de toute modification au système de comptabilisation défini ci-avant. Cette assemblée peut décider aussi la constitution d'un fonds de réserve destiné à faire face aux grosses réparations et au remplacement des appareillages. Elle décidera aussi des dispositions particulières à prendre en vue de la gestion de ce fonds de réserve.

Le gérant a le droit de réclamer les provisions qui seront fixées par l'assemblée ou qui résulteront de ses comptes trimestriels. A défaut de paiement, le gérant assignera le défaillant après avoir pris l'avis conforme du Conseil de Gérance.

Dans cet ordre d'idées, le gérant est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

Le gérant a un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction pour assigner les copropriétaires défaillants au nom de la communauté de tous les copropriétaires faire exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles du défaillant ainsi que bloquer les services communs de l'appartement du défaillant (eaux, électricité, chauffage).

Toutes sommes dues qui resteraient impayées après une mise en demeure d'avoir à se mettre en règle dans les dix jours par lettre recommandée adressée par le Syndic au copropriétaire défaillant, pourront donner lieu d'office à une majoration correspondant à un taux d'intérêt supérieur de deux pour cent au taux interbancaire à un mois, prorata temporis, sans préjudice à l'exigibilité des sommes dues et à tous autres dommages et intérêts.

En cas d'urgence, il prendra telles mesures qui seront nécessaires dans l'intérêt des copropriétaires, à charge pour lui d'en rendre compte à l'assemblée générale.

Dans tous les autres cas, il fait intervenir l'assemblée générale des copropriétaires, qui décide de ce qu'il y a lieu de faire.

Dans le cas où le bien du défaillant serait donné en location, le gérant, à la suite d'une décision de l'assemblée générale qui statuerait d'urgence à la simple majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés et après une mise en demeure faite auprès du défaillant par voie recommandée restée infructueuse après un délai de huit jours, aurait délégation de toucher directement du locataire le montant du loyer à concurrence des sommes dues à la communauté.

Le locataire en application des présentes dispositions ne pourra s'opposer à ces paiements et il sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes versées au gérant.

Tous et chacun des copropriétaires reconnaissent expressément se rallier, en ce qui les concerne individuellement, à cette procédure et marquent d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte à leur égard et à celui de leurs locataires la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

Dans cet ordre d'idées, chacun des copropriétaires s'oblige à reproduire dans les contrats de location qu'il se verrait amené à conclure pour l'une ou l'autre partie privative des immeubles, le prescrit du présent article trente-huit ayant trait à cette délégation de pouvoirs.

Durant la carence du copropriétaire défaillant, les autres copropriétaires devront suppléer à sa carence et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs.

CHAPITRE 2 - CONCIERGE.

ARTICLE TRENTE-NEUF - NOMINATION DU CONCIERGE - DEVOIRS ET INTERDICTIONS.

Le concierge assumera, ainsi que cela a été prévu à l'acte de base qui précède, les travaux de conciergerie des trois immeubles constituant le complexe, soit les immeubles "Résidence Hamilton", "Résidence Hampshire" et "Résidence Hampton".

Sous réserve de ce qui est dit à l'acte de base, le concierge sera choisi sur présentation éventuelle du gérant, par l'assemblée générale des copropriétaires des immeubles concernés, délibérant à la simple majorité des voix.

Les conditions de convocation, de représentation et de délibération de cette assemblée seront les mêmes que celles prévues ci-avant pour l'assemblée générale de l'immeuble proprement dit.

Les obligations à assumer à cet effet par le président du conseil de gérance ou par le gérant, incombant dans ce cas au président du conseil de gérance ou au gérant de l'immeuble où le concierge résidera.

Toutefois, pendant la période précédant l'achèvement des trois blocs du complexe, ce concierge sera désigné par le promoteur et à défaut par l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble "Résidence Hamilton", délibérant à la simple majorité des voix, lesquels fixeront le salaire dudit concierge.

Le concierge sera logé et disposera d'eau aux frais de la communauté. Ses consommations de gaz et d'électricité sont à régler par lui aux sociétés distributrices.

Pendant cette même période, la rémunération du concierge sera assumée par les copropriétaires des immeubles desservis, chacun y contribuant au prorata du nombre de dixmillièmes de terrain affectés à ces parties privatives.

Il sera engagé au mois et conformément à toutes dispositions légales en la matière et pourra être congédié par le gérant sur instruction du conseil de gérance.

En cas d'urgence, le gérant prendra toute initiative éventuellement en accord avec le Conseil de Gérance, pour pourvoir au remplacement du concierge congédié, démissionnaire ou défaillant.

Le service du concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus.

Il devra notamment :

1. Tenir en parfait état de propreté les communs, les entrées des caves, dégagements et les trottoirs, l'aire des parkings ;

2. Exécuter les ordres ;

3. Fermer les portes d'entrée à l'heure qui lui sera indiquée ;

4. Faire visiter les locaux à vendre ou à louer ;

5. Surveiller et entretenir le chauffage et le niveau d'eau chaude ;

6. Faire les petites réparations d'entretien ;

7. Prendre toutes précautions nécessaires à la protection contre le gel et autres accidents, des compteurs, canalisations et toutes installations en général dont l'entretien et la surveillance lui incombent ;

8. Il devra prévenir le Syndic sans aucun retard de tout accident qui se produirait pouvant nuire à l'immeuble et de toutes dégradations ou incidents dont il aurait connaissance, de manière que toutes les mesures puissent être prises immédiatement ;

9. Au général, faire tout ce que le Syndic lui commande pour le service général de l'immeuble.

Le concierge exécutera son service avec tous les égards dus aux copropriétaires. La loge ne pourra être abandonnée à aucun moment pendant les heures de service normal, de façon à pouvoir toujours répondre immédiatement aux appels téléphoniques provenant éventuellement des locaux privés ainsi qu'aux autres sonneries d'appel ; les heures de service normal seront fixées par le gérant.

Le concierge ne pourra se faire remplacer, même pour la période des congés payés, sans que son remplaçant ait été présenté au Syndic et agréé par lui. L'indemnité à allouer au remplaçant sera déterminée par le Syndic.

Les dépenses faites pour l'entretien de l'immeuble telles qu'achat de balais et autres, ne seront engagées qu'après avis du Syndic qui remboursera immédiatement ces dépenses sur présentation des factures acquittées.

Toutes les charges entraînées par la présence du concierge et de ses aides éventuelles pour le service de l'immeuble, font partie des charges communes et sont réparties comme telles entre les copropriétaires des immeubles desservis.

Il est strictement interdit au concierge, sous peine de révocation, d'exécuter des travaux autres que ceux que comporte le service général de l'immeuble comme il a été dit ci-dessus.

Le conjoint éventuel du concierge ne peut exercer dans l'immeuble aucune profession, ni aucun métier étranger au service de l'immeuble, mais il est autorisé à faire des travaux pour les propriétaires comme salarié horaire.

Le Syndic décide avec l'accord du conseil de gérance, si le concierge doit s'adjoindre un ou des aides pour l'accomplissement de son service et dans quelles conditions.

Si le concierge est tenu de recevoir les paquets et commissions arrivant à l'adresse des occupants et à les tenir à leur disposition, il ne peut cependant accepter des paquets et commissions nécessitant une avance d'argent.

De même, il est formellement interdit au concierge d'accepter en dépôt, même provisoirement pour les copropriétaires, locataires et/ou occupants, des colis, lettres, envois, paquets, etcocetera... nécessitant une décharge préalable quelconque de leur part. Celle-ci ne peut être donnée valablement que par le destinataire.

En cas de manquement du concierge à cette interdiction, il serait personnellement et exclusivement responsable des conséquences susceptibles d'en résulter.

Dans le même ordre d'idées, les copropriétaires et le gérant déclinent toute responsabilité au cas où le concierge accepterait en dépôt des clés appartenant à des propriétaires, locataires et/ou occupants. Il agirait, dans ce cas, à titre strictement personnel et privé en dehors de toute intervention des copropriétaires ou du gérant à quelque titre que ce soit.

Sauf si les travaux relatifs à l'état de parfaite conservation (tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations) pouvaient être assumés par le concierge, il appartiendra au Syndic, en accord avec le Conseil de Gérance de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage.

Les frais à en résulter feront également partie des charges générales et seront répartis comme tels entre tous les copropriétaires.

CHAPITRE 3 - ENTRETIEN ET ASPECT.

ARTICLE QUARANTE.

Les travaux de peinture aux façades, y compris aux châssis et volets, devront être faits aux époques fixées, suivant un plan établi par l'assemblée générale plénière, selon décisions prises par cette dernière et sous la surveillance du Syndic, ces travaux étant considérés comme charges communes spéciales à répartir comme telles.

Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble devront être effectués par chaque copropriétaire, en temps utile, de manière à conserver à l'ensemble du complexe sa tenue de bon soin et d'entretien.

D'autre part, aussi longtemps que la copropriété n'en aura pas décidé autrement à la majorité simple des voix :

1. Les fenêtres devront obligatoirement être garnies de rideaux et/ou voiles suisses de teintes unies et claires, de consistance floce et sans fantaisie sur toute la largeur et la hauteur des fenêtres ; au rez-de-chaussée, le placement de "Loverdrecp" pourra être autorisé soit par les sociétés vendeuses, soit ultérieurement par l'ensemble des copropriétaires.

2. Il est interdit de planter, apposer et/ou abandonner à demeure sur les terrasses et murs extérieurs de l'immeuble ; des plantations, bacs à fleurs, éléments décoratifs, appareils d'éclairage et autres, ou ustensiles divers personnels sauf ce qui serait dit en assemblée générale à la simple majorité des voix.

CHAPITRE 4 - ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE QUARANTE ET UN - MORALITE - TRANQUILLITE - DESTINATION DES LOGES.

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, les terrasses et les aires de manoeuvre aux parkings, devront être maintenus libres en tout temps.

Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit, à l'exception de ce qui sera décidé par le conseil de gérance ou le Syndic.

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus ni du linge mis à sécher dans aucune partie de l'immeuble en ce compris les toits et terrasses.

Les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers communs et terrasses aucun travail de ménage.

Il est interdit d'actionner les klaxons d'automobiles et de stationner dans les entrées carrossables et les aires de manoeuvre, à l'effet de ne point gêner les manoeuvres d'entrée et de sortie. Les usagers auront à se conformer à toute réglementation décidée par le Conseil de Gérance quant à la signalisation dont seraient équipés les accès vers les parkings.

Toute infraction constatée par le Syndic et deux témoins ou par exploit d'huissier, entraînera la déduction de mille francs la première fois, de deux mille francs la seconde fois, augmentant ainsi le mille francs à chaque constat successif, somme qui sera augmentée des éventuels frais de constat de signification, le tout à charge du contrevenant. La communauté a le droit de faire évacuer le véhicule aux frais, risques et périls de celui qui a commis une infraction et mandats à cette fin le Syndic par les présentes. Les indemnités versées seront réunies et feront partie du fond de réserve pour la gestion de l'immeuble.

Au cas où le véhicule stationné en infraction serait endommagé par un tiers, il ne pourra y avoir aucun recours contre ce dernier, le stationnement interdit se faisant aux risques et périls de celui qui commet l'infraction.

Les mêmes dispositions seront de rigueur pour le cas où un véhicule stationnerait en infraction sur un emplacement de garage appartenant à un propriétaire qui en demande l'application.

Dans ce cas, l'indemnité devra être versée directement au propriétaire concerné.

L'accès aux parkings est interdit aux personnes ne disposant pas un droit de jouissance dans ces parties de l'immeuble.

Les détenteurs de droit de jouissance d'un parking s'obligent expressément à respecter les droits de leurs voisins et seront personnellement responsables de toutes contraventions qui seraient commises à ce propos par des tiers qui se targueraient d'autorisation émanant de leur chef.

L'usage de l'eau par les occupants des parkings ne pourra se faire que dans les conditions à déterminer par le Syndic en accord avec le Conseil de Gérance.

Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble devront toujours en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille.

Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service, celui de leurs locataires ou visiteurs.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis des dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les récepteurs radio-phoniques.

Aucun moteur ne pourra être utilisé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers et ceux nécessaires à l'exercice d'une profession.

L'installation et la mise en application de la soudure autogène et électrique et de la peinture à la cellulose est interdite dans l'immeuble.

Les appartements sont destinés à l'habitation.

Cette affectation n'exclut pas l'exercice d'une profession libérale ou l'usage de bureaux d'un standing analogue à celui des professions libérales sous réserve de l'autorisation des autorités administratives compétentes, à l'exclusion de tout commerce, industrie ou artisanat, de toute installation pouvant causer un trouble quelconque dans la jouissance paisible de l'immeuble.

Avant la réunion de la première assemblée des copropriétaires, la décision en cette matière appartiendra souverainement et sans appel aux sociétés promoteur.

Les emplacements de voitures sont destinés à recevoir des véhicules privés à l'exclusion de tout garage public et atelier de mécanique ou de réparation.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal pouvant causer un trouble quelconque dans la jouissance paisible de l'immeuble.

S'il est fait usage d'instruments de musique, de postes de radio et de télévision, ou encore de tous autres appareils susceptibles de provoquer du bruit ou des trépidations, il conviendra d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les occupants de l'immeuble.

En cas de contravention aux dispositions du présent article, le conseil de gérance pourra mettre en demeure le propriétaire des locaux où git la source de dommage à faire supprimer l'usage du ou des appareils en cause. Le fait de ne pas se conformer à cette injonction entraînera pour le propriétaire incriminé, le paiement d'une somme déterminée par l'assemblée générale à titre de dommages et intérêts par jour de retard, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Sauf interdiction expresse, prononcée à la suite d'abus manifestes, par l'assemblée générale statuant à la simple majorité, la détention numériquement limitée, d'animaux de petite taille (exclusivement chiens, chats, oiseaux) est admise dans l'immeuble à titre de simple tolérance. Si le propriétaire ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourrait à la décision des trois/quarts des voix, faire procéder d'office à l'enlèvement de l'animal par la Société Protectrice des Animaux.

Il ne pourra, non plus, y être établi aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres, et incommodes ; aucun dépôt inflammable, n'est autorisé sans l'accord express de l'assemblée générale.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désireront avoir à leur usage personnel par-il dépôt, devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurances contre les risques d'incendie et d'explosions occasionnés aux copropriétaires de l'immeuble par cette aggravation des risques.

Les emménagements, les déménagements, les transports d'objet mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux doivent être annoncés au gérant huit jours au moins d'avance. Après exécution, le gérant sera invité à constater l'état des lieux des parties communes et réclamera à l'intéressé, le cas échéant, le coût de la réparation des dégâts y causés à cette occasion.

ARTICLE QUARANTE-DEUX - PUBLICITE.

Sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires, il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble ainsi que de placer des inscriptions dans les escaliers, halls et passages.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des appartements ou à côté d'elles, une plaque du modèle admis par l'assemblée des copropriétaires, ou à son défaut, avant la première, par les sociétés comparantes à l'acte de base.

Dans l'hypothèse où l'une ou l'autre profession admise serait exercée dans l'immeuble, il serait également permis d'apposer sur la façade à rue, à l'endroit à désigner par

le Syndic, une plaque d'un modèle à admettre par l'assemblée générale des copropriétaires ou à son défaut avant la première assemblée par les sociétés comparantes à l'acte de base, plaque indiquant le nom de l'occupant et de sa profession.

Dans l'entrée, chacun des copropriétaires disposera d'une boîte aux lettres ; sur cette boîte aux lettres peuvent figurer les nom et profession de son titulaire, l'étage qu'il occupe ; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée des copropriétaires ou, à son défaut, par les sociétés comparantes à l'acte de base.

Les conditions qui précèdent, ne s'appliquent toutefois pas au promoteur, celui-ci se réservant le droit d'apposer sur l'immeuble, les appartements invendus ainsi que dans les jardins et abords, les panneaux et/ou affiches publicitaires qu'il jugera opportun d'utiliser, et ce, durant toute la période où resteront à vendre des parties privatives de l'immeuble.

ARTICLE QUARANTE-TROIS - LOCATION.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'occuper l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement, dont ils reconnaissent avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande de l'assemblée des copropriétaires.

§1. Les locaux privatifs ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables. La même obligation pèse sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

§2. Les propriétaires doivent imposer à leurs locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité conformément aux dispositions du statut réel traitant des "assurances".

§3. Les propriétaires s'engagent, par les présentes, à porter à la connaissance de leurs locataires, les modifications au présent règlement ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptible de les intéresser.

§4. En cas d'inobservation de la charte de l'immeuble par un locataire, par un sous-locataire ou concessionnaire de bail, le propriétaire, après second avertissement donné par le gérant, est tenu de demander la résiliation du bail.

ARTICLE QUARANTE-QUATRE - SERVICES COMMUNS DU COMPLEXE URBANISTIQUE.

Ainsi qu'il a été exposé dans l'acte de base qui précède, certains services seront communs aux trois blocs d'appartements qui constitueront le complexe urbanistique.

Les décisions relatives à ces services seront prises par l'assemblée générale des copropriétaires des blocs desservis par ces éléments, délibérant dans les conditions de présence et de majorité, prévus à l'article trente et un du présent règlement de copropriété.

Les assemblées seront convoquées suivant le même processus que les assemblées générales de chacun des blocs, à la requête, soit :

- 1) de l'un ou l'autre des gérants de chacun des blocs
- 2) des copropriétaires de l'un ou de l'autre des blocs réunissant au moins deux mille cinq cents/dixmillièmes indivis du terrain.

En outre, une assemblée générale statutaire se tiendra d'office, chaque année, dans l'agglomération bruxelloise, aux jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou celui qui convoque. La première convocation étant réservée au gérant de l'immeuble "Résidence Hamilton", la seconde au gérant de l'immeuble "Résidence Hampshire" et ainsi de suite, suivant le nombre de blocs concernés.

L'assemblée générale des copropriétaires du complexe est présidée successivement par le président du Conseil d'Administration de chaque bloc, la première assemblée étant présidée par le président du Conseil de Gérance de l'immeuble "Résidence Hamilton", la seconde par le président du Conseil de Gérance de l'immeuble "Résidence Hampshire" et ainsi de suite, suivant le nombre de blocs concernés.

Le conseil de gérance est formé des présidents de chaque bloc et des assessseurs du conseil de gérance de chaque bloc.

En ce qui concerne les réparations et travaux communs du complexe, ils sont répartis également en trois catégories :

- réparations urgentes ;
- réparations indispensables mais non urgentes ;
- réparations et travaux non indispensables, dont l'exécution est régie par les mêmes principes que ceux prévus à l'article sept qui précède.

Pour l'exécution de ces travaux ou des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires des trois blocs, le gérant compétent sera, sauf décision spéciale de l'assemblée générale, le gérant du bloc concerné par les réparations ou travaux à exécuter.

Les procès-verbaux de ces assemblées seront consignés dans les registres des procès-verbaux de chaque bloc.

Pendant la période transitoire, c'est-à-dire avant l'achèvement complet du complexe, les charges communes afférentes aux éléments communs à plusieurs blocs, seront réparties entre les parties privatives des blocs exécutés, au prorata du nombre de leurs quotités dans le terrain, sans préjudice aux dispositions particulières de l'acte de base ou du règlement de copropriété pour certaines d'entre elles.

Pendant cette même période transitoire, les décisions relatives à ces services seront prises par l'assemblée générale des copropriétaires des immeubles terminés, délibérant comme dit ci-dessus.

T I T R E I I I .

RÈGLEMENT DES DIFFÉRENDS.

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble, concernant les parties communes et l'interprétation ou l'application du Règlement de copropriété et des statuts, le Syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doivent être soumis les litiges.

Si, malgré l'intervention du Syndic, le litige subsiste, il sera porté devant le Conseil de gérance et si besoin en est, devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si le désaccord subsiste, il sera recouru à l'arbitrage, conformément à la loi du quatre juillet mil neuf cent septante-deux.

L'arbitre sera désigné du commun accord des parties en cause, ou, à défaut d'accord, par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de l'arrondissement de Bruxelles, sur requête de la partie la plus diligente.

La sentence devra être rendue dans le mois du dernier devoir d'information prescrit par lui.

L'assemblée générale pourra supprimer la présente clause compromissoire à la majorité des trois/quarts des voix.

En cas de litige opposant l'assemblée générale (s'entendant de la majorité de ses membres) à un ou plusieurs copropriétaires, tous les frais de procédure et de justice, en ce compris le cas échéant, notamment les honoraires d'avocats et les frais d'expertise, avancés par le Syndic agissant pour compte de l'assemblée générale, seront supportés exclusivement par le ou les seuls copropriétaires constituant la partie succombante.

ELECTION DE DOMICILE.

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble pour chaque copropriétaire à défaut de notification par lui faite au gérant d'une autre élection de domicile dans l'arrondissement judiciaire de Bruxelles.

Signé "ne varietur" par les parties et Nous, Notaires, pour rester annexé à l'acte de base de notre ministère de ce jour.

Le 15 avril 1977.

Suivent les signatures.

Enregistré dix-neuf rôles sans renvoi à Ixelles 3e Bureau, le vingt avril 1977. Vol. 40 fol. 80 case 8. Reçu : deux cent vingt-cinq francs (225.-) Le Receveur (signé) E. HANSEN.

ANNEXE 2 : CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE.

CONDITIONS GÉNÉRALES
DE VENTE.

CHAPITRE I - CONDITIONS GÉNÉRALES.

1. Les ventes ont lieu sous les conditions ordinaires de droit en pareille matière et notamment sous celles reprises au présent cahier des charges que les acquéreurs seront tenus d'exécuter et d'accomplir ponctuellement, sous peine de résolution de la vente et/ou dommages et intérêts.

2. Les différents appartements et locaux de l'immeuble sont vendus suivant la description de l'immeuble sous réserve des modifications apportées et qui devront être déterminées dans l'acte de vente.

3. L'acquéreur devient propriétaire des parties déjà existantes des biens vendus, à compter de la signature du compromis et pour les parties encore à construire, au fur et à mesure de la mise en oeuvre des matériaux et de leur incorporation au sol ou à l'immeuble, le transfert des risques visés par les articles 1788 et 1789 du Code Civil ne s'opérant toutefois qu'à la réception provisoire des travaux. Il donne pour la signature du contrat de vente, mandat irrévocable aux sociétés comparantes à l'acte de base de terminer la construction d'après les documents annexés au présent acte de base. L'acquéreur mettra en conséquence à la disposition des sociétés comparantes à l'acte de base, les quotités indivises du terrain et/ou les constructions déjà érigées. Il prêtera son concours aux sociétés promoteur, chaque fois qu'il en sera requis, même par simple lettre.

4. Les acquéreurs pourront, avant le paiement total du prix convenu et l'accomplissement de toutes les obligations auxquelles ils seraient tenus, affecter en hypothèque tout ou partie des biens acquis par eux, en garantie et sûreté d'une opération de prêt ou d'ouverture de crédit, mais seulement aux conditions suivantes :

a) Les fonds provenant de l'opération devront, en tout premier lieu, être affectés au paiement intégral du prix restant dû aux sociétés vendeuses, auxquelles il sera donné délégation de sorte que la somme empruntée sera versée exclusivement auxdites sociétés au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

b) Le montant net de la somme empruntée devra être suffisant pour couvrir les sociétés vendeuses du solde du prix restant dû au moment où la délégation leur est accordée.

À ces conditions, les sociétés vendeuses consentiront à renoncer à leur privilège, à leur inscription d'office et à l'action résolutoire au profit du bailleur de fonds.

Il est, en outre, stipulé qu'en cas où pour quelque motif que ce soit, le bailleur de fonds refuserait aux sociétés vendeuses le paiement de tranches venues à échéance, les acquéreurs se verront personnellement obligés, du simple fait de

se refus, d'acquitter cette ou ces tranches de paiement.

5. Les ventes seront faites sans garantie de contenance indiquée, les différences en plus ou en moins fussent-elles supérieures à un/vingtième devant faire profit ou perte pour les acquéreurs, sans recours contre les sociétés vendeuses ni indemnités. Les côtes figurant aux plans sont calculées :

1) extra murs en ce qui concerne les façades et les séparations d avec les parties communes ;

2) à partir de la moitié des murs en ce qui concerne les mitoyens avec d'autres locaux privés.

Elles ne sont données qu'à titre de simples renseignements : toutes différences éventuelles entre les mesures réelles et celles portées sur les plans ne donneront lieu à aucun recours ni indemnités et ne pourront servir de base à une action en résolution de la vente. En ce qui concerne les boxes, les emplacements de parking et les caves, l'attention des acquéreurs est spécialement attirée sur le fait que des poutres et colonnes peuvent éventuellement, par suite d'impératifs techniques,empiéter sur ces locaux de manière parfois plus importante que figuré aux plans de base dressés par l'architecte. Cette situation ne pourra donner lieu à aucun recours contre les sociétés vendeuses, lesquelles pourraient se montrer disposées, le cas échéant, à procéder à un échange avec d'autres locaux restant leur appartenir, mais ce, aux frais exclusifs de l'acquéreur. Les côtes et séparations apparaissant aux plans entre boxes ou emplacements de parking sont purement graphiques.

La délimitation effective entre emplacements se fera en fin de chantier, par divisions égales à partir des murs et contre des colonnes. Enfin, les plantations éventuellement portées aux plans de base, doivent être considérées comme purement figuratives, les sociétés vendeuses ne prenant l'engagement de réaliser, s'il échet, l'aménagement de jardins communs et/ou privés que selon les plans de détails à établir par l'architecte.

6. Les acquéreurs supporteront toutes les servitudes passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, conventionnelles ou légales et profiteront de celles actives qui pourraient exister sur l'immeuble et son terrain, le tout à leurs risques et périls et sans recours contre les sociétés vendeuses.

7. Selon les nécessités, les sociétés promoteur donneront toutes instructions au Syndic pour souscrire tous contrats d'entretien et de contrôle des appareillages des immeubles qui seraient mis en fonctionnement avant la première assemblée générale des copropriétaires.

8. L'attention des acquéreurs est spécialement attirée sur le chapitre "Remarques et réserves" porté in fine du détail des charges.

9. En cas de discordance entre la description des matériaux et les plans et autres documents se rapportant à la construction susvisée, c'est la description des travaux et matériaux qui fera foi.

CHAPITRE II - MODIFICATIONS - RESTRICTIONS.

1. En exécution de règlements à émaner des autorités compétentes ou, plus simplement, dans le but d'améliorer la disposition ou l'esthétique générale ou particulière du complexe, les sociétés vendeuses se réservent, en accord avec l'architecte du bâtiment, le pouvoir d'apporter à tout moment aux plans ci-annexés et analysés ci-dessus, toutes modifications qu'elles jugeront utiles ou nécessaires, tant aux éléments privatifs qu'à ceux destinés à l'usage commun et ce, jusqu'à la réception définitive de l'immeuble, sans avoir à obtenir l'approbation des acquéreurs et de l'assemblée générale des copropriétaires ou du complexe urbanistique. Il en sera de même si des modifications s'imposaient à la suite de prescriptions quelconques émanées des pouvoirs publics postérieurement à l'autorisation de bâtir.

Elles pourront notamment réunir en un seul, deux ou plusieurs locaux séparés, subdiviser un ou plusieurs locaux privatifs ou communs, agrandir ou réduire une entité privative ou tout un local privatif au détriment ou au profit d'une autre partie privative voisine de l'immeuble ; modifier en conséquence le nombre de quotités dans les parties communes affectées à ces parties privatives, placer ou déplacer une cloison pour modifier la disposition intérieure d'une entité privative ou les dimensions privatives de deux entités privatives voisines.

Elles pourront aussi réunir des entités privatives se trouvant à des niveaux différents mais adjacents par plancher et plafond, pour en faire des entités duplex, réunies par un ou plusieurs escaliers privatifs intérieurs.

Les sociétés vendeuses peuvent notamment pour le plan de chaque étage, choisir librement entre plusieurs variantes. L'emplacement et la configuration des parties privatives vendues ne seront ainsi définitivement arrêtées que dans les actes de vente auxquels demeurera annexé un plan particulier, en cas de modification par rapport aux plans annexés à l'acte de base.

Elles pourront, en outre, reculer ou déplacer certaines caves, boxes et parkings privatifs, créer ou supprimer des caves, boxes ou emplacements de voiture, réunir un ou plusieurs emplacements de voiture sous forme de boxes privés fermés. Dans le cas d'emplacements, boxes ou caves situés en face les uns des autres à l'extrémité de couloirs communs, la partie du couloir commun est incorporée au nouveau lot privatif ainsi constitué et devient partie privative, sans modification des quotités dans les parties communes.

Il est convenu également que les sociétés promoteur pourront, en accord avec les architectes, au cours de la construction, apporter, aux plans, sans nuire à l'économie générale du bâtiment, les modifications nécessaires pour assurer un travail conforme aux règles de l'art, et créer notamment tous passages pour tuyauteries, canalisations ou tous autres éléments communs ou privés et aeras, non prévus aux susdits plans et qui s'avèreraient nécessaires ; en cas de nécessité, créer des parties privées à partir des parties communes et inversement, déplacer ou modifier la disposition des parties communes, de même qu'apporter des modifications utiles au bon aménagement des lieux ou à l'esthétique dont elles jugeront souverainement, par suppression d'aménagements inutiles et adjonction d'aménagements utiles, suppression d'éléments décoratifs et remboursement par d'autres, créer, éventuellement à partir des parties communes non utilisées, des locaux privés, auxquels ils ne sera pas attribué de quotités des parties communes de l'immeuble, locaux privés qui seront la propriété des sociétés vendeuses et qu'elles pourront vendre à leur profit comme accessoires d'une partie privée de l'immeuble, sans laquelle ils ne pourront pas être aliénés, donnés en location, ou faire l'objet d'une concession d'un droit de jouissance quelconque.

Il en est notamment ainsi en ce qui concerne les piliers d'ascenseurs donnant accès à une ou plusieurs entités privées réunies dans les mains d'un seul acquéreur.

Modifier, le cas échéant, l'implantation et la disposition des poutres et colonnes suivant les impératifs techniques qui lui seraient imposés par les architectes et ingénieur du bâtiment. Apporter aux constructions toutes transformations résultant d'impositions nouvelles des pouvoirs publics et notamment des services d'incendie.

Les sociétés vendeuses se réservent le droit d'utiliser certaines parties des espaces non construits en sous-sol du terrain prédécrit, à l'effet d'y construire des emplacements de parking ou des boxes qui seront privés et qu'elles se réservent de vendre à leur bénéfice. Ces locaux ne pourront être vendus qu'à des propriétaires d'appartements des immeubles du complexe urbanistique à titre de dépendances de ces appartements.

Toutefois, ces modifications ne pourront changer le nombre total des quotités des parties communes affectées à l'ensemble des parties privées qui subiront ces modifications.

La nouvelle répartition des quotités entre les parties modifiées se fera souverainement par le maître de l'ouvrage, en l'occurrence les sociétés promoteur, qui tiendront compte des surfaces respectives et éventuellement des valeurs respectives, pour opérer cette nouvelle répartition.

Les plans modificatifs nécessaires seront, s'il y a lieu, déposés au rang des minutes du notaire André van der Vorst.

prénommé, et à l'acte de base complémentaire décrivant les susdits plans et modifiant, s'il y a lieu, la répartition des parties communes affectées aux locaux modifiés, sera dressé par le notaires André van der Vorst et Léon Dewever, prénommés, à la requête des sociétés vendeuses.

La transcription devra être opérée par la seule déclaration des sociétés vendeuses et, éventuellement, des copropriétaires dont les locaux privatifs seraient modifiés, mais à l'exclusion des autres copropriétaires de l'immeuble et du complexe.

2. Les acquéreurs d'entités privées donnent d'office mandat, par le fait même de leur acquisition, aux sociétés vendeuses, avec pouvoir d'agir séparément, de pour eux et en leur nom, comparaître à tous actes ayant pour objet de constater les modifications effectuées en vertu du présent chapitre.

Ils donnent également mandat irrévocable aux dites sociétés, qui acceptent, en cas de construction (ou suppression) d'un étage (ou partie d'étage) ou sous-sol supplémentaire, ou de constructions adjacentes ou supplémentaires, à l'effet d'apporter toutes modifications nécessaires à l'affectation des parties communes, aux servitudes, aux dispositions de l'acte de base, des statuts et du règlement de copropriété, à la répartition des dixièmes, pour autant cependant que les droits de jouissance des personnes étant ou devenues propriétaires ne soient diminués en rien, le tout sans recours ni indemnité contre les sociétés vendeuses.

Ces mandats seront toutefois limités à la durée de l'achèvement complet des travaux de l'immeuble qui sera censé coïncider avec la date de la réception définitive des parties communes.

Les modifications ci-avant prévues ne pourront nuire en rien à la structure et à la solidité de l'édifice. Elles ne pourront donner lieu à aucune indemnité à l'égard des acquéreurs ou de la copropriété. Pour autant que de besoin, les acquéreurs s'engagent à prêter leur concours à l'association si celle-ci était requise par une autorité publique ou judiciaire ou par notaire, par exemple, pour l'établissement d'un acte de base complémentaire.

CHAPITRE III - PRIX - REVISION - REGLEMENT - CHARGES.

1. REVISION.

Le prix de la vente est forfaitaire. Toutefois, les acquéreurs sont tenus d'intervenir dans les majorations éventuelles de prix de la main d'oeuvre, des matériaux et des charges de construction exercées en cours de construction. Il sera tenu compte de leur incidence à compter de la date des compromis de vente et au fur et à mesure de l'envoi des factures correspondant aux échelles de paiement.

Les paiements s'effectueront par acomptes exigibles suivant l'état d'avancement des travaux, suivant les échelles

prévues au compromis de vente. Les échelles de paiement sont considérées comme approximatives et ceux-ci doivent être effectués nonobstant les réserves éventuelles formulées par le client. Comme les paiements sont généralement exigibles à l'arrivée d'un stade d'avancement et qu'il s'agit souvent d'une question d'appréciation, il suffira, en cas de contestation, d'un certificat de l'architecte de l'immeuble attestant de l'arrivée des travaux au stade prévu pour trancher cette contestation.

Chaque paiement sera révisé en raison de la modification des salaires et charges sociales, ainsi que de l'index des prix de gros des matériaux, selon la formule suivante :

$$p = P \left(x \frac{S}{S} + Y \frac{I}{I} + 0,20 \right)$$

dans laquelle :

P = montant du prix à payer selon la convention de vente ;

p = même montant rajusté ;

S = indice des salaires horaires moyens à la date de la signature du compromis de vente majoré du pourcentage global des charges sociales et assurances admis par le Ministère des Travaux Publics et des hausses légales des matériaux établies mensuellement par le même ministère ;

s = indice des salaires horaires moyens au début de la tranche des travaux pour laquelle le paiement est demandé ;

i = indice des prix des matériaux se rapportant au mois calendrier précédant le début de la tranche des travaux pour laquelle le paiement est demandé.

I = indice des prix des matériaux se rapportant au mois calendrier précédant la signature du compromis de vente.

Les valeurs x et y seront portées au compromis de vente de chaque acquéreur.

Les indices dont question seront ceux pris en cause dans les décomptes des hausses légales sur salaires majoré du pourcentage global des charges sociales et assurances admis par le Ministère des Travaux Publics et des hausses légales des matériaux établies mensuellement par le même ministère.

La formule de révision pourra être appliquée aux montants restant dus par l'acquéreur en retard de paiement, aussitôt connu le nouvel indice suivant un appel de paiement. Le fait pour la société de ne pas réclamer immédiatement une hausse ne peut être interprété comme une renonciation du vendeur au droit d'en exiger le paiement.

2. REGLEMENT.

Les acquéreurs seront tenus d'effectuer tous les paiements en francs belges, en main ou au compte numéro 270-0047067-74 de l'Association momentanée "EGIMO-PROMIBEL-IMMOGRIV-FORTIM" auprès de la Société Générale de Banque de Bruxelles.

Les appels de fonds seront faits comme suit :

Outre le prix des quotités terrain, payable comme stipulé au compromis de vente, le prix des constructions sera payable à partir du mois de juin mil neuf cent septante-sept, en vingt tranches mensuelles de cinq pour cent correspondant chacune à l'avancement normal des travaux au cours du mois précédent celui de l'envoi de la facture.

Aucune facture ne sera établie, en principe, au mois d'août, l'avancement des travaux étant arrêté en juillet par suite des congés payés.

Les tranches de paiement peuvent se chevaucher en fonction de l'avancement général des travaux.

En cas de retard dans l'avancement des travaux, la facturation sera postposée de manière à ce que le total des sommes facturées ne dépasse jamais la valeur des travaux exécutés.

Toutefois, la dernière tranche de paiement ne sera exigible qu'à la réception provisoire des parties privatives et avant toute occupation.

Si l'ouvrage est la propriété indivise de plusieurs personnes, celles-ci sont tenus, d'une manière solidaire et indivisible, relativement aux sommes dues, en exécution des conventions intervenues.

Les époques de paiement fixées sont toujours approximatives et il ne pourra être opposé aux sociétés vendeuses l'inachèvement partiel par un corps de métier pour refuser le paiement correspondant. Des imperfections éventuelles dans l'exécution d'un parachèvement pourront faire l'objet des réserves lors de la réception provisoire mais ne pourront servir de prétexte à retenues quelconques sur les paiements.

Ces paiements devront être effectués dans les quinze jours de l'envoi de la facture ou de la signature du compromis et de l'acte de vente.

Passé ce délai, l'acquéreur sera considéré en défaut de paiement et les sommes dues seront productives d'un intérêt net d'impôts, correspondant à un taux de cinquante centimes pour cent l'an supérieur au taux de base des crédits de caisse pratiqués par la Société Générale de Banque au dernier jour du mois précédent, et ce, prorata temporis, depuis la date d'envoi de la facture ou de la signature du compromis ou de l'acte de base et, de plein droit et sans mise en demeure. Pour le calcul de l'intérêt, tout mois commencé est compté pour un mois entier.

En outre, sans préjudice à ce qui est stipulé au compromis de vente et nonobstant une occupation de facto du bien (qu'elle soit forcée dans le chef de l'acquéreur ou conditionnelle dans le chef de la vendeuse), à défaut de paiement, après un commandement par huissier resté infructueux pendant trente jours, le solde du prix deviendra de plein droit exigible par l'effet de ce commandement et sera productif d'un intérêt net de tous impôts présents ou futurs, aux mêmes con-

ditions que stipulées au paragraphe précédent, à compter du jour de la signification du commandement jusqu'au jour du paiement. Dans ce cas, la venderesse aura le droit, sans préjudice à l'action résolutoire et à l'action personnelle, de faire vendre les biens faisant l'objet du contrat avec l'acquéreur défaillant, dans la forme des ventes publiques, conformément aux articles 1560 et suivants de la loi du dix octobre mil neuf cent soixante-sept sur l'expropriation forcée.

Dans tous les cas d'exécution forcée, ainsi qu'en cas de résolution ou de résiliation du contrat aux torts et griefs de l'acquéreur, ce dernier sera tenu de rembourser à la société tous les frais, droits et honoraires, taxes et amendes, que cette dernière justifiera avoir payés.

En outre, par application de l'article 1152 du Code Civil, l'acquéreur sera tenu de payer de plein droit et sans mise en demeure préalable une indemnité forfaitaire et irréductible de dix pour cent du montant total de l'acquisition et représentant pour l'association le bénéfice espéré, et ce, en sus de la retenue de l'acompte versé au compromis de vente.

Dans pareils cas, la garantie de bonne fin sera automatiquement libérée.

La venderesse restituera dès lors à l'acquéreur, sans intérêt, les sommes payées par lui en principal en exécution des conventions, sous déduction des retenues ci-avant stipulées.

Tous les retards dans les paiements aux époques convenues pourront être ajoutés au délai d'exécution des travaux de parachèvement des parties privatives ainsi qu'il est dit au chapitre IV.

Enfin la venderesse se réserve le droit d'interrompre les travaux en cas de non paiement et de ne les reprendre qu'au jour du paiement.

Elle ne sera pas tenue de délivrer les biens vendus et d'en remettre les clés jusqu'à ce que l'acquéreur en ait payé le prix, conformément aux échelles de paiement.

Les sociétés venderesses pourront, à leur choix, dispenser Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent de prendre inscription d'office pour garantir le paiement du solde du prix de vente, soit encore prendre une inscription conventionnelle qui n'aura rang qu'à sa date pour le cas où les acquéreurs ne paieraient pas le solde du prix de vente aux époques convenues. A cet effet, les acquéreurs donneront dans l'acte de vente procuration irrévocable de conférer hypothèque sur les biens vendus, à première demande de l'une ou l'autre des sociétés venderesses et en faveur de celles-ci. Cette procuration sera accordée à un clerc de l'Etude du notaire détenteur de la minute de l'acte de base.

Sauf accord des sociétés venderesses, l'acquéreur ne pourra aliéner ou louer le bien acquis avant la réception et l'apurement du solde du prix.

A défaut, la réception sera acquise de plein droit.

3. CHARGES.

En sus du prix d'acquisition, l'acquéreur devra payer et supporter :

1) les frais de l'acte notarié, de l'acte de base avec règlement de copropriété à raison de vingt-cinq francs par dixmillièmes de parties communes de l'immeuble, les droits d'enregistrement et la taxe sur la valeur ajoutée, ainsi que tous frais et droits résultant, s'il échet, de l'acte de mainlevée de l'inscription d'office sur le bien vendu ensuite de la demande de garantie de bonne fin réclamée par l'acquéreur le précompte immobilier à l'exception de la taxe de bâtisse supportée par les sociétés venderesses.

2) Les frais de placement et de raccordement des compteurs particuliers d'eau et éventuellement de gaz et d'électricité, des conduites mères aux installations privées, les frais d'abonnement, de consommation minima et de location des compteurs (en totalité), ainsi que le surplus des frais de consommation à compter de la réception provisoire des parties privées.

3) les frais de placement et raccordement des divers compteurs généraux, des conduites mères aux installations générales communes, les frais de placement et de location des compteurs de chaleur.

4) les frais de raccordement et d'abonnement à la télédistribution (ou suivant le cas, aux installations pour antennes télévision/haute fidélité collective) ;

5) sa quote-part dans les charges communes générales et spéciales et les charges communes initiales et de première installation qui auraient été supportées dans un premier temps par la copropriété ou les sociétés promoteur telles que ces charges sont définies dans le statut de l'immeuble (Règlement de copropriété) et dans l'acte de base.

Le montant de ces charges non déterminé au moment de la signature de l'acte d'achat ou du procès-verbal de réception sera réclamé par le Syndic ou les sociétés promoteur aussitôt qu'établi.

6) les honoraires complémentaires dus à l'architecte ensuite de travaux modificatifs éventuellement réalisés à son intervention à la requête des acquéreurs.

7) le coût de tous travaux ou normes nouvelles imposés par les pouvoirs et administration publics postérieurement à la date de l'autorisation de bâtir (chapitre 5 : à titre exemplatif et non limitatif, les nouvelles mesures prises en matière de prévention contre l'incendie, la pollution de l'air, etcœtera...).

L'acquéreur devra, en outre, prêter son concours, quand il sera nécessaire, pour l'accomplissement de toutes formalités requises pour l'édification de l'immeuble et pour son raccordement aux égouts, eau, électricité, téléphone, accomplir toutes formalités pour l'enquête de commodo et incommodo nécessitée par l'installation de moteurs électriques utilisés dans

l'immeuble etcostera... A ces fins, les acquéreurs donnent mandat, par les présentes, aux sociétés vendeuses avec faculté d'agir séparément.

4. Les sociétés vendeuses se réservent le droit de convenir avec les acquéreurs, à leur convenance, de toutes dérogations aux dispositions des présentes. Ces dérogations ne pourront être opposables aux sociétés vendeuses si elles sont expressément définies dans le compromis et/ou actes de vente.

CHAPITRE IV - DELAI D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX.

1. Les travaux aux parties communes de l'immeuble, gros-oeuvre et parachèvement devront être terminés au plus tard dans un délai de quatre cents jours ouvrables à dater du premier juin mil neuf cent septante-sept.

Un délai d'achèvement des parties privatives, dans les ventes dites "clefs sur porte", c'est-à-dire celles comprenant le parachèvement des parties privatives, sera stipulé dans le contrat de vente pour chaque cas séparément.

2. Si, après la signature de la convention de vente, l'exécution de travaux supplémentaires ou modificatifs, aux parties privatives de l'un ou l'autre local privatif était demandée, les stipulations relatives aux délais d'achèvement deviendront caduques, le propriétaire acceptant automatiquement que les délais d'exécution soient prolongés en rapport avec la désorganisation relative du travail et des plannings. Il en sera de même au cas où les sociétés promoteurs ne seraient pas en mesure d'effectuer certains travaux de parachèvement à la suite du retard apporté par l'acquéreur dans le choix des matériaux.

D'autre part, en cas de retard de paiement de plus de quinze jours au-delà de l'envoi d'une facture, l'association aura le droit de retarder la livraison du bien d'un nombre de jours ouvrables double du nombre de jours de retard de paiement. Il en sera de même au cas où l'acquéreur resterait en retard d'effectuer le choix de ses matériaux.

3. Les délais d'achèvement pourront être prolongés lorsque les travaux auront été totalement ou partiellement interrompus ou suspendus par suite de cas de force majeure ou de cas fortuit, parmi lesquels, conventionnellement, la grève ou le lock-out, la suspension des services de transports, les émeutes, la guerre, les troubles publics ou sociaux, les difficultés provoquées par le manque général de main-d'oeuvre, les pluies persistantes et/ou leurs conséquences, (ne sont notamment pas considérés comme jours ouvrables, les jours pendant lesquels les intempéries ont eu directement ou indirectement pour effet de rendre le travail impossible pendant quatre heures au moins), le gel, et le dégel, la faillite de l'entrepreneur ou d'un sous-traitant, l'arrêt ou la suspension de fournitures domestiques ou étrangères et d'une manière générale tous autres éléments indépendants de la volonté des sociétés vendeuses.

Dans ce cas, les délais d'achèvement seront prolongés du nombre de jours perdus par suite de ces événements ou circonstances, augmentés de huit jours par période d'interruption. Cette prorogation de délai ne constituera, en aucun cas, une cause de résiliation de la vente, ni une cause de dommages et intérêts.

4. En cas de retard non justifié et imputable aux sociétés vendeuses portant sur le délai d'achèvement des travaux de la partie privative, dont l'inexécution empêche totalement l'exploitation ou l'habitabilité normale de ladite partie privative, les sociétés vendeuses devront payer aux seuls acquéreurs qui en auront formulé la demande par lettre recommandée, une indemnité de retard correspondant à un intérêt calculé à raison de six francs pour cent l'an, sur la partie payée du prix de vente et ce, à l'exclusion de toute autre indemnité, depuis la date de la demande, le cachet de la poste faisant foi et jusqu'à l'achèvement des travaux de ladite partie privative.

Toutefois, au cas où l'acquéreur avisé par le vendeur que son appartement est en état d'être réceptionné, ne procéderait pas à ladite réception, dans les délais précisés par les sociétés promoteur et conformément au libellé du chapitre ci-après, aucune indemnité ne lui sera plus due pour retard de livraison.

Cette indemnité sera allouée à l'exclusion de toute autre.

De même, les réserves qui seraient portées au procès-verbal de réception, ne pourront servir de prétexte à prolongation du délai de calcul de l'indemnité (conferer chapitre Réception).

La prise de possession des biens vendus par l'acquéreur entraîne également la renonciation à toute indemnité de retard.

CHAPITRE V - TRAVAUX SUPPLEMENTAIRES - SUPPRESSION DE TRAVAUX - TRAVAUX IMPOSES - ACCES AU CHANTIER.

L'acquéreur peut demander, dans la mesure des possibilités résultant de l'avancement du chantier et des commandes passées par les sociétés promoteur aux divers fournisseurs, des modifications aux aménagements intérieurs de la partie privative. Les sociétés vendeuses seront seules juge pour refuser ou exécuter des modifications aux plans et au cahier des charges en fonction du planning à respecter pour les travaux.

L'acquéreur désirant faire procéder à ces modifications pendant le cours de la construction de l'immeuble, s'adressera aux dites sociétés qui, si besoin était, feront dresser les plans modificatifs par l'architecte aux frais de l'acquéreur.

Les modifications devront toujours être commandées par écrit, soixante-jours au moins avant la date prévue pour l'exécution du travail ou l'arrivée sur le chantier des matériaux.

Le montant de ces modifications ou travaux supplémentaires pourra être récupéré à charge de l'acquéreur qui les aura demandées pendant ou après les travaux au choix des sociétés promoteur et au plus tard lors de la réception provisoire. Toutefois, toute modification entraînant un supplément de prix de plus de dix mille francs devra être payé à raison de cinquante pour cent lors de la commande et le solde dès exécution.

Si l'acquéreur impose aux sociétés vendeuses des matériaux d'une qualité, origine ou type déterminé, autres que ceux prévus au cahier des charges, les sociétés vendeuses sont déchargées de toute responsabilité du fait des déficiences ayant pour origine le choix des matériaux ou procédé à condition qu'aucune faute de mise en œuvre ne puisse leur être reprochée.

Les travaux, adjonctions ou suppressions que l'acquéreur aurait été autorisé, à sa demande écrite, à faire exécuter par ses propres fournisseurs devront être effectués par ces fournisseurs après la livraison des biens. En aucun cas, ils ne seront exécutés sous la responsabilité et la garantie de l'entrepreneur et des sociétés promoteur, l'acquéreur supportant de ce fait seul les risques et conséquences d'affaiblissements, dégradations, perturbations diverses, notamment au point de vue isolation, acoustiques et chauffage et autres accidents ou indemnités en résultant tant pour les parties communes que pour ses propres locaux privés et ceux des autres copropriétaires. Il en sera à fortiori de même pour tous travaux généralement quelconques dont la commande aura été passée par l'acquéreur à l'insu des sociétés vendeuses directement à un sous-traitant étranger ou non au bâtiment.

Enfin, si avec l'accord des sociétés vendeuses, l'acquéreur se charge lui-même ou charge un tiers de l'exécution de tout ou partie des travaux prévus ou renonce en tout ou en partie à l'exécution de ces travaux, il s'engage à indemniser les vendeurs de toutes ses dépenses, de tous ses travaux ainsi que du bénéfice manqué, évalués à quinze pour cent du montant des travaux qu'il n'a pas exécutés.

L'acquéreur désirant faire procéder à des modifications pendant le cours de la construction de l'immeuble, s'adressera directement à l'entrepreneur chargé de l'entreprise générale des travaux, lequel sera seul juge pour refuser ou exécuter celles-ci.

L'entrepreneur fera, le cas échéant, dresser les plans modificatifs par l'architecte aux frais de l'acquéreur.

De toute manière, les suppressions ne pourront excéder vingt mille francs.

Ces travaux seront exécutés aux seuls risques et périls de l'acquéreur à la complète décharge et sans couverture de garantie des sociétés vendeuses.

En outre, il ne sera ristourné à l'acquéreur que la valeur "prix de gros ou de revient" des matériaux, main-d'œuvre et travaux sollicités.

Tous travaux qui seraient imposés par les pouvoirs publics pour quelque motif que ce soit, postérieurement à la signature du compromis de vente, seront à la charge de l'acquéreur au prorata du nombre de quotités acquises par lui.

Certains de ces derniers travaux pouvant, le cas échéant, entraîner la création de servitudes à charge et au profit de chacun des locaux privatifs, l'acquéreur, donne, dès à présent, mandat aux sociétés vendeuses avec pouvoir d'agir séparément, de comparaître en ces lieux et place à tous actes constitutifs desdites servitudes. Il s'engage, si besoin en était, à comparaître lui-même à ces actes.

Les sociétés vendeuses détermineront souverainement et sans appel l'emplacement et la manière dont s'exécuteront ces servitudes.

Enfin, les acquéreurs ne pourront avoir accès au chantier qu'accompagnés d'un délégué des sociétés vendeuses, sur rendez-vous et à leurs risques et périls sans qu'ils puissent exercer aucun recours contre lesdites sociétés, l'architecte ou l'entrepreneur en cas d'accident survenu au cours d'une visite.

CHAPITRE VI - RECEPTION - ACCESSION.

A. Réception provisoire des parties privatives.

Dès l'achèvement des travaux, les sociétés vendeuses ou l'une d'elles convoqueront l'acquéreur dans les locaux vendus, pour constater la conformité des travaux avec les plans et la description des matériaux et pour procéder à la réception provisoire.

Les travaux qui sont trouvés en état de réception provisoire sont présumés, jusqu'à preuve du contraire, l'avoir été à la date d'achèvement réel qu'ont indiqué les sociétés vendeuses.

Les travaux sont en état d'être reçus provisoirement lorsqu'ils sont, dans leur ensemble, terminés conformément au cahier des charges, nonobstant la non exécution de travaux mineurs, ou d'embellissements commandés par l'acquéreur et le constat d'imperfections réparables durant le délai de garantie, c'est-à-dire lorsqu'ils sont dans un état d'habitabilité normale et suffisante permettant une utilisation conforme à sa destination.

Le refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception ou d'accepter cette réception ne pourra donc s'appuyer que sur des motifs graves.

Il pourra notamment être considéré comme motif grave, le fait qu'il y aurait encore des essais de chauffage à exécuter (requérant des conditions climatiques particulières ou encore l'existence d'une quelconque contestation, le procès-verbal de réception ayant précisément pour but de relever et acter les omissions, imperfections et réclamations diverses de l'acquéreur).

De même, s'il s'agit d'un immeuble faisant partie d'un complexe composé de plusieurs immeubles dont les parties privatives sont desservies par des parties communes spéciales ou des parties communes affectées à l'ensemble des immeubles du complexe seront considérées comme en état d'être utilisées conformément à leur destination, les parties privatives en état d'être reçues provisoirement et dont les parties communes affectées à l'ensemble des immeubles du complexe et les desservant auront atteint le même stade d'achèvement et ce indépendamment de l'état de parachèvement des autres parties communes du ou des autres immeubles.

La réception provisoire emporte l'agrément de l'acquéreur sur les travaux qui lui sont livrés et exclut tout recours de sa part pour les vices apparents et menus travaux en souffrance non expressément mentionnés au procès-verbal, l'acquéreur étant considéré de plein droit avoir renoncé à s'en prévaloir.

La réception provisoire des parties privatives sera effectuée contradictoirement entre les sociétés vendeuses et l'acquéreur, étant entendu qu'il est loisible à ce dernier de se faire assister à cet effet par tout technicien ou expert de son choix. Un procès-verbal de réception provisoire sera obligatoirement dressé, séance tenante, en deux exemplaires qui seront signés par les deux parties. Ce procès-verbal fera la preuve de ladite réception. Sera signée, au même moment, une attestation de réception destinée à l'organisme bancaire ayant fourni la garantie de bonne fin. Les signatures devront, le cas échéant, être légalisées. Le refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception ou d'accepter la réception devra être notifié, au plus tard endéans les quinze jours de la convocation avec ses motifs et avant toute prise de possession aux sociétés vendeuses, précitées, par lettre recommandée à la poste.

En cas de refus de réception, il sera procédé mutatis mutandis, comme il est dit en C pour la réception provisoire des parties communes.

Les clés seront remises à l'acquéreur dès la signature du procès-verbal de réception provisoire, pour autant qu'il ait payé complètement le prix des biens acquis et délivré, s'il y a lieu, mainlevée pour la restitution de la garantie de bonne fin.

Les sociétés vendeuses ne seront pas tenues de délivrer les biens et d'en remettre les clés avant que l'acquéreur n'ait payé complètement le prix, y compris les révisions et, le cas échéant, le montant des travaux supplémentaires.

Il est toutefois précisé que le fait pour les sociétés vendeuses de ne pas user de ce droit ne pourra en aucun cas préjudicier l'un quelconque de leurs droits, pas plus qu'il ne pourra être considéré comme une quelconque reconnaissance de leur part de ce que l'acquéreur aurait réellement payé.

la totalité des sommes dont il leur est redevable. L'inachèvement de travaux mineurs, de même que le constat d'imperfections réparables durant le délai de garantie ne peuvent servir de prétexte à retenues sur le prix d'acquisition.

Tout retard dans la livraison découlant de non-paiement du prix, est exclusivement à charge de l'acquéreur.

La remise des clés emportera pour l'acquéreur jouissance par la possession réelle, avec la perception des fruits civils des biens acquis.

Toutefois, et sauf preuve contraire, si l'acquéreur (ou ses ayants-droit, ses locataires ou tout autre usager) occupe ou utilise le bien avant la réception provisoire, que la chose soit faite par naïveté, ruse ou force, notamment en confiant à des tiers l'exécution de travaux quels qu'ils soient, ou encore s'il l'aliène ou le donne en location avant de procéder à ladite réception, sans intervention ni accord écrit des sociétés vendeuses, il est présumé avoir accepté tacitement cette réception provisoire. Le fait que l'occupation n'ait été que temporaire, et l'emménagement et travaux minimes, ne met pas obstacle à cette agrégation tacite.

Cette situation dégage les sociétés vendeuses des formalités fixées au présent article et rend immédiatement exigible toutes sommes qui seraient encore dues à quelque titre que ce soit et ce de plein droit et sans mise en demeure préalable. Les sociétés vendeuses seront également, dans ce cas, dégagées de la garantie de bonne fin.

L'acquéreur est également présumé accepter, sans réserve, la réception provisoire de ses parties privatives s'il laisse sans suite la requête de la vendeuse d'effectuer ladite réception à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que la vendeuse lui en a faite par lettre recommandée, il omet de comparaître à la date fixée. Le solde du prix de vente sera dès lors exigible immédiatement.

B. Réception définitive des parties privatives.

La réception définitive aura lieu au plus tôt un an après la réception provisoire, selon la même procédure que celle-ci, pour autant qu'il ait été déjà procédé à la réception définitive des parties communes tel que précisé ci-après sous D et E et aux mêmes conditions expresses que celle-ci.

En cas de construction d'un ensemble d'immeubles à appartements ou d'un immeuble divisé par phases ou par sections on pourra procéder à la réception de parties privatives d'un immeuble ou d'une section aussitôt effectuée la réception des parties communes de cet immeuble ou de cette section, et ce sans attendre la réception définitive des parties communes de l'ensemble du complexe ou de l'ensemble des sections ou des phases.

La réception définitive a pour objet exclusif de vérifier qu'il a été remédié aux remarques reprises au procès-

verbal de réception provisoire et aux vices cachés qui seraient apparus depuis la réception provisoire.

Le procès-verbal de réception définitive ne pourra jamais porter sur les défauts, manquements ou dégâts dus à l'habitation de l'immeuble ou à l'usure normale des lieux.

La réception définitive décharge les sociétés vendeuses des vices cachés qui apparaîtraient ultérieurement, à l'exception de ceux pour lesquels la vendeuse bénéficie elle-même d'une garantie de ses entrepreneurs et sous-traitants.

C. Réception provisoire des parties communes.

Sauf convention contraire intervenue postérieurement à l'acte de base, l'assemblée générale des copropriétaires, convoquée pour la première fois par les sociétés désignera à la simple majorité des voix, un délégué qui sera choisi dans ou en dehors de l'assemblée et qui sera chargé de faire cette réception, avec mandat d'y présenter toutes observations au nom des copropriétaires.

Dans un délai de huit jours maximum à dater de sa nomination, le délégué en avertira, par lettre recommandée, les sociétés vendeuses.

Ces dernières fixeront de concert avec ce délégué une date pour procéder au plus tard dans les quinze jours, à la réception des parties communes.

Les sociétés vendeuses et le mandataire dresseront, séance tenante, un procès-verbal de réception provisoire des travaux qu'ils signeront pour accord. Ce procès-verbal sera exclusif de toutes remarques concernant des parties privatives et engagera la copropriété.

Le mandataire de la copropriété sera, du seul fait de sa nomination, investi de tous les pouvoirs nécessaires à l'accomplissement de sa mission, y compris celui de transiger.

De ce fait même, toutes dispositions et décisions qu'il prendra, tous actes qu'il accomplira ou accord qu'il prendra dans le cadre de sa mission engageront individuellement et irrévocablement chaque copropriétaire actuels et futurs.

Il est également stipulé qu'en cas de révocation du mandataire par l'assemblée générale, tout ce qu'aura fait et décidé ce dernier sera maintenu et respecté sans discussion possible. Semblable révocation ne pourrait d'ailleurs intervenir que par une décision prise à la majorité des trois/quarts de l'assemblée générale des copropriétaires et la condition expresse que cela n'ait pas pour effet de retarder l'agrément sollicité par les vendeuses.

Les travaux sont considérés comme en état de réception dans les mêmes conditions que pour les réceptions de privatifs, étant entendu que ne pourra retarder ce moment, et ne pourra être considéré comme motif grave au regard de ce qui est dit ci-après, le fait qu'il y aurait des essais de chauffage central (requérant des conditions climatiques particulières) soit des parachèvements mineurs encore à effectuer, etcostera ...

ou encore l'existence d'une quelconque contestation quant à l'exécution d'un point particulier du gros-œuvre et/ou du parachevement, le procès-verbal de réception ayant précisément pour objet de relever les omissions, imperfections et réclamations diverses du délégué des copropriétaires.

Le procès-verbal mentionne notamment les dégradations qui auraient pu être causées aux parties communes à la suite de l'emménagement des occupants de l'immeuble ou l'exécution de certains travaux privatifs.

Ces dégradations ne pourront être imputées au promoteur.

Le refus éventuel du mandataire des propriétaires de procéder à la réception des parties communes, ou d'accepter cette réception ne pourra s'appuyer que sur des motifs graves et devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée aux sociétés vendeuses.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception provisoire des parties communes ou d'accepter cette réception a été notifié aux sociétés vendeuses, celles-ci peuvent, soit admettre les motifs du refus et demander une nouvelle fois la réception après avoir procédé aux travaux de réfection demandés, soit solliciter, à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un arbitre chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

Cet arbitre statuera souverainement conformément à la loi du quatre juillet mil neuf cent septante-deux. Sa décision devra être rendue dans les deux mois de sa désignation et précisera la part des frais d'arbitrage qui incombera à chacune des parties.

De même, en cas où l'assemblée générale des copropriétaires refuserait pour quelque motif que ce soit de désigner un délégué chargé de le représenter lors de la réception des parties communes ou si ce délégué omet de comparaître, sans motifs, dans un délai de quinze jours à dater de la convocation qui lui en sera faite par lettre recommandée par les sociétés promoteur, il sera recouru à la désignation d'un arbitre par le Tribunal compétent à la requête de la vendeuse.

En tout état de cause, et afin d'éviter les conséquences dommageables pour les vendeuses résultant de l'adoption et des lenteurs de la procédure ci-avant détaillée (suite notamment à l'occupation et à l'emménagement des parties privatives), les sociétés promoteur pourront faire dresser en temps utile, soit par l'architecte du bâtiment soit par tout autre expert et en présence d'un huissier de justice, un état de lieux permettant de déterminer le degré de finition ainsi que l'état des parties communes.

Ce document servira de base et s'imposera tant à l'arbitre qu'au délégué des copropriétaires pour l'établissement des procès-verbaux d'expertises et de réception provisoire.

Si la validité de la réception provisoire des parties communes requiert également la présence d'un des copropriétaires et si celui-ci omet de comparaître dans le délai raisonnable que la société lui aura fixé par lettre recommandée, la copropriétaire en question sera considérée comme défaillante et la réception sera réputée acquise à son égard nonobstant toute signification contraire de sa part.

La société pourra refuser la présence à la réception de toute personne, copropriétaire ou non, qui n'aurait pas été expressément désignée par l'assemblée générale pour la représenter, sauf à cette personne, en cas d'empêchement du délégué choisi par la copropriété, à justifier d'un mandat spécial de ce dernier.

Si au moment de la réception provisoire des parties communes, les sociétés vendeuses sont encore propriétaires d'une partie de l'immeuble qu'elles présentent aux fins de réception, elles n'exerceront aucun des droits qui s'attachent à la copropriété lors de la réception des parties communes du bien.

D'autre part, ainsi qu'il est dit à l'article cinq des statuts, la réception du parc pourra se réaliser en dehors de la réception des autres parties communes des immeubles constituant le complexe urbanistique.

Le non achèvement de l'aménagement des parcs ne pourra mettre obstacle à la réception des constructions proprement dites. Le délégué chargé par la copropriété de participer à la réception des parties communes des constructions sera, en son temps, habilité de recevoir la réception du parc.

Enfin, au cas où la réalisation des immeubles constituant l'ensemble urbanistique s'effectuerait par phases, espacées entre elles de plus de trois mois, les sociétés promoteur pourront convoquer séparément une assemblée spéciale par immeuble, celle-ci désignant un représentant chargé, aux conditions énoncées aux présentes, de procéder à la réception provisoire des parties communes propres au bloc concerné.

Les assemblées générales plénière ou spéciale réunissant postérieurement les propriétaires des autres immeubles ne pourront remettre en discussion ni contrevenir aux décisions prises par le représentant des assemblées spéciales concernant la réception des parties communes propres à chaque immeuble.

D. Réception définitive des parties communes.

La réception définitive des parties communes aura lieu au moins un an après leur réception provisoire selon la même procédure que celle-ci et aux mêmes conditions que la réception définitive des parties privatives, sauf que la vendeuse pourra inviter en temps utile le Syndic à lui faire connaître les nom et adresse du mandataire de la copropriété chargé lors de la plus récente assemblée de procéder à cette réception définitive et qu'elle pourra convoquer directement à quinzaine ce mandataire sans procéder elle-même à la réunion

d'une assemblée des copropriétaires.

Au cas où il y aurait eu pluralité de réceptions provisoires en fonction de l'achèvement successif des immeubles constituant le complexe urbanistique, la réception définitive de chaque immeuble ne pourra en aucun cas être postérieure au-delà d'un délai maximum d'un mois à compter de la date universelle de la réception provisoire de chaque immeuble. En d'autres termes, il ne devra pas être attendu un an à compter de la dernière des réceptions provisoires effectuées pour procéder à la (ou) réception(s) définitive(s) des parties communes des premiers immeubles terminés.

D. Dispositions communes.

1. Cas où un procès-verbal de réception provisoire ou définitive, portant indistinctement sur des parties privatives ou communes, comporterait des réserves. L'acquéreur ou le mandataire de la copropriété auront l'obligation de donner décharge écrite aux sociétés vendeuses au fur et à mesure de l'exécution des travaux portant sur ces réserves. De même, à défaut d'intervention de la part de l'acquéreur ou du mandataire en faveur de l'exécution de l'un ou de plusieurs des points portés au procès-verbal de réception, l'accord tacite de ceux-ci sera acquis irrévocablement aux sociétés vendeuses.

E. Garanties.

1° Le délai de garantie est la période de temps séparant la réception provisoire de la réception définitive. Pendant ce délai, les sociétés vendeuses seront exclusivement tenues de répondre aux mal/ogres qui se seraient révélés à l'usage et qui résulteraient de l'emploi de matériaux ou de procédés d'exécution non conforme à ce qui a été prévu contractuellement, ce sont l'acquéreur ou la copropriété aura l'obligation de prouver en cas de contestation. Les garanties se limitent exclusivement au remplacement ou à l'amélioration, dans le plus bref délai, de la partie reconnue défectueuse, à l'exclusion de toute indemnité quelconque.

Les sociétés vendeuses se seront en tout état de cause jamais tenues de répondre aux conséquences d'un abus, d'une maladresse, d'un usage anormal ou d'un défaut d'entretien des parties privatives et/ou communes et les installations qui y sont aménagées. Toutes mal/ogres éventuelles devront obligatoirement être signalées par lettre recommandée aux sociétés vendeuses dès leur constatation, à défaut de quoi elles ne pourront être prises en considération.

2° En application des articles 1642 et 1643 du Code civil, la vendeuse n'est pas tenue des vices apparents dont l'acquéreur a pu se convaincre lui-même.

Il est, d'autre part, précisé que les équipements tels que : chauffage, plomberie, ascenseur, etcetera... sont garantis par les installateurs conformément à l'usage (vitres, peintures, tapis, plâtres, etc.). Quand la chose est

possible, le vendeur remet au Syndic, copie des garanties reçues des installateurs.

La date de réception provisoire constituera le point de départ de la garantie décennale instituée par les articles 1792 et 2270 du Code Civil, tant en ce qui concerne les parties privatives que communes.

3° Le vendeur subroge expressément les acquéreurs dans tous les droits qu'il peut avoir contre l'architecte, l'entrepreneur et ses sous-traitants, dans le cas où ses droits et garanties seraient plus étendus que les engagements qu'il a lui-même assumés envers lesdits acquéreurs en vertu des conventions de vente.

CHAPITRE 7 - LITIGES.

Sauf procédure différente expressément prévue aux présentes, les Tribunaux de Bruxelles seront seuls compétents pour régler tout litige éventuel.

Toutes sommes litigieuses devront obligatoirement être versées dans une caisse désignée par le ou les notaires qui ont reçu l'acte de vente ou à défaut par le Tribunal compétent.

Toute action devant le Tribunal devra être déclarée non recevable si le demandeur, même en action reconventionnelle, ne peut prouver l'exécution préalable de cette obligation.

Absence de solidarité active : les acquéreurs ne pourront en aucune circonstance diriger contre l'association une action commune pour des différends portant sur des parties privatives.

Signé "ne varietur" par les parties et Nous, Notaires, pour rester annexé à l'acte de base de notre ministère de ce jour, après avoir approuvé la rature de deux mots nuls.

Le 15/4/1977.

Suivent les signatures.

Enregistré dix rôles un renvoi à Bruxelles 3e Bureau, le vingt avril 1977. Vol. 40 fol. 80 case 18. Reçu : deux cent vingt-cinq francs (225.-) Le Receveur (signé) E. HANSEN.

ANNEXE 3 : CAHIER DES CHARGES.

C A H I E R D E S C H A R G E S.
RESIDENCES HAMILTON - HAMPSHIRE - HAMPTON.

CHAPITRE I.

DESCRIPTION GENERALE DE L'IMMEUBLE.

L'immeuble est de la conception de l'architecte TUREGUN, auteur des plans conformément auxquels les travaux seront exécutés suivant les règles de l'art, en matériaux neufs de qualité.

L'immeuble se compose de :

- un sous-sol, comprenant des emplacements de parking, des caves, des locaux de réserves et techniques ;
- un rez-de-chaussée comprenant des appartements ;
- cinq étages comprenant des appartements suivant description reprise à l'acte de base.

CHAPITRE II.

DESCRIPTION DES TRAVAUX DE GROS-OEUVRE.

ACCES AU CHANTIER.

L'acheteur ne pourra avoir accès au chantier, si ce n'est accompagné du vendeur et/ou du maître de l'ouvrage et sur rendez-vous et ce, à ses risques et périls, sans qu'il puisse exercer aucun recours contre le vendeur, l'architecte ou l'entrepreneur en cas d'accident survenu au cours d'une visite.

A. TERRASSEMENTS.

Les terrassements comprennent l'enlèvement de toutes les terres nécessaires à la construction des sous-sols et des fondations. Les remblais en sable compacté tout autour du bâtiment. Les terres en excès ou impropres seront évacuées.

L'épandage des terres sur toutes les surfaces à l'exclusion de trente centimètres de terres arables.

B. FONDATIONS EN BETON ARME.

Avant les déblais, une firme spécialisée en sondage fera des essais de sol. Les résultats de ces essais permettront à l'ingénieur responsable de déterminer avec précision les fondations.

L'étude complète (béton avec ses armatures) est calculée suivant les normes NBN 15 par le bureau d'Etude HEYLEN. Le bâtiment sera construit sur un système de fondations garantissant toute stabilité et toute sécurité.

L'exécution des travaux en béton armé est placée sous le contrôle de l'ingénieur responsable du bureau d'étude précité.

Sont exécutés en béton armé :

- Toutes les fondations.
- Tous les poteaux, hourdis, poutres, linteaux et escaliers.

- Le béton est fabriqué et acheminé depuis les centrales à béton par camions mixers (INTERBETON ou autre firme spécialiste).

Les hourdis seront exécutés par prédalle sauf en cas d'impossibilité technique, dans ce cas, ils seront exécutés en dalle pleine.

Chaque mètre cube de béton est composé sur base de trois cent cinquante kilos de ciment de première qualité, s.a. FN - PNR - MFR.

C. FAÇADES - MAÇONNERIE EN GENERAL.

Les façades sont érigées avec des plaques en pierre blanche reconstituées, en brique de parement partiellement en béton lisse et/ou une combinaison de ces matériaux de bonne qualité.

Là où la construction le permet, le contre-mur des façades est exécuté en maçonnerie multicellulaire de béton ou d'argile pour obtenir de meilleures isolations thermiques et phoniques.

Les surfaces de pignons de plus de trois mètres carrés d'un seul tenant seront pourvues du côté intérieur d'un panneau isolant afin d'obtenir une isolation thermique égale ou meilleure que $K = 0,8$ (sur la façade nord uniquement).

La maçonnerie est exécutée avec mortier de ciment de bonne qualité.

Pour toutes les maçonneries en fondations et caves, en contact direct avec les terres, l'usage des blocs en béton leur est admis.

Ces maçonneries peuvent également être exécutées en béton et/ou une combinaison maçonnerie-béton. Les parois en contact avec les terres seront protégées par une couche imperméable type base black ou similaire.

D. PRESERVATION CONTRE L'HUMIDITE ET LES INFILTRATIONS D'EAU.

Toutes les pierres blanches de façade sont pourvues du côté extérieur, d'un produit hydrofuge.

E. TOITURES.

Après le bétonnage des dalles de toitures et si nécessaire, application d'une forme de pente, composée d'un produit léger laitier ou équivalent - et de ciment bien tamé. Cette forme de pente sera terminée par une couche d'égalisation composée de sable plus ciment, plus hydrofuge.

F. TRAVAUX ASPHALTIQUES.

1) Revêtement de toitures non accessibles avec isolation thermique.

- une couche de vernis d'adhérence bitumeux à séchage rapide à raison de plus ou moins trois cents grammes par mètre carré.

- une couche de voile de verre perforé.

- une couche de bitume appliquée à chaud à raison de plus ou moins un kilo et demi par mètre carré.

- une couche de plaques de Pesco ou produit similaire de trente millimètres d'épaisseur.
 - une couche de bitume oxydé quatre-vingt-cinq sur quarante, à raison de plus ou moins un kilo et demi par mètre carré.
 - une couche de roofing de trois millimètres d'épaisseur soudée à la flamme douce du chalumeau à gaz.
 - une couche de roofing de cinq millimètres d'épaisseur recouverts mécaniquement en usine de paillettes d'ardoise, soudée à la couche précédente à la flamme douce du chalumeau à gaz.
 - La ventilation est assurée par des busettes en P.V.C. de six centimètres de diamètres, une busette par vingt-cinq mètres carrés.
 - rive achevée par un profil en aluminium.
 - coefficient K de l'ensemble de la toiture, y compris le béton de structure K C,7.
- G. REVETEMENT ETANCHE DES PARKINGS.**
- une couche de vernis d'adhérence bitumeux à séchage rapide à raison de trois cents grammes par mètre carré.
 - trois couches de glasfiter S.
 - deux couches de bitume 85/25.
 - une couche de cimentage de protection de trois centimètres d'épaisseur.

CHAPITRE III.

PARACHEVEMENT ET EQUIPEMENT.

A. MURS INTERIEURS.

Aux étages et rez-de-chaussée en panneaux de plâtre pur, parfaitement lisse, prêts à recevoir le papier peint ou la peinture. En sous-sols aux endroits indiqués sur le plan en briques Ytong ou équivalent.

B. EGOUTS.

Les canalisations d'égouts sont étudiées de manière à assurer une évacuation normale des eaux résiduaires et pluviales.

Ces canalisations sont exécutées en tuyaux d'éternit asphalté, en P.V.C. en tuyaux de béton vibré ou en grès.

Les chambres de visite à chaque changement de direction ou tous les quarante mètres au maximum.

Le raccordement aux égouts publics, à exécuter par les services communaux ou sous leur surveillance, est prévu en diamètre autorisé par ce service.

C. PLAFONNAGE.

Tous les enduits intérieurs des murs sont exécutés de manière à atteindre une surface lisse prête à recevoir le papier peint ou la peinture.

Là où nécessaire aux angles sortant une corniche en métal galvanisé ou en alu type encastré.

Le plafonnage n'est pas prévu aux endroits suivants : derrière les meubles de cuisine, sous évier, derrière les placards encastrés et derrière les baignoires. Il en est de même pour les parties de murs devant être revêtues de faïences, marbre et/ou divers autres revêtements durs.

Si l'entrepreneur travaille avec des coffrages lisses ou en prédalles pour les plafonds, une couche de composition spéciale lisse ou légèrement tamponnée sera projetée, prête à recevoir la peinture.

En sous-sol les murs et plafonds des caves, dégagements, garages etcocetera... et également tous les locaux d'utilité commune ne sont pas plafonnés.

D. INSONORISATION.

1. Pavements.

Afin d'atténuer les bruits de contacts, les dalles en béton armé du living, des chambres, salle de bains, cuisine et hall privé seront recouvertes d'une chappe flottante de sept centimètres d'épaisseur reposant sur une couche isolante (fibre de verre ou autres produits isolants) d'une épaisseur de un centimètre et demi à deux centimètres avant la compression.

2. Murs.

Les murs séparant les appartements, à l'exception des constructions en béton, seront doublés avec vide d'air de deux centimètres minimum. En cas de mitoyenneté de living ou de la chambre à coucher, une des cloisons sera de dix centimètres et la seconde de sept centimètres d'épaisseur, ceci afin d'améliorer encore l'isolation phonique et thermique.

Dans le vide d'air sera incorporé un matelas isolant de laine de verre.

E. CHAUFFAGE CENTRAL.

1. Chaudières = brûleurs.

Chaudières de première catégorie, équipées d'un brûleur adapté.

Pour la détermination de la capacité, l'entrepreneur tiendra compte d'une réserve de plus ou moins vingt pour cent.

2. Températures.

Les salles de bains et les petites cuisines sont, là où la technique le permet, chauffées par une colonne de 6/4" sans radiateur.

Températures garanties à moins dix degrés - 10° C

Halls :	16°
Living :	22°
Chambres :	18°
Cuisines :	18°
Salles de bains :	24°

Les sous-sols ne sont pas chauffés.

3. Equipements divers.

A) les chaudières seront alimentées au gaz naturel.

B) les radiateurs en tôle.

C) installation équipée d'une régulation automatique.

4. Calorimètres enregistreurs de chauffage.

Ces compteurs seront placés en location par une firme spécialisée et ne sont pas comptés dans la vente. La vérification annuelle est faite par cette firme spécialisée qui indiquera la consommation pour chaque consommateur.

F. EAU CHAUDE.

La distribution d'eau chaude sanitaire se fait à partir de la chaufferie par des boucles principales verticales.

La circulation sera assurée par une pompe spéciale sur le retour. Les compteurs seront placés en location par une firme spécialisée et ne sont pas compris dans la vente. La vérification annuelle est faite par cette firme spécialisée qui indiquera la consommation pour chaque consommateur.

G. ESCALIERS.

Toutes les marches et contremarches sont exécutées en béton préfabriqué avec nez antidérapant incorporé, ou coulé sur place et ensuite lissé.

H. VIDE-ORDURES (voir plan).

Les gaines carrées ou circulaires sont en asbeste ciment ou en acier galvanisé. Les ouvertures (clapets) sont en alu-fonte ou acier. Les gaines seront lissées et la ventilation est poursuivie jusqu'en toiture.

I. SERRURERIE.

1. Porte d'entrée de l'appartement.

Serrure de sûreté. Poignée à l'extérieur et clenche à l'intérieur.

2. Portes intérieures.

Serrure à clef. Clenches en aluminium éloxé.

3. Châssis.

Fermeture double ou triple. Clenches en aluminium éloxé.

4. Placards et débarras vide-ordures.

Serrure adaptée.

5. Portes principales d'entrée.

Serrure de sécurité dont la clef est combinée avec celle de l'entrée des appartements.

J. ELECTRICITE.

Les installations électriques sont exécutées conformément aux prescriptions des normes belges et des compagnies distributrices, elles seront exécutées en tubes P.V.C. ou câbles. Ces tubes ou câbles seront encastrés, sauf dans les caves, garages, chaufferie où ils seront apparents. Les interrupteurs et les prises sont encastrés dans les pièces d'habitation, ton blanc ivoire, type à bascule. Dans les caves et garages, les interrupteurs et prises sont apparents.

Cuisine : 1 point central à simple allumage.

2 prises de courant normales.

1 prise pour frigo.

1 prise pour la hotte.

1 prise pour la cuisinière.

1 prise pour le lave-vaisselle (uniquement dans les appartements et non les flats).

Living : 1 point central à double direction un ou deux selon surface (voir plan)
à prise de courant.
TV-PV tubage en attente pour télédistribution

1 tubage en attente pour antenne radio.
Hall : 1 point central à simple direction
parlophone relié à l'entrée principale rue,
avec ouvre-porte automatique connecté
1 sonnerie d'entrée avec bouton-poussoir.
1 conduite sèche pour téléphone.

Grande chambre : 1 point central simple allumage.
à coucher 3 prises de courant

Petites chambres à coucher : 1 point central simple allumage.
2 prises de courant.

Water-closet : 1 point mural simple allumage.
Salles de bains : 1 point mural simple allumage.
1 prise de courant idem.

Hall de nuit : 1 centre à deux directions.

Dans le hall d'entrée principal, parlophone et une plaque avec porte-noms éclairés pour chaque appartement (grande plaque en aluminium anodisé).

Eclairage suivant projet du décorateur.

Le hall d'entrée, les cages d'escaliers, les concierges et les sous-sols avec minuterie séparée (interrupteur à bouton lumineux).

Les compteurs privatifs ne font pas partie de l'entreprise.

Pour les parties communes et leurs équipements, il y a un ou plusieurs compteurs.

Caves.

Chaque cave sera éclairée individuellement avec bouton commandé par l'ouverture et la fermeture de la porte.

K. ENTREE PRINCIPALE.

Deux portes modernes en profilé d'aluminium afin de former sas. La finition du hall est exécutée suivant les plans spéciaux à dresser par le décorateur ou l'architecte.

L'ensemble des finitions et des matériaux choisis sera de nature à conférer aux parties communes un caractère soigné s'harmonisant parfaitement avec le caractère général de l'immeuble.

L. CUISINE.

Equipées d'armoires stratifiées et d'appareils de marques. Les armoires sont composées de tiroirs et étagères.

Type I : (Voir plan) longueur plus ou moins trois mètres, appartenant une, deux, trois chambres.

Évier en inox 18/8 de un mètre vingt centimètres de longueur avec une cuvette, trop-plein, égouttoir et plan de travail.

Un robinet mélangeur eau chaude et froide, modèle lourd, chromé avec bec orientable.

Un lave-vaisselle (dix à douze couverts) deux à quatre programmes.

Un réfrigérateur deux cent trente à deux cent quarante-cinq litres, trois étoiles avec compartiment de congélation, autodégivrage.

Fourneau à l'électricité quatre plaques. Four avec thermostat, éclairage et possibilité raccordement "Grill".

Hotte aspirante - éclairage - filtre.

Porte-savon simple blanc.

Type II : (voir plan) longueur plus ou moins un mètre quatre-vingts centimètres. Flat.

Evier encastré inox I8/8 de soixante centimètres de long avec une cuvette et trop-plein.

Un robinet mélangeur eau chaude et froide, modèle lourd, chromé avec bec orientable.

Un réfrigérateur de cent cinquante-cinq à cent soixante litres (deux étoiles), avec compartiment de congélation.

Fourneau à l'électricité quatre plaques. Four avec thermostat, éclairage et possibilité raccordement "Grill".

N. SANITAIRES.

1) Adduction d'eau :

Les tuyaux seront soit en acier galvanisé, soit en cuivre.

Chaque appartement est alimenté par un compteur de passage pour l'eau froide.

Ces compteurs seront placés en location, par une firme spécialisée et ne sont pas compris dans la vente. La vérification annuelle est faite par cette firme spécialisée qui indiquera la consommation pour chaque consommateur.

2) Tuyaux de décharge :

(eaux usées - eaux pluviales).

Sont en éternit asphalté, en P.V.C. ou en polyéthylène

Une combinaison de ces matériaux peut être également effectuée.

Appareils sanitaires.

1) Lavatory : un water-closet type "MONOBLOC" en porcelaine vitrifiée avec siège double. Un lave-mains raccordé par un robinet en cuivre chromé, à la distribution d'eau froide un porte-essuies simple et une glace.

2) Salle de bains :

a) baignoire en fonte émaillée encastrée avec trappe de visite.

Robinet mélangeur en cuivre chromé avec douche flexible. Un porte-savon simple au-dessus de la baignoire (blanc).

b) Double lavabo sur colonne de 0,90, grande glace, étagère double porte essuies, robinet mélangeur en cuivre chromé avec poignée en porcelaine.

c) Lavabo sur colonne de 0,60 m, grande glace étagère, double porte-essuies, robinet mélangeur- en cuivre chromé avec poignée en porcelaine.

Les appareils sanitaires sont de premier choix et de couleur (quatre couleurs différentes disponibles, suivant choix effectué par l'architecte).

Tous les appareils prédécrits (sauf water-closet et lave-mains) sont raccordés à l'eau chaude et froide.

Dans les appartements trois chambres sont prévus : une salle de bain avec lavabo double plus baignoire et deux water-closet y compris lave-mains.

Dans les appartements deux chambres sont prévus : double lavabo, une salle de bain et un water-closet, y compris lave-mains.

Dans les flats sont prévus une salle de bain avec water-closet, baignoire et lavabo simple.

O. PAVEMENTS ET REVETEMENT MURAUX.

1. Pavements et revêtements de sol.

a) Hall de jour : au choix du client.

- parquet mosaïque en chêne, choix commercial, épaisseur brute de sept millimètres, raclé, poncé avec finition de deux couches de cire.

- tapis plain, ton au choix dans la gamme présentée pose collée suivant les largeurs disponibles et la disposition de la pièce concernée.

- carrelage émaillé. Tons et dimensions au choix dans la gamme présentée - pose avec joints décalés.

b) Cuisine : salle de bain - water-closet.

- Carrelage émaillé. Ton au choix dans la gamme présentée, pose avec joints décalés.

c) Living : au choix du client.

- Parquet mosaïque en chêne, choix commercial - épaisseur brute de sept millimètres, raclé, poncé, avec finition de deux couches de cire.

- Tapis plain, ton au choix dans la gamme présentée, pose collée suivant les largeurs disponibles et la disposition de la pièce concernée.

d) Chambres à coucher :

- Tapis plain, ton au choix dans la gamme présentée, pose collée suivant les largeurs disponibles et la disposition de la pièce concernée.

e) Hall de nuit :

Même revêtement de sol que dans les chambres à coucher.

f) Terrasses :

- Carrelage céramique.

g) Sol garage.

Revêtement industriel à base de quartz ou de béton avec une couche anti-poussière et imperméable à l'huile.

2. Revêtements muraux.

a) Cuisine :

- Carreaux de faïence entre les appareils ménagers, les meubles bas et les meubles hauts de l'ensemble de cuisine. Là où il n'y a pas de meubles de cuisine, seule une plinthe en céramique est prévue.

b) Salle de bain :

- Les murs, y compris la face visible de la baignoire seront revêtus de carreaux de faïence décorés ou unis, couleur au choix parmi la gamme disponible.

Hauteur : un mètre quatre-vingt-trois centimètres.

c) Water-closet :

- Plinthe en céramique, sur tout le pourtour du carrelage.

P. PEINTURES.

1. Portes intérieures :

soit : partiellement prépeintes.

ponçage - une couche de laque tamponée.

soit : complètement prépeintes.

2. Encadrement de portes, en métal.

soit : une couche de fond, ponçage, une couche de laque tamponée.

soit : complètement prépeintes.

3. Tuyauteries visibles :

- une couche de primer, une couche de laque.

4. Radiateurs :

- une couche de primer, une couche de laque ou pré-peints, suivant le cas.

5. Murs cuisines :

- salle de bain : (au-dessus faïence ou plinthe).

- finition sur base d'un produit vinylique.

6. Cages d'escaliers et paliers : crépi.

7. Ferronnerie :

- Porte d'ascenseurs : une couche de fond - une couche de laque tamponée.

- Porte chaufferie : idem.

- Porte cabine électrique : idem.

- Porte cabine gaz : idem.

- Mains courantes escaliers : une couche de fond - une couche de finition.

- Poutrelles de déménagement : une couche de peinture anti-rouille plus une couche de finition.

- Grilles soupiraux : une couche de peinture anti-rouille plus une couche de finition, ou en galvanisé.

- Couvertres puits : une couche de peinture anti-rouille plus une couche de finition ou en galvanisé.

8. Corniches - loggias - terrasses - parties en béton lisse :

- deux couches de latex satiné après ragréage.

9. Portes des caves.

- une couche de fond et une couche de finition.

10. Conduites en sous-sol : (non isolées), sauf les conduites en cuivre. Une couche de peinture anti-rouille.

- une couche de finition.

Q. TAPISSAGE.

- Living - chambres à coucher - water-closet, débar-
ras - halls de jour et de nuit : papier peint suivant échan-
tillons.

R. VITRERIE.

Living : double vitrage.

Autres locaux : simple vitrage. Epaisseurs des vo-
lumes conformes aux normes du C.S.T.C.

Verre cathédrale pour les doubles portes entre living
et hall de jour.

S. MENUISERIES.

1. Châssis :

Aluminium ton naturel, quinze microns anodisés. Ces
châssis seront soit du type coulissant-ouvrant ou ouvrant.

Le profil permettra le placement de double vitrage.

2. Cache-rails.

Sont prévus dans le living, les chambres à coucher et
les cuisines (rails non prévus).

3. Portes.

Standardisées unies et indéformables.

Les portes, avec ouvertures rectangulaires entre
living et hall et entre cuisine et hall, sont équipées de verre
cathédrale, d'une pièce. Encadrement adapté.

4. Placards.

Si le plan l'indique, il est installé un placard
penderie par appartement, avec un tiroir, une barre chromée
et une planche à chapeaux. La finition est en stratifié lava-
ble. De plus, si le plan l'indique, il sera exécuté un débar-
ras avec porte.

5. Plinthes.

Dans le living, les chambres et hall de nuit en P.V.C.
ainsi que dans le hall de jour si il est pourvu de parquet ou
de tapis.

T. GARDE-CORPS ET SEPARATIONS TERRASSES.

En aluminium éloxé avec partie centrale en verre ou
produit acrylique.

U. QUINCAILLERIE.

De bon choix, en aluminium éloxé.

V. PORTES D'ACCES AUX PARKINGS SOUS LE FORUM.

L'accès sera équipé d'une porte, soit métallique,
soit en plastique, manœuvrée par un mécanisme commandé par
une serrure à clef, situé sur le trajet des voitures.

W. VOLETS.

Tous les locaux du rez-de-chaussée seront équipés
de volets à rouleaux.

X. ASCENSEURS.

Chaque palier est desservi par deux ascenseurs de quatre personnes. Les ascenseurs seront réalisés conformément aux dispositions légales et suivant étude d'une firme spécialisée donnant toute garantie (par exemple WESTINGHOUSE-GELICOM-OTIS etcoetera...).

Revêtement des cabines en revêtement skinplate, en revêtement stratifié ou en tapis-plain.

A chaque porte d'accès, un voyant témoin indique si l'ascenseur est en marche.

Les dormant et les portes sont métalliques. La cabine est pourvue d'un suil de sécurité.

Manoeuvre collective avec sélection duplex en descente.

REMARQUES ET RESERVES.

Le promoteur moyennant accord préalable de l'architecte ou sur injonction de celui-ci, est autorisé, pour raisons de délais de fabrication ou d'approvisionnement, absence du marché des matériaux prévus par suite notamment d'arrêt des fabrications ou défaillance de l'entrepreneur ou de sous-traitants, raisons de sécurité, esthétique ou autre, à apporter des modifications au cahier des charges et à remplacer certains matériaux par des matériaux similaires, mais à la condition expresse que la qualité des matériaux de remplacement équilibre sur la plupart des critères celle des matériaux prévus.

Les indications du cahier des charges remplacent ou complètent les indications des plans.

L'attention des acquéreurs est attirée sur le fait que, s'agissant d'un immeuble neuf, un faible tassement général ou partiel ainsi qu'une dilatation éventuelle provoquée par le chauffage peut produire, au début de l'occupation, de légères fissures dont ni l'architecte, ni le promoteur, ni le constructeur ne peuvent être rendus responsables.

Enfin, sauf conventions différentes stipulées au compromis de vente des acquéreurs, lorsque le parachèvement d'un appartement aura déjà été exécuté ou fait l'objet d'une commande ou d'un début d'exécution à la date de la signature du compromis, le descriptif du cahier des charges et de ses annexes sera ipso facto remplacé par l'équipement et la finition déjà commandés, réalisés ou en cours, l'acquéreur étant réputé, dès cet instant, avoir parfaite connaissance du parachèvement dudit appartement par suite de la situation acquise ou des informations et échantillons recueillis ou exposés au bureau de vente ou au siège de la venderesse.

De plus, au cas où un appartement dit "témoin" serait aménagé dans l'immeuble, l'acquéreur de cette entité sera réputé acquérir le bien dans son état à la date de la signature du compromis de vente et il ne pourra exiger une remise en état des parachèvements déjà effectués.

Le mobilier installé dans cet appartement et qui ne ressortirait pas au cahier des charges, ne sera pas considéré comme faisant partie de la vente.

Ne sont pas compris dans la présente entreprise les appareils d'éclairage des locaux privatifs, les installations téléphoniques, les persiennes anti-solaires, aucun mobilier ni placards sauf ceux éventuellement décrits ci-avant.

L'accès des chantiers se fera aux risques et périls des acquéreurs sans que ces derniers puissent, en cas d'accidents, exercer un recours quelconques contre l'association.

Le fait que d'un immeuble à l'autre, le promoteur aurait fait choix de matériaux distincts ne pourra donner lieu à recours contre celui-ci de la part des propriétaires des autres immeubles, la vendeuse se réservant le droit en cas de construction par phases du complexe de modifier le présent cahier des charges et d'en appliquer un nouveau aux futurs immeubles.

Signé "ne varietur" par les parties et Nous, Notaire, pour rester annexé à l'acte de base de notre ministère de ce jour.

Le 15 avril 1977.

Suivent les signatures.

Enregistré six rôles sans renvoi à Ixelles 3e Bureau, le vingt avril mil neuf cent septante-sept. Vol. 40 fol. 80. case 18. Reçu : deux cent vingt-cinq francs (225.-) Le Receveur (signé) E. HANSEN.

ANNEXE 4 : PLAN CINQUANTE-QUATRE.

Signé "ne varietur" pour demeurer annexé à un acte passé devant le notaire André van der Vorst, à Ixelles, en date du 15/4/1977.

Suivent les signatures.

Enregistré un rôle sans renvoi à Ixelles 3e Bureau, le vingt avril 1977. Vol. 40 fol. 80 case 18. Reçu : deux cent vingt-cinq francs (225.-). Le Receveur (signé) E. HANSEN.

ANNEXE 5 : PLAN SOIXANTE-QUATRE.

Signé "ne varietur" pour demeurer annexé à un acte passé devant le notaire André van der Vorst, à Ixelles, en date du 15/4/1977.

Suivent les signatures.

Enregistré un rôle sans renvoi à Ixelles 3e Bureau, le vingt avril 1977. Vol. 40 fol. 80 case 18. Reçu : deux cent vingt-cinq francs (225.-) Le Receveur (signé) E. HANSEN.

ANNEXE 6 : PLAN SOIXANTE-CINQ.

Signé "ne varietur" pour demeurer annexé à un acte passé devant le notaire André van der Vorst à Ixelles, en date du 15/4/1977.

Suivent les signatures.

Enregistré un rôle sans renvoi à Ixelles 3e Bureau, le vingt avril 1977. Vol. 40 fol. 80 case 18. Reçu : deux cent vingt-cinq francs (225.-) Le Receveur (signé) E. HANSEN.

ANNEXE 7 : PLAN SOIXANTE-SIX.

Signé "ne varietur" pour demeurer annexé à un acte passé devant le notaire André van der Vorst à Ixelles en date du 15/4/1977.

Suivent les signatures.

Enregistré un rôle sans renvoi à Ixelles 3e Bureau, le vingt avril 1977. Vol. 40 fol. 80 case 18. Reçu : deux cent vingt-cinq francs (225.-). Le Receveur (signé) E. HANSEN.

ANNEXE 8 : PLAN CINQUANTE-HUIT.

Signé "ne varietur" pour demeurer annexé à un acte passé devant le notaire André van der Vorst à Ixelles en date du 15/4/1977.

Suivent les signatures.

Enregistré un rôle sans renvoi à Ixelles 3e Bureau, le vingt avril 1977. vol. 40 fol. 80 case 18. Reçu : deux cent vingt-cinq francs (225.-). Le Receveur (signé) E. HANSEN.

ANNEXE 9 : PLAN CINQUANTE-NEUF.

Signé "ne varietur" pour demeurer annexé à un acte passé devant le notaire André van der Vorst à Ixelles en date du 15/4/1977.

Suivent les signatures.

Enregistré un rôle sans renvoi à Ixelles 3e Bureau, le vingt avril 1977. Vol. 40 fol. 80 case 18. Reçu : deux cent vingt-cinq francs (225.-) Le Receveur (signé) E. HANSEN.

ANNEXE 10.

COMMUNE D'UCCLE.

SERVICE DES BATISSES.

Annexe :

Plans : 24.

Dossier : N° 27.805.

Objet : construction de 3 immeubles de bureaux angle rue du Ham, Vieille rue du Moulin.

RE/DJ P E R M I S D E B A T I R.

Le Collège des Bourgmestre et Echevins,

Vu la demande introduite par la S.A. PROMIBEL, domiciliée à 1180 BRUXELLES, rue Gachard n° 86 relative à un bien sis à l'angle de la rue du Ham, Vieille rue du Moulin et tendant à construire 3 immeubles de bureaux ;

Attendu que l'avis de réception de cette demande après la date du 9.4.1976 ;

Vu la loi du 29 mars 1962, organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, modifiée par les lois du 22 avril 1970 et du 22 décembre 1970 ;

Vu l'article 90, 8° de la loi communale, tel qu'il est modifié par l'article 71 de la susdite loi ;

Attendu que les travaux doivent s'effectuer ou les actes s'accomplir dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 21.5.1974 que ce permis de lotir n'est pas périmé ;

Vu le règlement communal sur les bâtisses ;

ARRETE :

Article 1er. - Le permis est délivré à la S.A. PROMIBEL qui devra :

1) respecter les prescriptions faisant partie intégrante du présent permis de bâtir ;

2) se conformer strictement, en ce qui concerne les installations sanitaires, aux prescriptions du règlement de la Compagnie Intercommunale Bruxelloise des Eaux ;

Article 2.- (4) Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du-----

Article 3.- Expédition du présent arrêté est transmise au demandeur et au fonctionnaire délégué, aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

Article 4.- Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège des Bourgmestre et Echevins et le fonctionnaire délégué, du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

Article 5.- Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements, notamment la réglementation générale sur la protection du travail.

(1) Biffer l'alinéa ou le membre de phrases inutile.

(2) Selon l'article 51 de la loi du 29 mars 1962 modifiée par la loi du 22 décembre 1970, la dérogation peut être accordée uniquement en ce qui concerne les dimensions des parcelles et des bâtiments, l'implantation de ceux-ci et les prescriptions relatives à leur aspect.

(3) A biffer s'il n'en existe pas.

(4) A n'utiliser éventuellement que dans les cas définis à l'article 44 § 3 de la loi du 29 mars 1962, modifié par la loi du 22 décembre 1970.

DISPOSITIONS LEGALES.

(Loi du 29 mars 1962 modifiée par les lois du 22 avril 1970 et du 22 décembre 1970).

Article 52.- Si, dans l'année de la délivrance du permis, le bénéficiaire n'a pas commencé les travaux, le permis est périmé.

Toutefois, le Collège échevinal peut, à la demande de l'intéressé, proroger le permis pour une seconde période d'un an.

Article 54 § 2. Le permis délivré en application des articles 45 et 46 est exécutoire si, dans les vingt jours à compter de sa notification, le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision suspendant le permis. Le permis doit reproduire le présent paragraphe.

Article 54 § 4. Un avis indiquant que le permis a été délivré, doit être affiché sur le terrain, par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit, dans les autres cas, dès les préparatifs avant que l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la durée de leur accomplissement. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou

une copie de ces documents certifiée conforme par l'administration communale ou le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 66, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

PREScriptions COMMUNALES PARTICULIERES.

Article premier.- Les travaux devront être exécutés strictement suivant les indications des plans approuvés.

La visite complète de toutes constructions ou immeubles ainsi que les opérations de contrôle jugées nécessaires, devront être facilitées par tout propriétaire, entrepreneur ou occupant, aux agents de l'Administration, jusqu'à constatation officielle de l'observation complète des prescriptions du règlement et des conditions stipulées dans l'acte d'autorisation.

L'exemplaire des plans portant le visa approuvé de l'Administration communale devra se trouver sur le chantier, pendant toute la durée des travaux et être présenté à chaque demande des agents de l'Administration.

Article 2.- L'Administration communale devra être informée, par écrit, du jour où l'on se propose de mettre la main à l'oeuvre.

Article 3.- Les travaux ne pourront être commencés avant que les agents de l'Administration communale (Service de la Voirie) aient tracé sur le terrain l'alignement à suivre et marqué le niveau pour le placement des seuils et plinthes.

Faute d'observer ces prescriptions, l'impétrant s'expose à être rendu responsable de toute erreur constatée dans l'alignement ou le niveau.

Article 4.- avant de commencer les travaux, il sera établi devant la propriété et à un mètre au moins de la bordure de trottoir, une cloison en planches de 2 mètres de hauteur, avec obligation de déposer les matériaux dans l'espace clôturé, cette cloison sera convenablement éclairée la nuit.

Tout entrepreneur qui installera un chantier sur la voie publique, sera assujéti à une taxe journalière calculée d'après la surface occupée. Le propriétaire de l'immeuble sera solidairement responsable du paiement de cette taxe.

La date de l'installation de la clôture et celle de son enlèvement devront être notifiées par écrit à l'Administration communale service des Bâtisses, huit jours au moins avant chacune de ces opérations.

Article 5.- Toutes les précautions désirables en vue d'éviter une dégradation aux arbres et plantations de la voie publique devront être prises.

Il est notamment défendu d'éteindre (croquer) la chaux à moins d'un mètre à distance du tronc des arbres.

Les arbres qui se trouvent devant les constructions à ériger devront être entourés d'une cloison étanche, afin de les protéger contre l'action délétère de la chaux ou de toutes autres matières.

L'impétrant aura à prendre ses dispositions pour établir l'accès de la propriété de manière à ce qu'aucun arbre de la route ne doive être enlevé ou déplacé.

Article 6.- Il est strictement défendu de déverser ou de laisser écouler des eaux contenant du ciment, du sable ou tous autres matériaux provenant des travaux de construction, dans les avaloirs de la voie publique. Le propriétaire et l'entrepreneur seront solidairement responsables des dégâts qu'ils auront occasionnés aux bouches d'égouts proches de leur chantier et supporteront les frais résultant de la remise en état de ces dernières.

Article 7.- Dans le cas où l'impétrant désirerait établir dans sa propriété une industrie, ou installation, rangée parmi les établissements dangereux, insalubres ou incommodes, il devra avant d'entamer les travaux de construction, se pourvoir de l'autorisation prescrite par les lois, l'autorisation de bâtir n'impliquant aucune approbation ou permission quant à l'usage ultérieur des constructions.

Article 8.- Il est strictement défendu d'enfoncer des piquets de fer dans le sol. la rencontre d'un câble électrique pouvant amener mort d'homme.

Tout entrepreneur qui, dans le cours de ses travaux, rencontrera la couche de briques préservatrice des câbles électriques ou les tuyaux contenant les câbles, devra prévenir d'urgence le Commissaire de police de la division et ne pourra continuer les fouilles qu'en se conformant aux mesures de précaution qui lui seront prescrites.

Il agira de même en cas de rencontre de canalisation téléphonique, de gaz, d'eau ou d'égout.

Article 9.- Les calculs, exécution et épreuves des ouvrages en béton armé devront satisfaire à la dernière édition des "Instructions de l'Association belge de Standardisation".

Article 10.- La présente autorisation comporte pour le constructeur l'obligation de faire établir, à ses frais, après achèvement de la construction, un trottoir par les soins de l'Administration communale (Service de la Voirie), conformément aux prescriptions du règlement sur les trottoirs.

Article 11.- Toute habitation doit être raccordée à l'égout public d'une manière indépendante, et pourvue de water-closets salubres et convenables, satisfaisant aux prescriptions réglementaires.

Le raccordement de l'égout particulier à l'égout public sera exécuté depuis la limite de la propriété privée jusqu'au collecteur, par les soins de l'Administration communale (service de la voirie) aux frais du propriétaire, conformément aux prescriptions du règlement sur les bâtisses.

Article 12.- Dans le cas où la construction de faux puits ou de puits perdus non prévus aux plans approuvés de la bâtisse s'avèrerait nécessaire, une autorisation devra être sollicitée accompagnée d'un plan situant l'emplacement des puits.

Les travaux ne pourront être entamés sans autorisation écrite de l'Administration.

Article 13.- La présente autorisation sera considérée comme non avenue, s'il n'en est fait usage dans le délai d'un an. L'impétrant ne pourra jamais s'en prévaloir pour faire exécuter d'autres ouvrages que ceux qui y sont explicitement autorisés.

Article 14.- Immédiatement après le commencement des travaux, la somme détaillée dans le relevé ci-après devra être versée au Comptes Chèques Postaux numéro 36.95 de l'Administration Communale, en indiquant le motif du paiement.

Toutefois, elle sera acceptée aussi au Bureau des Recettes, installé rue Auguste Danse, 25, ouvert les mardis, mercredis et vendredis de 9 à 11 Heures.

REMARQUES IMPORTANTES.

1.- Le présent permis ne dispense pas le bénéficiaire de l'obligation de solliciter les autres autorisations qui lui seraient nécessaires et notamment celle de l'autorité communale ou provinciale requises pour exploiter un établissement dangereux, insalubre ou incommode.

2.- Le demandeur est prié de prendre contact avec la Société distributrice d'électricité en vue de prévoir éventuellement un local jugé convenable par elle pour permettre l'installation du poste de transformation nécessaire au raccordement des immeubles où la puissance totale installée dépasse 15KVA (immeubles de plus de cinq appartements notamment).

3.- L'attention du demandeur est attirée sur le fait qu'en vertu de l'article 154 du règlement général sur les bâtisses nul ne peut commencer la construction ou la reconstruction d'aucune façade, d'aucun mur ou d'aucune autre clôture longeant la voie publique, avant que l'alignement et le niveau aient été tracés sur le terrain par les agents de l'administration communale.

Chaque demande d'alignement, doit se faire par écrit et parvenir au service de la voirie, établie, 25, rue Auguste Danse, cinq jours ouvrables avant la date désirée?

En plus, la fiche d'alignement qui sera délivrée doit demeurer au chantier tant que les travaux ne sont pas terminés.

CONDITIONS SPECIALES.

Réservoir d'orage.

Les eaux de pluie seront évacuées par des réservoirs d'orage dont les plans doivent obtenir l'approbation des Services Techniques communaux avant le commencement des travaux. La demande à introduire comportera les plans d'exécution dressés selon les directives émises par les services communaux (service technique) ainsi que les calculs des surfaces bâties et des voiries à aménager.

<u>DESIGNATION DES TAXES.</u>	Sommes.
1) Taxe ordinaire de bâtisse frappant le cube total des constructions et reconstructions des bâtiments : 69.534 mètres cubes à raison de 40 fr. par mètre cube :	fr. 2.781.360,-
2) Pour modification de façade : mètres à raison de 90 fr par mètre courant :	fr.
3) Pour construction de murs de clôture ou de grillage à rue : mètres à raison de 90 fr par mètre courant :	fr.
4) Pour haies ou palissages : 80 mètres à raison de 100 fr. par mètre courant :	fr. 8.000,-
5) Pour l'érection de marquises au-dessus de la voie publique : mètres à raison de 180 fr. par mètre courant :	fr.
<u>TOTAL :</u>	<u>fr. 2.789.360,-</u> =====

Autorisé aux conditions ci-dessus.
Ainsi fait en séance, le 24 mai 1976.

Par le Collège :

Par ordonnance :

Le Secrétaire communal
(signé) P. MAECK

Le Collège
(signé) J. VAN OFFELEN.

Signé "ne varietur" pour demeurer annexé à un acte passé devant le notaire André van der Vorst à Ixelles en date du 15/4/1977.

Suivent les signatures.

Enregistré cinq rôles sans renvoi à Ixelles 3e Bureau, le vingt avril 1977. Vol 40 fol. 80 case 18. Reçu : deux cent vingt-cinq francs (225,- F). Le Receveur (signé) E. HANSEN.

ANNEXE 11 :

COMMUNE D'UCCLE

Service BATISSES ET ETABLISSEMENTS CLASSES.

Objet : Dossier n° 27.805

Plans modificatifs.

3 immeubles à appartements

angle rue du Ham - Vieille rue du Moulin.

Reg. 22 F° 244

Messieurs,

Nous avons bien reçu la lettre du 5 octobre 1976 par laquelle vous nous soumettez des plans modificatifs de la destination des 3 immeubles de bureaux en immeubles résidentiels à ériger à l'angle de la Vieille rue du Moulin et de la rue du Ham.

S.A. PROMIBEL
Rue Caehard, 88
1080 BRUXELLES.

Nous avons l'honneur de vous confirmer l'avis favorable émis par le Collège Schevinal en date du 22.6.1976 au sujet de ladite modification.

Nous joignons à la présente 2 exemplaires des nouveaux plans revêtus des visas nécessaires. Ils remplacent ceux qui étaient annexés au permis de bâtir délivré le 9.6.1976.

Nous vous en remercions bonne réception et nous vous prions d'agréer, Messieurs, l'assurance de notre considération distinguée.

Par ordonnance :

Le Secrétaire communal

(signé) P. MABCK

Le Collège

(signé) J. VAN OFFELM

Signé "ne varietur" pour demeurer annexé à un acte passé devant le notaire André van der Vorst à Ixelles en date du 15/4/1977.

Suivent les signatures.

COMMUNE D'UGGLE.

Service D'IMPÔTS ET ÉTABLISSEMENTS
CLASSES

Monsieur le Directeur
de la S.A. FRONTIERL
Rue Gachard, 88,
1050 BRUXELLES.

Objet : 7 immeubles rue du Ham
et Visille rue du Moulin

Dossier n° 27.605.

Reg. 22 F° 137

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre lettre du 15 juin 1976, réf. JP/rjd 52.822, relative à l'objet sous rubrique, nous avons l'honneur de vous faire savoir que le Collège des Bourgestre et Schevinal en sa séance du 22.6.1976, a manqué son accord quant au changement de destination des trois immeubles de bureaux en immeubles résidentiels à l'angle de la Vieille rue du Moulin et de la rue du Ham.

Comme la réalisation de logements entraînera des modifications dans les plans initiaux, il y a lieu de nous faire parvenir des plans modifiés qui devront recevoir les visas nécessaires pour remplacer ceux qui accompagnaient le permis de bâtir délivré le 24.5.1976.

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

Par ordonnance,

Le Secrétaire communal

(signé) P. MABCK

Le Collège

(signé) J. VAN OFFELM

Signé "ne varietur" pour demeurer annexé à un acte passé devant le notaire André van der Vorst à Ixelles en date du 15/4/1977.

Suivent les signatures.

Enregistré deux rôles sans renvoi à Ixelles 3e Bureau, le vingt avril 1977. (vol. 40 fol. 80 case 18. Reçu : deux cent vingt-cinq francs (225.-) Le Receveur (signé) E. HANSEN.

ANNEXE 12 :

COMMUNE D'UCCLE
Service BATISSES ET ETABLISSEMENTS
CLASSES.

Monsieur TUREGUN Ilhan
av. Armand Huymans 121,
bte 4
1050 BRUXELLES.

Objet : plans modificatifs.
3 immeubles à appart.
rue du Ham et Vieille rue du
Moulin

Dossier n° 21.805
IC.58/1977 Reg. 23 F° 87

Monsieur,

Nous accusons bonne réception de votre lettre du 25 mars 1977, par laquelle vous nous soumettez des plans modificatifs des 3 immeubles à construire à l'angle de la rue du Ham et de la Vieille rue du Moulin, pour le compte de la S.A. Egims-Promibel.

Ces modifications consistent en : ajout de terrasses déplacement des machineries d'ascenseurs et certaines nouvelles dispositions intérieures.

L'examen de ces nouveaux plans, nous a permis de constater que ceux-ci ne donnent pas lieu à remarques de la part de nos services et nous pouvons dès lors vous faire savoir que nous ne voyons pas d'inconvénient à la réalisation des modifications projetées.

Nous joignons à la présente, 2 collections des plans modifiés, revêtus des visas nécessaires (54 et 63)

Toutes les conditions contenues dans le permis de bâtir original restent d'application.

Veuillez agréer, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée,

Par ordonnance,

Le Secrétaire communal,
(signé) P. MARCK

Le Collège
(signé) J. VAN OFFELEN

Signé "ne varietur" pour demeurer annexé à un acte passé devant le notaire André van der Vorst à Ixelles en date du 15/4/1977.

Suivent les signatures.

Enregistré un rôle sans renvoi à Ixelles 3e Bureau, le vingt avril 1977. Vol. 40 fol. 80 case 18. Reçu : deux cent vingt-cinq francs (225.-) Le Receveur (signé) E. HANSEN.

ANNEXE 13 : RELEVÉ DES CONDITIONS SPECIALES.

IMMEUBLE "RESIDENCE HAMILTON".

A UCCLE, RUE DU HAM ET VIEILLE RUE DU MOULIN.

Relevé des conditions spéciales figurant dans les titres de propriété antérieurs, annexé à l'acte de base reçu ce jour, par les notaires André van der Vorst à Ixelles et Léon Dewever à Bruxelles.

- Acte du notaire Van Wetter à Ixelles du 19 mai 1967

"La société vendeuse fait observer que son titre de propriété contient les conditions spéciales ci-après littéralement reproduites :

"Le cas échéant elle devra s'entendre avec les propriétaires voisins pour le règlement des mitoyennetés, à ce sujet il est fait observer que la société acquéreur ne pourra réclamer de l'association vendeuse la mitoyenneté des murs et clôtures qu'elle érigerait du côté des terrains restant appartenir à cette dernière, sauf pour le cas où elle en ferait usage, mais la société acquéreur conserve son recours comme de droit contre les tiers acquéreurs de ces terrains.

"Le titre antérieur de propriété dans le chef de la vendeuse étant l'acte constitutif avec transfert, reçu par Maître Rodenbach et cité sous la rubrique origine de propriété contient littéralement la stipulation suivante :

"L'association sans but lucratif devra se conformer aux règlements de l'autorité compétente concernant les taxes alignements, construction et caetera, à l'interdiction d'élever sur les terrains transférés des établissements de nature à incommoder les voisins et d'y exploiter un café, établissement, restaurant ou autre débit de boissons, à l'obligation de s'entendre avec les voisins au sujet des mitoyennetés des haies et clôtures, le tout conformément à ce qui est stipulé dans un cahier des charges dressé par le notaire Groensteen à Laeken-Bruxelles, le six avril mil neuf cent vingt et un, et dont les membres du conseil d'administration de ladite association reconnaissent avoir pris connaissance. Le cahier des charges de Maître Groensteen précité contenant les stipulations suivantes : Par arrêté royal en date du dix-neuf décembre mil neuf cent dix un nouvel alignement a été décrété pour la rue du Moulin et qu'il existe pour la Commune d'Uccle un règlement taxe du vingt-neuf janvier mil neuf cent et six concernant les rues nouvelles et les rues redressées ou élargies aux frais de la commune. Il est interdit d'établir des dépôts de houilles ou de chaux, magasins de bières et en général aucune de ces industries.

"Il est, en outre, interdit aux acquéreurs des lots n° 1 à huit inclus d'exploiter dans les bâtiments aucun café, établissement, restaurant ou autre débit de boissons." "

- Acte des notaires Jacques Van Wetter à Ixelles et Jean Pierre Van Beneden à Schaerbeek du 15 novembre 1967.

"La dame venderesse fait observer que l'acte de vente reçu par le notaire Notéris, le douze février mil neuf cent quarante et un, susvisé, contient les conditions spéciales ci-après littéralement reproduites :

"CONDITIONS SPECIALES.

"A cet égard, il est fait observer que l'acte de transfert reçu par le notaire Rodenbach, le vingt-six janvier mil neuf cent vingt-sept, contient littéralement ce qui suit :

"Enfin, l'association sans but lucratif devra se conformer aux règlements de l'autorité compétente concernant les taxes, alignements, constructions, etcetera, à l'interdiction d'élever sur les terrains transférés des établissements de nature à incommoder les voisins ou d'y exploiter un café, estaminet, restaurant ou autre débit de boissons, de l'obligation de s'entendre avec les voisins au sujet des mitoyennetés des haies et clôtures, le tout conformément à ce qui est stipulé dans un cahier des charges dressé par le notaire Greensteen à Laeken, Bruxelles, le six août mil neuf cent vingt et un."

"La société acquéreur sera subrogée dans tous les droits et obligations de la dame vendeuse, résultant des stipulations ci-dessus reproduites et ce, pour autant qu'elles soient encore d'application et se rapportent au bien présentement vendu et ce, sans intervention de la dame vendeuse ni recours contre elle.

"Cette dernière déclare qu'à sa connaissance, les conditions spéciales susrappelées ne sont plus d'application et renonce, en ce qui la concerne, au bénéfice de ces conditions spéciales sans prendre aucun engagement personnel."

- Acte du notaire Jacques Van Wetter à Ixelles du 20 novembre 1967.

"La venderesse fait observer que chacun des actes précités reçus par le notaire Langhendries, les vingt décembre mil neuf cent quarante et deux avril mil neuf cent quarante et un, contiennent les conditions spéciales ci-après littéralement reproduites :

"L'association sans but lucratif devra se conformer aux règlements de l'autorité compétente concernant les taxes, alignements, constructions, etcetera, à l'interdiction d'élever sur les terrains transférés des établissements de nature à incommoder les voisins ou d'y exploiter un café, estaminet, restaurant ou autre débit de boissons, à l'obligation de s'entendre avec les voisins au sujet des mitoyennetés des haies et clôtures, le tout conformément à ce qui est stipulé dans un cahier des charges dressé par le notaire Greensteen à Laeken-Bruxelles, le six avril mil neuf cent vingt et un.

"La société acquéreur sera subrogée dans tous les droits et obligations de la vendeuse, résultant des stipulations ci-dessus reproduites et ce, pour autant qu'elles soient encore d'application et se rapportent au bien présentement vendu et ce, sans intervention de la vendeuse ni recours contre elle.

"La vendeuse, en ce qui la concerne personnellement, renonce au bénéfice des conditions spéciales ci-dessus reproduites, sous réserve du maintien de la clause relative à la zone de recul dont il est question ci-après.

"La société acquéreur s'engage à maintenir la haie non-mitoyenne plantée sur le terrain vendu et à la prolonger le long de la limite séparant le bien présentement vendu du surplus du bien restant appartenir à la vendeuse, sauf dans le cas où l'Administration de l'Urbanisme imposerait à la société acquéreur ou à ses ayants-droit à tous titres, la plantation d'une verdure qui assurerait un rideau de protection pour cacher, tout au moins partiellement, à la vue des propriétés voisines, les constructions à ériger, sur les autres parcelles acquises par la société acquéreur."

- Acte du notaire Jacques Van Wetter à Ixelles et du notaire Rêbert Cornelis à Anderlecht du 10 janvier 1968.

"L'association vendeuse fait observer que son titre de propriété contient les conditions spéciales ci-après littéralement reproduites :

"6. Enfin l'association sans but lucratif devra se conformer aux règlements de l'autorité compétente concernant les taxes, alignements, constructions etcetera, à l'interdiction d'élever sur les terrains transférés des établissements de nature à incommoder les voisins ou d'y exploiter un café, estaminet, restaurant ou autre débit de boissons, à l'obligation de s'entendre avec les voisins au sujet des mitoyennetés, des haies et clôtures, le tout conformément à ce qui est stipulé dans un cahier des charges dressé par le notaire Groensteen à Laeken-Bruxelles, le six avril mil neuf cent vingt et un, et dont les membres du Conseil d'administration de ladite association reconnaissent avoir pris connaissance.

"Pour autant que de besoin, la vendeuse rappelle ci-après le texte des conditions spéciales figurant dans le cahier des charges dressé par le notaire Groensteen, le six avril mil neuf cent vingt et un, mentionné ci-dessus :

"Il est fait observer que, par Arrêté Royal en date du dix-neuf décembre mil neuf cent dix, un nouvel alignement a été décrété pour la rue du Moulin, qu'il existe pour la commune d'Uccle un règlement taxe du vingt-neuf janvier mil neuf cent six, concernant les rues nouvelles et les rues redressées ou élargies aux frais de la commune, alignement et règlement auxquels les parties devront se conformer sans aucun recours contre les vendeurs.

"Il est interdit d'établir sur les lots acquis ni dans les bâtiments qui y seront élevés, aucun commerce, industrie ou négoce, qui soit de nature à incommoder les voisins par insalubrité ou autrement, notamment aucune dépôt de houille ou de chaux, magasin de bières et, en général, aucune des industries mentionnées aux Arrêtés Royaux en vigueur sur la police des établissements dangereux, insalubres ou incommodes.

"Il est, en outre, interdit aux acquéreurs d'exploiter, dans les bâtiments, qui seront élevés sur les dits biens, aucun café, estaminet, restaurant ou autre débit de boissons.

"Les haies et clôtures, séparant la propriété présentement vendue de celles des vendeurs sont mitoyennes.

"La mitoyenneté des murs et clôtures qui seraient établis du côté des terrains qui resteraient appartenir aux vendeurs, ne pourra être réclamée que des futurs acquéreurs ou des vendeurs, si ceux-ci en font usage."

"La société acquéreur sera subrogée dans tous les droits et obligations de la société vendeuse résultant des stipulations ci-dessus reproduites et ce pour autant qu'elles soient encore d'application et se rapportent au bien présentement vendu et ce sans intervention de l'Association vendeuse ni recours contre elle.

"L'association sans but lucratif vendeuse déclare renoncer, en ce qui la concerne, au bénéfice et aux avantages de la clause suivant laquelle il a été interdit d'élever sur le terrain vendu des établissements de nature à incommoder les voisins ou d'y exploiter un café, estaminet, restaurant ou autre débit de boissons conformément à ce qui était stipulé dans un cahier des charges dressé par le notaire Groensteen à Laeken-Bruxelles, le six avril mil neuf cent vingt et un, auquel il était fait référence dans l'acte le vingt-six janvier mil neuf cent vingt-sept, par lequel l'Association sans but lucratif avait acquis la propriété dressé par le notaire Rodenbach de résidence à Anderlecht."

- Acte du notaire Jacques Van Weter à Ixelles et du notaire Louis Langhendries à Uccle, du 11 février 1969.

"Le vendeur déclare que l'acte reçu par Maître Pierre Groensteen, notaire ayant résidé à Bruxelles, en date du vingt novembre mil neuf cent vingt-deux, dont question à l'origine de propriété ci-dessus, contient uniquement les conditions spéciales ci-après littéralement reproduites :

"Les acquéreurs devront, en ce qui concerne les constructions, nivellements, alignements, trottoirs, accès aux égouts et sous tous autres rapports, se conformer aux usages des lieux et aux prescriptions des autorités compétentes, de telle manière que les vendeurs ne soient point inquiétés ni recherchés."

- Acte du notaire Jacques Van Weter à Ixelles et
du notaire Louis Langhendries à Uccle, du 21 avril 1969.

"La présente vente a été faite aux conditions spé-
"ciales suivantes :

"1. Au cas où l'acquéreur ne réaliserait pas ses
"projets d'ensemble à Uccle, mais serait amené à lotir les
"terrains acquis par lui à proximité du terrain présentement
"vendu, le vendeur aux présentes conserve le droit de re-
"tour de son terrain, soit tel qu'il l'a cédé, soit sous forme
"d'un terrain autre de même superficie et de valeur équivalen-
"te.

"Ce droit de retour, dont tous les frais et charges
"y afférents seront à charge de Monsieur Jules Verschooris,
"vendeur aux présentes, devra être exercé par celui-ci endéans
"les neuf mois à partir de la date où la société acquéreur
"aura notifié, par lettre recommandée, soit sa décision de ne
"pas réaliser ses projets d'ensemble à Uccle, comme dit ci-
"dessus, en cas de non-lotissement par Sudeco, soit si elle
"lotit le plan de lotissement définitif approuvé.

"A défaut d'avoir exercé son droit de retour dans
"ledit délai, le vendeur sera déchu sans plus de ce droit.

"En tout état de cause, ce droit de retour ne pour-
"ra excéder une durée de cinq ans à compter de ce jour, pour
"finir de plein droit le vingt et un avril mil neuf cent septan-
"te-quatre.

"2. Uniquement dans l'hypothèse où la société acqué-
"reur réalise la construction de son centre commercial à
"Uccle, elle s'engage pour elle et ses ayants-droit à tout
"titre à ne rien bâtir sur le terrain vendu, à l'exception
"du tiers Nord-Est du terrain vendu, c'est-à-dire joignant
"l'ancienne Association sans but lucratif "Ecole Ouvrière
"Supérieure", Nord-Est, à l'exclusion d'une station d'essence,
"le reste recevant la destination de passage, parking. La
"présente interdiction ne sera pas applicable à Monsieur
"Verschooris Jules au cas où il exercerait son droit de retour.

"3. La société acquéreur s'engage à installer un
"rideau de verdure le long des limites du terrain vendu et
"joignant Messieurs Jules et Jacques Verschooris.

"4. La société acquéreur s'engage à faire insérer
"lesdites clauses dans tout acte de vente éventuel du ter-
"rain, de manière à les rendre opposable à un nouvel acqué-
"reur.

"5. Les parties sont d'accord pour considérer que la
"clause deux ci-dessus ne sera pas d'application à partir de
"mil neuf cent nonante-huit et ce sans aucune formalité.

"En outre, le vendeur déclare que l'acte reçu par
"Maître Jean Pierre Van Beneden, notaire à Schaerbeek, en
"date du quinze octobre mil neuf cent soixante-deux, dont
"question à l'origine de propriété ci-dessus contient les
"conditions spéciales ci-après littéralement reproduites :

"2° En cas de bâtisse, les acquéreurs devront se conformer aux prescriptions de l'autorité compétente, respecter les zones de non-bâtisse, indiquées aux plans et acquitter tous impôts et taxes qui pourraient être dues de ce chef.

"Le cas échéant, les acquéreurs devront s'entendre avec les propriétaires, voisins pour le règlement des mitoyennetés.

"A cet égard, les acquéreurs ne pourront réclamer de la société vendeuse, la mitoyenneté des murs ou clôtures qu'ils érigeraient du côté des terrains lui restant appartenir, sauf, pour le cas où elles en feraient usage, les acquéreurs conservant leur recours comme de droit contre les tiers acquéreurs de ces terrains.

"3° Toutes les taxes ou redevances quelconques qui pourraient être dues pour frais de voirie, pavage, égouts, bordures, trottoirs, rien excepté tant en capitaux qu'en intérêts, sont à charge des acquéreurs et seront payées à qui de droit et à la première réquisition à compter de ce jour.

"4° Il a été donné à connaître aux acquéreurs que le terrain vendu comporte une zone de non bâtisse affectant toutes les propriétés riveraines de l'autoroute projetée.

"5° Les acquéreurs s'engagent à construire sur le terrain vendu un immeuble à deux étages, le rez-de-chaussée étant établi au niveau du trottoir.

"Les acquéreurs solliciteront des administrations intéressées, sans aucune intervention ni recours de la société vendeuse, les autorisations nécessaires en vue de bâtir ; ils se conformeront à tous les règlements émanés ou à émaner des pouvoirs compétents en matière d'alignement et de bâtisse, notamment aux dispositions de l'Administration de l'Urbanisme qui prescrivent que tout le bloc à construire rue du Ham devra répondre aux conditions d'une bonne unité d'aspect.

"Cela implique, outre les matériaux de parement en harmonie, un même gabarit pour tout le bloc (même hauteur de corniche et même pente de toiture en cas de versants).

"Il en résulte donc que la première bâtisse du bloc déterminera le gabarit de tout le bloc, dans la limite fixée ci-dessus.

"Les constructions à étages (bâtiments principaux) ne pourront s'étendre au-delà de douze mètres en arrière de la façade à rue. Les annexes sans étage seront admises jusqu'à dix-sept mètres en arrière de la façade à rue.

"Les clôtures séparatives des cours et jardins seront réalisées uniquement en fil de fer ou treillis tendus sur piquets ou en haie vive.

"La zone de recul, laquelle devra être observée est
"fixée à six mètres depuis le nouvel alignement.

"5° Stipulations particulières : Un titre antérieur
"de propriété dans le chef de l'association sans but lucratif
"L'Ecole Ouvrière Supérieure" étant l'acte constitutif avec
"transfert, reçu par Maître Rodenbach et cité sous la rubrique
"origine de propriété dans l'acte du quatorze février mil neuf
"cent quarante et un, contient littéralement les stipulations
"suivantes :

"L'Association sans but lucratif devra se conformer
"aux règlements de l'autorité compétente concernant les taxes,
"alignements, constructions, et caetera, à l'interdiction d'é-
"lever sur les terrains des établissements de nature à incom-
"moder les voisins ou d'y exploiter un café, estaminet, restau-
"rant ou autre débit de boissons, à l'obligation de s'enten-
"dre avec les voisins au sujet des mitoyennetés des haies et
"clôtures, le tout conformément à ce qui est stipulé dans
"un cahier des charges dressé par le notaire Groensteen, à
"Laeken-Bruxelles, le six avril mil neuf cent vingt et un, et
"dont les membres du conseil d'administration de ladite asso-
"ciation reconnaissent avoir pris connaissance. Le cahier des
"charges de Maître Groensteen précité contenant les stipula-
"tions suivantes : Par arrêté en date du dix-neuf décembre mil
"neuf cent dix, un nouvel alignement a été décrété pour la
"rue du Moulin et qu'il existe pour la Commune d'Uccle un règle-
"ment taxe du vingt-neuf janvier mil neuf cent et dix, concer-
"nant les rues nouvelles et les rues redressées ou élargies
"aux frais de la Commune. Il est interdit d'établir des dépôts
"de houilles ou de chaux, magasins de bières, et en général
"aucune de ces industries.

"Il est, en outre, interdit aux acquéreurs des lots
"un à huit, inclus, d'exploiter dans les bâtiments aucun café,
"estaminet, restaurant ou autre débit de boissons."

"Pour le surplus, les terrains sont vendus dans leur
"état actuel, avec toutes les servitudes actives et passives,
"apparentes ou occultes, continues ou discontinues, dont ils
"pourraient être avantagés ou gravés, et sans aucune garantie de
"contenances ci-dessus indiquées dont le plus ou le moins fe-
"ra profit ou perte pour la société acquéreur, cette diffé-
"rence avec la mesure réelle, dépasserait-elle un/vingtième
"si des délimitations ou indications cadastrales, lesquelles
"ne sont fournies qu'à titre de simples renseignements et
"s'engagent nullement la vendeuse, le tout aux frais, ris-
"ques et périls de la société acquéreur sans intervention de
"la vendeuse ni recours à sa charge pour quelque motif que
"celui puisse être.

"Les acquéreurs reconnaissent avoir connaissance des
"restrictions en matière de bâtisse édictées par les autorités
"compétentes et résultant du projet de construction du Ring".

- acte des notaires André van der Vorst à Ixelles et Léon Dewever à Bruxelles du 15 avril 1977.

"Le vendeur déclare expressément que Monsieur Jules Verschueris, vendeur à l'acte susmentionné du vingt et un avril mil neuf cent soixante-neuf, n'a pas exercé le droit de retour réservé en sa faveur, aux termes dudit acte, et en est, dès lors, déchu et garantit l'acquéreur de tous préjudices qui pourraient résulter d'une éventuelle remise en cause de cette déclaration."

Signé "ne varietur" par les parties et Nous, Notaires, pour rester annexé à l'acte de base de notre ministère de ce jour.

Le 15/4/1977.

Suivent les signatures.

Enregistré quatre rôles sans renvoi à Ixelles 3e Bureau, le vingt avril 1977. Vol. 40 fol. 80 case 18. Reçu : deux cent vingt-cinq francs (225.-) Le Receveur (signé) E. HANSEN.

POUR EXPEDITION CONFORME.

L'an mil neuf cent septante-sept.

Le quatre novembre.

Par devant Nous, Maître Léon DEWEVER, notaire à Bruxelles, à l'intervention de Maître André van der VORST, notaire à Ixelles, empêché.

A Ixelles, rue Defacqz, numéro 40.

ONT COMPARU :

I. La société anonyme dénommée "ENTREPRISES ET GESTION IMMOBILIERE EGIMO", établie à Ixelles, rue Gachard, 88, immatriculée au Registre du Commerce de Bruxelles, sous le numéro 752.

Constituée suivant acte reçu par Maître Damiens, notaire à Bruxelles, substituant son Confrère, Maître Valentin Delwart, notaire à Bruxelles, le onze mars mil neuf cent vingt-sept, publié aux annexes au Moniteur Belge du trente et un du même mois, sous le numéro 3262.

Dont les statuts ont été modifiés à différentes reprises et en dernier lieu suivant acte reçu par Maître Thierry Van Halteren, à Bruxelles, le trois mai mil neuf cent septante-sept, publié aux annexes au Moniteur Belge du vingt-huit du même mois, sous le numéro 1849-3.

II. La société anonyme dénommée "PROMOTION IMMOBILIERE BELGE-PROMIEEL" établie à Ixelles, rue Gachard, 88, immatriculée au Registre du Commerce de Bruxelles, sous le numéro 302.477.

Constituée suivant acte reçu par Maître Léon Verbruggen, notaire résidant à Bruxelles, le quatre juillet mil neuf cent soixante et un, publié aux Annexes au Moniteur Belge du vingt-huit du même mois, sous le numéro 23.522.

Dont les statuts ont été modifiés à différentes reprises et, en dernier lieu, par décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, suivant procès-verbal dressé par Maître Léon Verbruggen, notaire à Bruxelles, le vingt cinq avril mil neuf cent septante-sept, publié aux Annexes précitées du dix-neuf mai suivant, sous le numéro 1646-2.

Ici représentée par Mademoiselle Marie Antoinette BLOUL, fondée de pouvoirs, demeurant à Ixelles, place Marie José, 16, agissant en vertu des pouvoirs à elle conférés aux termes d'actes de délégations de pouvoirs reçus par le notaire Léon Verbruggen à Bruxelles, les vingt-cinq et vingt-sept avril mil neuf cent septante-sept, dont une expédition est restée annexée à un acte reçu par le notaire André van der Vorst à Ixelles, le seize mai mil neuf cent septante-sept, acte dont un extrait a été déposé au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, en même temps que l'expédition d'un acte de vente reçu, ce jour, par le notaire Léon Dewever, prénommé.

III. La société anonyme "IMMOGRIM", établie à Bruxelles, rue Vilain XIII, numéro 55, inscrite au Registre du Commerce de Bruxelles, sous le numéro 388.962.

Société constituée suivant acte reçu par Maître Lucien Timmermans, notaire à Berchem-Sainte-Agathe, à l'intervention de Maître Jacques Fossos, notaire à Bruxelles, le seize décembre mil neuf cent soixante-sept, publié aux Annexes au Moniteur Belge du trente décembre suivant, sous le numéro 2758-2 et dont les statuts ont été modifiés à différentes reprises et pour la dernière fois aux termes d'un procès-verbal reçu par le notaire André van der Vorst, à Ixelles, le vingt-neuf juin mil neuf cent septante-six, publié aux Annexes au Moniteur Belge du vingt-trois juillet mil neuf cent septante-six, sous le numéro 2980-1.

IV. La société anonyme "FORTIM", établie à Bruxelles, avenue Louise, 571.

Société constituée suivant acte reçu par le notaire Jacques Delcroix, à Etterbeek, le vingt-deux décembre mil neuf cent septante-six, publié aux Annexes au Moniteur Belge du onze janvier mil neuf cent septante-sept, sous le numéro 154-3.

PROCURATIONS.

Les Sociétés Anonymes "EGIMO", "IMMOGRIM" et "FORTIM" sont ici représentées par la société anonyme "PROMIBEL" agissant en vertu des pouvoirs qu'elles se sont mutuellement et réciproquement conférés aux termes de l'acte de base ci-après mentionné, reçu par les notaires André van der Vorst et Léon Dewever, prénommés, le quinze avril mil neuf cent septante-sept, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le dix mai mil neuf cent septante-sept, volume 7988 numéro 1.

Lesquels comparants, préalablement à l'acte de base modificatif, objet des présentes, nous ont exposé :

EXPOSE PRELIMINAIRE.

1. Qu'ils ont fait dresser, le quinze avril mil neuf cent septante-sept, par les notaires André van der Vorst et Léon Dewever, prénommés, l'acte de base d'un complexe immobilier qui comprendra trois immeubles dénommés respectivement "Résidence Hamilton", "Résidence Hampshire" et "Résidence Hampton" et qui sera érigé sur l'ensemble de terrains, ci-après décrit :

COMMUNE D'UCCLE.

Un ensemble de terrains à bâtir joignant à la rue du Ham et à la Vieille rue du Moulin, constituant les lots 1/B, 1/C et 1/D des permis de lotir et permis de lotir modificatif délivrés par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Uccle, les vingt et un décembre mil neuf cent septante et un et vingt et un mai mil neuf cent septante-quatre, contenant en superficie, d'après titres, un hectare trois ares environ, cadastré ou l'ayant été section H numéros 5/G/19, 5/H/19, 3/L/6, 5/M/19, 5/I/32, 5/L/19, 5/I/19, 3/R/7, 3/P/7 et

5/R/32, pour une contenance de un hectare quinze ares septante-cinq centiares.

2. Qu'ils ont décidé d'apporter au susdit acte de base du quinze avril mil neuf cent septante-sept et à ses annexes, les modifications ci-après.

ACTE DE BASE.

MODIFICATIONS.

DESCRIPTION DES BIENS.

Dans le cadre d'une rectification de limites, les sociétés comparantes négocient avec un propriétaire voisin la cession d'une partie de la parcelle cadastrée section H, numéro 5/I/19, constituant une excroissance de l'assiette du complexe immobilier dont il s'agit, figurant sous liseré rouge au plan avec procès-verbal de mesurage dressé par Monsieur Jacques Deschouwer, géomètre-expert immobilier à Bruxelles, le neuf mai mil neuf cent trente-sept, dont un exemplaire restera ci-annexé.

Cette cession si elle se réalise se fera au profit exclusif des sociétés comparantes à l'exclusion de toute intervention des copropriétaires des immeubles constituant le complexe immobilier, objet de l'acte de base susmentionné du quinze avril mil neuf cent septante-sept.

En conséquence, la description des terrains figurant dans ledit acte de base du quinze avril mil neuf cent septante-sept est modifié comme suit :

COMMUNE D'UCCLE.

Un ensemble de terrains à bâtir joignant à la rue du Ham et à la Vieille rue du Moulin, constituant les lots 1/B, 1/C et 1/D (exception faite d'une parcelle de un are vingt centiares cédée à un propriétaire contigu pour rectification de limites) des permis de lotir et permis de lotir modificatif délivrés par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Uccle, les vingt et un décembre mil neuf cent septante et un et vingt et un mai mil neuf cent septante-quatre, contenant en superficie, d'après titres, un hectare un are quatre-vingts centiares, cadastré ou l'ayant été section K, numéros 5/G/19, 5/R/19, 3/L/6, 5/M/19, 5/I/32, 5/L/19, 5/I/19, partie, 3/R/7, 3/P/7 et 5/R/32, pour une contenance de un hectare quatorze ares cinquante-cinq centiares.

RUBRIQUE - "CONDITIONS SPECIALES - SERVITUDES".

TITRES SERVITUDES. NEUVIEME ALINEA.

Le neuvième alinéa du titre "Servitudes" de la rubrique "Conditions spéciales - Servitudes" est annulé et remplacé par le texte suivant :

"Les sociétés comparantes déclarent, en outre, constituer, à titre de servitude perpétuelle et gratuite, au profit et à charge de tous et chacun des biens privés, dont les immeubles formant l'ensemble urbanistique seront constitués, le droit de passage ou d'arrivée pour toutes canalisations, gaines, descentes d'eaux pluviales ou résidu-

"aires, système d'extraction d'air ou ventilation, égouts,
"conduites nécessaires à l'exécution et aux achèvements des
"locaux supérieurs, inférieurs et latéraux et en général
"pour tous appareillages du service commun au sens le plus
"large. Les énumérations qui précèdent sont énonciatives et
"non limitatives."

RUBRIQUE "CONDITIONS SPECIALES - SERVITUDES".

TITRE SERVITUDES - TREIZIEME ALINEA.

Le treizième alinéa du titre "Servitudes" de la rubrique "Conditions spéciales - Servitudes" est complété par un alinéa supplémentaire, libellé comme suit :

"Enfin est constitué à titre de servitude perpétuelle et gratuite au sol et au fond de l'emplacement de parking numéro cinquante-huit, un accès amovible pour une station souterraine de pompage des eaux résiduaires du garage."

RUBRIQUE : "CAUTIONNEMENT".

En fin de cette rubrique est ajouté le texte suivant :

"Le cautionnement visé à cette rubrique sera fourni par la Société Générale de Banque".

RUBRIQUE : "CONCIERGE ET CONCIERGERIE".

Le texte de cette rubrique est annulé et remplacé par le texte suivant :

"Un concierge sera installé dans l'immeuble "Résidence Hamilton" faisant l'objet du présent acte de base. Il assumera les travaux de conciergerie définis au Règlement général de copropriété annexé au présent acte de base de l'ensemble des immeubles du complexe, soit les immeubles "Résidence Hamilton", "Résidence Hampshire" et "Résidence Hampton".

"Cette obligation de même que les stipulations faisant l'objet de la présente rubrique et les droits et obligations en résultant sont stipulés à titre de servitude au profit et à charge de l'immeuble constituant la "Résidence Hamilton", ainsi qu'à charge et au profit des autres immeubles du complexe urbanistique étant les immeubles "Résidence Hampshire" et "Résidence Hampton".

"L'appartement K/rez ainsi que la cave numéro quarante dudit immeuble "Résidence Hamilton" ci-avant décrits, seront affectés au logement dudit concierge.

"Ces appartements et cave constituent des parties privatives de l'immeuble grevées d'un droit d'occupation au profit du concierge, à charge par les copropriétaires des immeubles desservis par ledit concierge de verser au propriétaire dudit appartement une indemnité fixée à cent quarante-quatre mille francs par an, payable mensuellement et anticipativement le premier de chaque mois.

"Cette indemnité, majorée entre-temps comme dit ci-après sera due, dès la réception provisoire des susdits

"appartement et cave ou de leur occupation et elle restera
"due même pour les périodes pendant lesquelles ledits apparte-
"ment et cave seraient libres d'occupation en suite de la non
"désignation d'un concierge.

"Cette indemnité sera majorée chaque année et de
"plein droit, à la date anniversaire de la signature du pré-
"sent acte de base d'une somme égale à huit pour cent de l'in-
"dennité de base.

"A défaut de paiement d'une mensualité dans les
"quinze jours de son échéance, le montant de ladite mensualité
"sera, de plein droit et sans mise en demeure, majoré, depuis
"le jour de son exigibilité, d'une pénalité journalière, nette
"de tous impôts, égale à un/trois cent soixante-cinquième
"de l'intérêt annuel dont ladite mensualité aurait été pro-
"ductive à un taux de cinquante centimes pour cent l'an supé-
"rieur au taux de base des crédits de caisse pratiqué par la
"Société Générale de Banque au dernier jour du mois précédent.

"Tous les frais d'entretien des dits appartements
"et cave seront supportés par les copropriétaires des immeubles
"desservis par le concierge.

"Ces droits d'occupation et d'indemnité prendront
"cours dès la réception provisoire des dits appartement et
"cave ou dès l'installation dudit concierge et subsisteront
"tant que le ou les immeubles du complexe urbanistique reste-
"ront sous le régime de la copropriété et de l'indivision for-
"cée et qu'ils seront desservis par un concierge étant expres-
"sément stipulé qu'en tout état de cause la durée de ces droits
"ne pourra être, sauf accord exprès des parties, inférieure
"à neuf années à compter de la réception provisoire des dits
"appartement et cave ou de l'installation du concierge.

"Toutefois, en cas de suppression du concierge par
"suite d'une décision de l'assemblée générale des coproprié-
"taires avant l'expiration de la période minimum de neuf
"années dont question ci-avant, le droit d'occupation prendra
"fin après préavis de quinze jours adressé au propriétaire
"et la ou les copropriétés intéressées auront la faculté de
"louer à leur profit les appartement et cave dont il s'agit
"mais seulement pour une durée qui ne pourra, sauf accord
"écrit du propriétaire, dépasser le délai d'expiration de la
"période de neuf années susmentionnée.

"Pendant cette location et depuis la date d'envoi
"du préavis la ou les copropriétés intéressées resteront
"néanmoins redevables au propriétaire desdits appartement et
"cave de l'indemnité dont question ci-avant et supporteront
"les frais prévus au présent chapitre.

"De même toute contestation ou différends qui sur-
"giraient entre la ou les copropriétés et leur locataire devront
"être tranchés directement entre ceux-ci sans intervention ni
"frais pour le propriétaire ni recours contre lui.

"En cas de suppression dudit concierge après l'expiration de ladite période de neuf années, le droit d'occupation de même que l'indemnité y rattachée prendront fin six mois après notification par les gérants des copropriétés intéressées au propriétaire des appartements et caves grevés dudit droit d'occupation et il sera dû au propriétaire dudit appartement par les copropriétaires intéressés, une indemnité de dédit égale à trois mois de l'indemnité en cours.

"Dans l'un ou l'autre cas, savoir suppression du concierge et sortie de bail d'un locataire désigné par la copropriété, les frais d'état des lieux, d'expertises, de remise à neuf des dits appartement et cave et de chômage immobilier durant cette période (au taux de la dernière indemnité en cours) seront à charge des copropriétés concernées.

"L'indemnité d'occupation versée pour la conciergerie, le salaire du concierge, les loix sociales, frais de chauffage, d'éclairage, d'entretien et de réparations petites ou grosses de la conciergerie, et, en général tous les frais de la conciergerie sont à charge de la copropriété et seront supportés par tous les copropriétaires des immeubles desservis par le concierge commun, au prorata du nombre de dixièmes du terrain affectés aux parties privatives dont ils seront propriétaires et ce, aussi longtemps que le ou les immeubles seront desservis par ladite conciergerie, et en cas de suppression du concierge pendant la durée minimum de neuf années dont question ci-avant. Il en sera de même en ce qui concerne les frais de copropriété afférents aux dits appartement et cave, notamment cette énonciation n'étant pas limitative, la participation aux frais d'assurances de l'immeuble, de chauffage, d'entretien de l'immeuble et du complexe, les charges communes spéciales et générales, les charges communes initiales et de première installation, le précompte immobilier ainsi que toutes taxes et droits afférents auxdits appartement et cave, à la constitution du présent droit d'occupation, tous travaux complémentaires qui seraient demandés par les copropriétés concernées ou imposés par les autorités, ainsi que tous frais de raccordements ou abonnements dont question au chapitre III, paragraphe 3 des Conditions Générales de vente (2, 3 et 4).

"En conséquence de ce qui précède, l'association momentanée EGIMO-PROMIBEL-IMMOGRIM-FORFIM supportera une quote-part dans ces indemnités, charge et frais, équivalente au nombre de dixièmes du terrain non vendus dans les trois immeubles devant être desservis par la conciergerie.

"Enfin, il est ici précisé que le propriétaire de la conciergerie n'aura pas à intervenir dans les litiges éventuels qui surgiraient relativement aux conditions d'occupation, d'entretien, etcocetera... de la conciergerie, ces questions ressortissant exclusivement du Syndic de l'immeuble."

REGLEMENT DE COPROPRIETE.

Les articles huit et neuf du règlement de copropriété sont annulés et remplacés par le texte suivant :

"ARTICLE HUIT - ENUMERATION DES CHARGES.

1° Charges communes générales :

"Les charges communes sont, de façon générale, les dépenses nécessaires à la gérance, à la surveillance, au fonctionnement, à l'entretien et à la réparation des parties en indivision, les frais de consommation des installations communes, les indemnités dues par la copropriété constituée en faute, les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires, les frais de construction de l'édifice et les frais d'embellissements décidés par la copropriété.

"Elles comprennent notamment les dépenses d'eau et d'électricité pour l'entretien des parties communes et des locaux du concierge, les salaires du concierge et les versements légaux à la sécurité sociale, le coût de la conciergerie et frais annexes relatifs à celle-ci tels que définis à l'acte de base, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, les charges relatives à l'entretien de propreté des voies carrossables, chemins et trottoirs, parking, l'entretien des jardins, les nouvelles plantations et les décorations florales communes, les rémunérations et débours du Syndic, les frais d'éclairage des parties communes, la consommation du courant électrique des ascenseurs, l'abonnement d'entretien de ceux-ci et de leurs réparations, tout ce qui concerne le chauffage central.

2° Charges communes spéciales :

"Les charges communes spéciales sont celles afférentes à un des immeubles proprement dits et plus particulièrement celles relatives au fonctionnement, à l'entretien et à la consommation des ascenseurs et des autres appareils au service de l'immeuble dans lequel ils sont placés, ou des locaux privatifs qu'ils desservent."

3° Charges communes initiales :

"Par charges communes initiales, il faut entendre tous les frais exposés pour l'ensemble des appartements antérieurement à la prise en charge de l'immeuble par les acquéreurs, dans un but d'entretien et conservation des locaux. Ces frais comprennent notamment les frais d'ascenseur, la ou les primes des assurances souscrites par le promoteur, le préchauffage des parties communes et privatives (en vue de l'achèvement des locaux), les consommations d'eau et d'électricité des parties communes, etcocetera... à partir du moment où les installations en cause sont en état de fonctionnement, les premières primes d'assurances, etcocetera. L'acquéreur s'oblige à intervenir dans ces charges, au prorata

"du nombre de quotités acquises par lui et ce, sur présen-
"tation de la facture ou d'un relevé qui lui sera adressé par
"les sociétés venderesses, les compagnies, les régies ou le
"syndic, soit, à l'acte de vente, soit lors de la réception
"provisoire de ces parties privatives, soit après celle-ci.
"Le fait que les immeubles ne seraient pas réalisés en même
"temps ne met pas obstacle à l'exigibilité de ces frais."

4° Charges communes de première installation :

"Les charges communes de première installation com-
"prennent notamment l'acquisition du matériel commun de pre-
"mière nécessité, tel que poubelles, extincteurs, paillasons,
"des halls communs, l'acquisition et le placement, s'il y a lieu
"d'antennes collectives, etcoetera... Le promoteur n'aura
"pas à faire l'avance de ces premiers frais.

"Ceux-ci seront récupérés par le Syndic, auprès de
"chaque acquéreur lors du premier décompte de gérance ou le
"cas échéant par le promoteur ou lors de la réception d'un
"local privatif."

5° Impôts.

"A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne
"soient établis directement sur chacun des locaux privatifs,
"les impôts seront réputés charges communes."

ARTICLE NEUF - REPARTITION DES CHARGES COMMUNES.

"Les frais et dépenses communes énumérés à l'article
"précédent à l'exception des charges communes initiales et de
"première installation à supporter intégralement par les acqué-
"reurs sans intervention du vendeur, sont répartis entre les
"copropriétaires dans la proportion de leur quote-parts res-
"pectives de copropriété dans les dites parties communes.

"D'autre part, le vendeur n'aura jamais à intervenir
"dans les frais de communauté afférents à des travaux d'embel-
"lissement, améliorations ou autres décidés avant la date de la
"réception définitive par l'assemblée générale des coproprié-
"taires en complément aux travaux prévus au cahier des charges
"de l'immeuble.

"Les frais et dépenses communes énumérés à l'article
"précédent, sont divisés en deux catégories :

"A. Les dépenses communes générales.

"B. Les dépenses communes spéciales.

"Les dépenses communes générales sont réparties
"entre tous les copropriétaires du complexe urbanistique, dans
"la proportion de leur quote-parts respectives dans les ter-
"rains, telles qu'elles sont définies dans la colonne A du
"tableau de l'acte de base.

"Les dépenses communes spéciales sont réparties en-
"tre tous les copropriétaires de chaque immeuble auxquelles elles
"sont propres et dans la proportion des quote-parts respecti-
"ves, appartenant à ces copropriétaires dans l'immeuble et telles
"que ces quote-parts sont définies dans la colonne B du tableau
"de l'acte de base.

"De cette manière, chaque propriétaire de l'ensemble immobilier supportera deux catégories de charges communes à savoir : les charges communes générales et les charges communes spéciales.

"Sont considérées comme charges communes générales : tous les frais afférents aux parties communes et au service de l'ensemble des immeubles constituant le complexe urbanistique et telles que ces parties communes se trouvent définies à l'article huit ci-avant sous 1.

"Sont considérées comme charges communes spéciales tous frais afférents à un immeuble faisant partie du complexe urbanistique et définies ci-avant à l'article huit sous le numéro 2.

"Les frais d'entretien, de réparation et de peinture des cages d'escaliers et de hall commun, de même que les charges des ascenseurs (consommation, entretien, réparations, renouvellement, assurances), seront à charge exclusive des propriétaires des appartements qu'ils desservent, en proportion des quotités attribuées à chacun des dits appartements, dans les parties communes de l'immeuble concerné.

"Il en sera de même en ce qui concerne les vidè-poubelles dont les frais d'entretien et de réparation seront également répartis entre les appartements qu'ils desservent proportionnellement aux quotités dont question ci-avant.

"Les sociétés comparantes à l'acte de base font cependant observer que la réalisation de tout le complexe urbanistique, objet des présentes, s'échelonnera sur un certain temps qui ne peut être déterminé à l'heure actuelle d'une manière précise.

"En conséquence, les frais et charges communes générales dont il est question ci-avant devront en totalité être supportés par les copropriétaires de ou des immeubles déjà réalisés ou vendus, sans récupération auprès des futurs acquéreurs des immeubles voisins. Chaque immeuble terminé participera à son tour à la répartition des charges communes générales.

"Ce n'est que lorsque tout le complexe urbanistique sera terminé que les charges communes seront réparties entre les parties privatives qui le composent, dans les proportions indiquées dans la colonne A du tableau de l'acte de base. Les immeubles seront considérés comme "terminés" aux mêmes conditions qu'énoncées au paragraphe suivant.

"Les charges communes générales et spéciales, à l'exclusion des charges communes initiales dont le mode de récupération est fixé à l'article huit ci-avant, seront supportées par chaque copropriétaire aussitôt qu'un/quart des locaux privatifs d'un immeuble composant le complexe urbanistique sera en état d'être réceptionné provisoirement (aux termes des conditions du Chapitre VI des Conditions Générales de vente). Cette situation sera si nécessaire confirmée au syndic (ou à défaut à chaque acquéreur) par simple lettre.

"Il est également convenu à cet égard que dès l'instant où les sociétés promoteur auront invité le mandataire de la copropriété à réceptionner provisoirement les parties communes d'un immeuble, elles ne contribueront plus aux charges relatives aux quotités non vendues de cet immeuble qu'à concurrence de vingt-cinq pour cent de celles-ci."

"Leur contribution sera cependant pleine et entière en ce qui concerne les quotités non vendues qu'elles loueraient ou dont elles feraient un usage lucratif."

"Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son profit personnel, il devra supporter seul les frais de cette augmentation."

"Le fait notamment que le propriétaire d'une partie privative ne l'ait pas encore réceptionné ou ait émis des réserves lors de la réception, ne l'occupe pas ou qu'il ne trouve pas de locataire, ne le dispense pas de supporter sa quote-part dans les frais de communauté et de gérance et de rembourser ceux-ci à la venderesse qui les aura exposés."

CHAPITRE II - CONCIERGE.

ARTICLE TRENTE-NEUF - NOMINATION DU CONCIERGE - DEVOIRS ET INTERDICTIONS.

In fine de cet article est ajouté le texte suivant :

"La suppression du concierge pourra être décidée par l'assemblée générale des copropriétaires concernées délibérant à la simple majorité des voix."

CHAPITRE III - ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE QUARANTE ET UN - MORALITE - TRANQUILLITE - DESTINATION DES LOCAUX.

Le vingtième alinéa de cet article est modifié comme suit :

"Cette affectation n'exclut pas l'exercice d'une profession libérale ou l'usage de bureaux d'un standing analogue à celui des professions libérales, à l'exclusion de tout commerce, industrie ou artisanat, de toute installation pouvant causer un trouble quelconque dans la jouissance paisible de l'immeuble."

Le vingt et unième alinéa du même article est remplacé par le texte suivant :

"La décision en cette matière appartiendra souverainement et sans appel aux sociétés promoteur".

CONDITIONS GENERALES DE VENTE.

CHAPITRE III - REGLEMENT.

Le troisième alinéa de la rubrique "Règlement" du Chapitre III des conditions générales de vente est annulé et remplacé par le texte suivant :

"Outre le prix des quotités terrain, payable comme stipulé au compromis de vente, le prix des constructions sera payable à partir du mois de septembre mil neuf cent septante-sept, en vingt tranches mensuelles de cinq pour cent correspondant chacune à l'avancement normal des travaux en cours du mois précédent celui de l'envoi de la facture."

CHAPITRE IV - DELAI D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX.

Le premier alinéa de cette rubrique est annulé et remplacé par le texte suivant :

"Les travaux aux parties communes de l'immeuble, "gros-oeuvre et parachèvement devront être terminés au plus "tard dans un délai de quatre cent jours ouvrables à dater "du quinze septembre mil neuf cent septante-sept."

CAHIER DES CHARGES.

RUBRIQUE : FACADES - MACONNERIE EN GENERAL.

Le premier alinéa de cette rubrique est annulé et remplacé par le texte suivant :

"Les façades sont érigées soit avec des plaques "en pierre blanche reconstituée soit en briques de parement, "soit partiellement en béton lisse et/ou une combinaison de "ces matériaux de bonne qualité."

DEPOT AU RANG DES MINUTES D'UN PLAN MODIFICATIF.

En outre, les comparants ont remis au notaire Léon Dewever, prénommé et l'ont requis de déposer au rang de ses minutes pour en être délivré copie et expédition quant et à qui il appartiendra, savoir :

- a) un plan modificatif des sous-sols de l'immeuble "Résidence Hamilton", qui ne diffère du plan des dits sous-sols resté annexé à l'acte de base susmentionné du quinze avril mil neuf cent septante-sept, que :
 - par l'indication dans le fond du parking numéro cinquante-huit de l'emplacement de la servitude d'accès amovible pour une station souterraine de pompage des eaux résiduaires du garage ;
 - la modification de la configuration, la situation ou l'agencement des parties communes, notamment une diminution de la surface de l'emplacement de la cabine "haute tension" et l'adjonction d'un local "Réserve".
- b) Un plan modificatif du rez-de-chaussée de l'immeuble "Résidence Hamilton" qui ne diffère du plan dudit rez-de-chaussée resté à l'acte de base susmentionné du quinze avril mil neuf cent septante-sept, que :
 - par l'adjonction aux parties communes générales du complexe d'un réservoir d'orage ;
 - la modification de la configuration de certains éléments communs et privatifs sans influence sur l'économie du complexe, de l'immeuble ou des locaux privatifs en faisant partie.
- c) Un plan modificatif de l'étage-type de l'immeuble "Résidence Hamilton" qui ne diffère du plan dudit étage type resté annexé à l'acte de base susmentionné du quinze avril mil neuf cent septante-sept que par la modification de la configuration de certains éléments communs et privatifs sans influence sur l'économie du complexe, de l'immeuble ou des locaux privatifs en faisant partie.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ.

Les sociétés comparantes sont propriétaires des biens précités pour les avoir acquis chacune à concurrence de un/quarter indivis en pleine propriété de la société anonyme "Société de Développement Immobilier" en abrégé "Devimo", suivant acte reçu par les notaires André van der Vorst et Léon Dewever, prénommés, le quinze avril mil neuf cent septante-sept, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le dix mai mil neuf cent septante-sept, volume 7989 numéro 5.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.

DONT ACTE.

Fait et passé.

Date et lieu que dessus.

Lecture faite, les comparants et Nous, Notaires, avons signé.

Suivent les signatures.

Enregistré le neuf novembre 1977 à Bruxelles 1er bureau de l'enregistrement Vol. 77 fol. 96 case 16. Rôles six Renvois deux - Reçu : deux cent vingt-cinq francs (225.-)
Le Receveur (signé) DE GREEF.

ANNEXE 1 : PLAN SOUS-SOL.

Signé "ne varietur" par les parties et Nous, Notaire pour rester annexé à l'acte de base de notre ministère de ce jour.

Le 4 novembre 1977.

Suivent les signatures.

Enregistré le neuf novembre 1977 à Bruxelles 1er bureau de l'enregistrement, Vol. 6/10 fol. 95 case 5. Rôles un. Renvoi sans. Reçu : deux cent vingt-cinq francs (225.-)
Le Receveur (signé) DE GREEF.

ANNEXE 2 : PLAN REZ-DE-CHAUSSEE.

Signé "ne varietur" par les parties et Nous, Notaire pour rester annexé à l'acte de base de notre ministère de ce jour.

Le 4 novembre 1977.

Suivent les signatures.

Enregistré le neuf novembre 1977 à Bruxelles 1er bureau de l'enregistrement. Vol. 6/10 fol. 95 case 5. Rôles un Renvoi sans. Reçu : deux cent vingt-cinq francs (225.-)
Le Receveur (signé) DE GREEF.

ANNEXE 3 : PLAN ETAGE-TYPE.

Signé "ne varietur" par les parties et Nous, Notaire pour rester annexé à l'acte de base de notre ministère de ce jour.

Le 4 novembre 1977.

Suivent les signatures.

Enregistré le neuf novembre 1977 à Bruxelles 1er bureau de l'enregistrement. Vol. 6/10 fol. 95 case 5. Rôles un Renvois sans. Reçu : deux cent vingt-cinq francs (225.-)
Le Receveur (signé) DE GREEF.

POUR EXPÉDITION CONFORME.