

L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE CINQ
 LE DIX JUILLET

Devant Nous, Maître André INGEVELD, notaire
 à Ixelles

A COMPARU:

La société anonyme dénommée "ESPACE-CLARTE-BATIR" en abrégé E.C.B. ayant son siège à Bruxelles Deuxième District, avenue de Versailles, 6.

Constituée suivant acte reçu par le notaire André INGEVELD à Ixelles le vingt neuf août mil neuf cent soixante trois, statuts publiés aux annexes du Moniteur Belge du quatorze septembre suivant sous le numéro 26.270.

Registre du Commerce de Bruxelles numéro 316.838.

Ici représentée conformément à l'article 15 de ses statuts par son administrateur délégué nommé en cette qualité par l'acte constitutif : Madame Fernande Marie Florentine DERUYCK, administrateur de société, épouse de Monsieur Roger Gustave Gérard MOUREAU, demeurant à Bruxelles Deuxième District, Drève des Saules, 8.

Madame MOUREAU a été réélue administrateur de la société par l'assemblée générale des actionnaires du quatorze mars mil neuf cent soixante neuf, dont extrait du procès-verbal a été publié aux annexes du Moniteur Belge du premier mai suivant sous le numéro 922-15.

Laquelle comparante représentée comme dit ci-dessus nous a requis de dresser comme suit, l'acte de base d'un ensemble immobilier composé de trois résidences dénommées Résidences Ostie - Poppéi et Rome, en cours de construction sur un terrain dénommé E contenant en superficie quarante ares soixante sept centiares quatre dixmillièmes, situé sur le territoire de la ville de Bruxelles, à front de l'avenue du Forum.

Et préalablement la société comparante expose que suivant acte reçu par les notaires André Ingeveld à Ixelles et André van der Vorst à Ixelles le trente décembre mil neuf cent septante et un, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le treize janvier mil neuf cent septante deux, volume 7130, numéro 21, elle a acquis des liquidateurs au concordat de la société anonyme Société d'Etudes et de Réalisations Immobilières en abrégé ETRIMO, ayant son siège à Bruxelles, 49, rue Ducale, le bien suivant :

VILLE DE BRUXELLES

Une parcelle de terrain à bâtir, étant le lot deux situé à front de l'avenue du Forum, comportant les assiettes des blocs D et E de l'ensemble urbanistique Parc du Forum, actuellement cadastré section A partie des numéros 225/H contenant en superficie d'après mesurage un hectare nonante cinq ares nonante huit dixmil-



076416

MIER FEUILLET

Handwritten signature and initials.

liares.

Que suivant plan d'implantation resté annexé à un acte reçu par le notaire André INGEVELD à Ixelles le vingt cinq mai mil neuf cent septante trois, la superficie de la dite parcelle de terrain a été divisée en trois éléments :

1^o) Assiette du bâtiment ou ensemble D objet du présent acte : quarante trois ares vingt huit centiares vingt quatre dixmilliaires; superficie constituée

2^o) Assiette du bâtiment ou ensemble E // quarante ares soixante sept centiares quatre dixmilliaires;

3^o) Le surplus de la parcelle d'une contenance calculée par différence d'un hectare dix ares cinq centiares septante dixmilliaires, constitue la zone verte commune à ces deux ensembles et dépendant de l'ensemble D à concurrence de douze/vingt neuvièmes et de l'ensemble E à concurrence de dix sept/vingt neuvièmes, les copropriétaires de ces deux ensembles devant participer dans ces proportions aux frais d'aménagement et d'entretien de cette zone verte.

Que le permis de bâtir l'ensemble E faisant l'objet des plans ci-après analysés a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles le dix huit juillet mil neuf cent septante quatre aux conditions suivantes :

1^o) Contacter la C.I.B.E. rue aux Laines 70-1000 Bruxelles et la société anonyme SIBELGAZ, quai des Usines, 16-1020 Bruxelles, avant d'entamer le chantier et supporter tous les frais à résulter du déplacement et de la mise hors service éventuels des bouches d'incendie, bouches à clés, avaloirs, canalisations ou appareils quelconques, etc...pouvant se trouver dans le trottoir, jugés nécessaires par ces sociétés;

2^o) Placer les roulettes de chantier éventuelles en conformité avec les prescriptions du Code de la Route.

3^o) Respecter les conditions ci-dessous du Service des Incendies :

a) La norme N.B.N. 713.010 doit être respectée en particulier en ce qui concerne les escaliers (articles 4.2.3.2 et 4.3.2), les moyens de premiers secours (6.5.), la signalisation des voies d'évacuation et l'éclairage de secours (6.3.6.).

b) Des dévidoirs à alimentation axiale type N.B.N. 614 doivent être placés dans les parkings et à chaque niveau des immeubles de façon telle que chaque point de ceux-ci puisse être atteint par le jet d'une lance.

c) Les lanterneaux prévus au sommet des cages d'escaliers doivent être à ouverture automatique sous l'effet des fumées (pas de fusible) d'un incendie éventuel et être également manoeuvrables manuellement à partir du rez-de-chaussée.

7 par quatre éléments figurés au plan et portant en réalité quarante quatre ares vingt huit centiares vingt quatre dixmilliaires.

// objet du présent acte...

Les égouts devront être établis à un niveau tel qu'aucun reflux de l'égout public ne soit à craindre, en temps de crue.

Le niveau de crue sera indiqué à l'intéressé à sa demande, dans les bureaux du Service des Égouts de Bruxelles 2, rue des Palais Outre-Ponts, 458 A. Il devra en tenir compte dans l'établissement du réseau des égouts intérieurs.

Le raccordement à l'égout public doit se faire à 0,30 mètres minimum du fond du radier et, de toute façon, au-dessus du niveau de l'effluent.

Les anciens raccordements seront obturés dans l'égout public, sur demande et aux frais du propriétaire, à l'intervention de la Ville.

Les alignements et niveaux seront donnés sur place.

En outre, il résulte d'une lettre adressée par le service incendie de l'agglomération de Bruxelles en date du trois janvier mil neuf cent septante cinq, par l'architecte de l'immeuble Monsieur ABLBRECHT, que les conditions générales reprises dans la norme N.B.N. 713.010, relative à la protection contre l'incendie dans les bâtiments élevés sont d'application pour tous les immeubles énumérés en vedette (OstiePompei et Rome) moyennant les précisions suivantes :

1. Nous pouvons accepter des portes palières à l'entrée des appartements présentant une résistance au feu, Rf une demi-heure, suivant la norme N.B.N. 713.020.

2. Les portes des gaines techniques donnant dans le hall commun des appartements présentent un Rf 1/2 h, suivant la norme N.B.N. 713.020 pour autant que les conditions des paragraphes 4.2.1.7., 4.2.1.8. et 5.5.1. de la norme précitée soient réunies.

3. La révision de la norme N.B.N. 713.010 étant en cours et les portes coupe-feu entre les cuisines des appartements d'une part et les livings ou les halls d'autre part ne seront probablement plus exigées à l'avenir. Par conséquent, il n'y a pas d'objection de notre part à ce que les portes en question soient donc normales et non coupe-feu, Rf 1/2 h suivant la norme N.B.N. 713.020.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'acte précité du trente décembre mil neuf cent septante contient l'origine de propriété suivante :

"La société anonyme ETRIMO sous concordat est propriétaire du terrain prédécrit pour l'avoir acquis sous plus grande contenance de la Ville de Bruxelles, aux termes d'un acte de vente reçu le huit octobre mil neuf cent soixante quatre par les



W 076964

DEUXIEME FEUILLET

Handwritten signature and initials.

notaires Francies Huylebrouck à Bruxelles et Jacques Van Wetter à Ixelles, contenant vente par la Ville de Bruxelles, à la société anonyme Société de Promotion pour l'aménagement du quartier du Forum à Bruxelles suivi d'une déclaration de command au profit de la société Etrimo, acte reçu le même jour par la notaire Huylebrouck ces deux actes transcrits au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le cinq novembre suivant volume 5880, numéro 1.

Tous acquéreurs d'éléments privatifs créés juridiquement par le présent acte devront se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourront réclamer d'autre titre qu'une expédition de leur acte particulier d'acquisition, qui leur sera remise par la société venderesse après paiement intégral du prix, une copie sur papier libre de leur acte d'acquisition et des présentes devant leur être délivrées, les frais de ces copies étant portés dans la provision pour frais à payer à la passation de l'acte.

CONDITIONS FIGURANT DANS LES TITRES ANTERIEURS:

L'acte précité du trente décembre mil neuf cent septante et un stipule littéralement ce qui suit :

L'acquéreur devra se pourvoir auprès des autorités communales et de toutes autres autorités compétentes pour obtenir les autorisations nécessaires pour la bâtisse, suivre les alignements et les niveaux que donneront ces autorités et se conformer à toutes les prescriptions légales et à toutes les indications du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville.

A ce sujet, l'acquereuse reconnaît que la venderesse lui a rappelé les dispositions de la loi du vingt neuf mars mil neuf cent soixante deux, organique de l'aménagement du territoire et de l'Urbanisme, ainsi que les prescriptions urbanistiques du plan d'aménagement du quartier du Mutsaard, dont le terrain fait partie, décrété par Arrêté Royal du vingt huit mars mil neuf cent soixante et modifié par arrêté royal du vingt sept septembre mil neuf cent soixante deux.

CONDITIONS SPECIALES

La présente vente est faite et acceptée aux clauses et conditions reprises dans le cahier des charges pour la vente des immeubles appartenant à la Ville, arrêté par le conseil communal du vingt cinq juillet mil neuf cent cinquante cinq, dont une copie paraphée ne varietur par les parties et le notaire, demeurera annexée ci-annexée.

L'acquereuse s'engage par le seul fait de

la vente, à construire sur ce terrain, un complexe de six blocs d'immeubles à appartements, représentant une superficie totale de plancher de plus ou moins quatre vingt sept mille mètres carrés (\pm 87.000 m²) destiné uniquement au logement.

L'avant projet d'implantation et de construction a été admis par la Ville par décision du Collège du dix neuf novembre mil neuf cent soixante trois, et par délibération du Conseil Communal du deux décembre mil neuf cent soixante trois.

L'acquéreuse aura à se conformer à ce projet dont un exemplaire se trouve ci-joint.

Les constructions devront avoir un réel caractère architectural et être implantées dans un parc de verdure; elles comporteront des façades de pierre de France naturelles, agrémentées de larges terrasses.

Les halls d'entrée seront dallés décorés et dallés de matériaux riches.

Du fait de l'environnement du terrain par un quartier de Villas d'une certaine recherche, les constructions et les appartements devront avoir un standing suffisamment élevé pour ne pas nuire à la vente des terrains pour villas précitées. C'est donc la construction dite "Classe moyenne" qui doit constituer la norme minime conformément aux plans ci-annexés.

Les appartements auront une surface moyenne de quatre vingt sept mètres carrés (87 m²).

Les constructeurs s'engagent à adopter un système de chauffage propre à éviter au maximum la pollution de l'aire.

L'acquéreuse s'engage à observer à titre de servitude au profit des voies publiques environnantes, une zone non aedificandi, d'une profondeur de six mètres, le long de tout le développement de l'alignement intérieur de l'avenue du Forum.

L'obligation de bâtir prévue ci-dessus et à l'article onze du cahier général des charges pour la vente des immeubles appartenant à la Ville précitée, devra se réaliser comme suit :

Le premier bloc à implanter sur l'avenue du Mutsaard suivant l'avant projet d'implantation et désigné en A, devra être entamé dans la première année de la vente et achevé dans les deux années de la vente.

Le deuxième bloc B, devra être achevé dans les quatre années de la vente.

Le troisième bloc C, devra être achevé dans les six années de la vente.

Le quatrième bloc D, devra être achevé dans les sept années de la vente.

Le cinquième bloc E, devra être achevé dans les huit années de la vente.

Le sixième bloc F, devra être achevé dans les dix années de la vente.



W 076365

ROISIEME FEUILLET

Les conditions de l'acte d'autorisation de bâtir qui sera délivré par le Collège, conformément à la loi du neuf mars mil neuf cent soixante deux, sur l'Urbanisme devront être strictement observées.

La ville s'engage à construire dans le délai le plus bref possible, l'avenue du Forum, dès qu'elle aura obtenu les subsides des ministères intéressés.

L'acquéreuse s'oblige de prendre à sa charge les taxes d'ouverture de rue, d'égout et de pavage, qui seront appliquées pour l'avenue du Forum et l'avenue du Mutsaard pour la demi voirie relative au bien présentement vendu et ce conformément aux règlements, taxes d'ouverture de rue, d'égouts et de pavage, actuels et futurs.

Elle aura l'obligation d'en assurer le paiement par les acquéreurs d'appartements à titre de charges communes.

Au fur et à mesure de la réception des blocs, les copropriétaires prendront en charge, au même titre que le parc et la chaufferie commune, leur part proportionnelle d'annuité suivant le tableau ci-après :

N°	Nombre de logements	Surface	nombre d'étages	%
A.....	174.....	14.750.....	14.....	17%
B.....	174.....	14.750.....	14.....	17%
C.....	174.....	14.750.....	14.....	17%
D.....	102.....	11.000.....	8.....	12%
E.....	174.....	14.750.....	14.....	17%
F.....	198.....	17.000.....	16.....	20%
	996.....	87.000.....		100%

Si avant les délais indiqués ci-dessus pour l'accomplissement des obligations de bâtir, les subsides ne sont pas accordés à la Ville, ou si pour d'autres motifs, la Ville n'était pas à même de construire la voirie de l'avenue du Forum, l'acquéreuse s'engage à financer elle-même les travaux représentant la moitié de l'assiette de la voirie sur une largeur de vingt et un mètres et à les exécuter en se conformant aux cahiers des charges établis par la Ville.

Dans ce cas, les taxes d'égout et de pavage à charge de l'acquéreuse, pour l'avenue du Forum ne seront pas exigées.

La charge résultant de ce financement en capital et intérêt sera supportée par l'acquéreuse, qui paiera les frais. Les annuités seront à payer par les gérants respectifs à une des sociétés du Groupe, qui aura été chargée de ce financement.

Toutes les voiries intérieures, ainsi que les parkings à l'intérieur de l'avenue du Forum sont à charge de l'acquéreuse, tant en ce qui concerne leur construction que leur entretien, leur éclairage et leur équipement.

L'acquéreuse reste tenue de respecter les règlements concernant l'établissement de canalisations et

branchement d'eau, de gaz et d'électricité.

La partie non bâtie devra être aménagée par l'acquéreuse, en parc privé, convenablement planté et entretenu.

En cas de vente des immeubles en copropriété, la charge d'entretien devra constituer une charge commune pour l'ensemble des propriétaires.

Pour l'application des obligations de bâtir, le terrain est censé divisé en six lots correspondant aux six bâtiments à construire, y compris le sixième (1/6) du parc commun, les lots sont identifiés sur le plan ci-annexé.

En cas d'inexécution des obligations de bâtir dans les délais stipulés, l'acquéreuse paiera à titre de clause pénale une amende de trois cent soixante quatre mille cinq cent nonante cinq francs (cinq pour cent du sixième du terrain) par année de retard pour le cas où les bâtiments non terminés dans le délai.

Au surplus, la Ville pourra par application de l'article 26 du cahier des charges pour la vente des immeubles de la Ville poursuivre la résolution de la vente des divers terrains non bâtis suivant la fraction d'un sixième par immeuble et en proportion de la surface plancher attachée à chaque immeuble, comme défini ci-dessus, si le retard de bâtir est de plus de deux ans, par bâtiment.

La société venderesse représentée comme dit ci-dessus déclare avoir introduit une demande de lotissement pour le bien situé avenue du Forum, cadastré section A dix huitième division numéros 213/n - o - p - r - s - t, 213/b bis, 214/b, 221/b, 222/a, 223/z-b 2 et n, l'avis de réception de cette demande porte la date du seize août mil neuf cent septante et un.

A la suite de cette demande et attendu qu'il existe pour le territoire où se trouve situé le bien un plan particulier d'aménagement approuvé par arrêtés royaux des vingt huit mars mil neuf cent soixante et vingt sept septembre mil neuf cent soixante deux, le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles a accordé le permis de lotir en date du vingt neuf octobre mil neuf cent septante et un sous la référence T.P. 16/6 AN-167.

Ce permis de lotir précise que la S.A.ETRIMO devra :

- 1^o) se conformer aux prescriptions du plan particulier d'aménagement approuvé par les arrêtés royaux sus mentionnés;

- 2^o) se conformer strictement aux conditions prescrites par la délibération du conseil communal.

La société acquéreuse est subrogée dans tous les droits et obligations de la venderesse résultant des stipulations de l'acte précité et du permis de lotir, à l'exclusion des délais de bâtir et des amendes et sanctions édictées par la Ville de Bruxelles à l'égard de la



W 076366

ATRIEME FEUILLET

44
9

société ETRIMO.

La société venderessé stipule à ce sujet que de nouveaux accords sont intervenus ^{va} avec la Ville de Bruxelles quant aux délais de bâtir et aux clauses pénales ainsi qu'il est dit plus loin.

La société venderesse déclare en outre avoir fait dresser par le notaire André van der Vorst à Ixelles, le trente décembre mil neuf cent septante et un, acte de la division des terrains, faisant l'objet du permis de lotir précité et précisant les charges du lotissement et ce conformément à la loi du vingt neuf mars mil neuf cent soixante deux, modifiés par les lois du vingt deux avril mil neuf cent septante, article 57, paragraphe 6, le bien présentement vendu formant le lot deux du dit permis de lotir. Il a été donné connaissance à la société acquéreuse de cet acte par la lecture qui lui en a été faite.

Le cahier des charges pour la vente des immeubles appartenant à la ville de Bruxelles, stipule notamment ce qui suit littéralement reproduit:

"...La Ville de Bruxelles se réserve la propriété des objets d'art, d'antiquité, d'histoire naturelle, de numismatique, et des trésors qui viendraient à être découverts dans les immeubles vendus."

"Ces objets seront désignés par les délégués de la Ville de Bruxelles qui prendront les mesures nécessaires, pour leur conservation et leur enlèvement. Il en sera de même, en cas de découverte de sépultures ou d'ossements humains."

"Les acquéreurs devront permettre la présence des délégués de la Ville sur les lieux."

"Le Collège se réserve le droit d'interdire l'établissement sur les terrains vendus ou dans les bâtiments qui y seront construits, d'aucun commerce, industrie ou négoce qui serait de nature à incommoder les voisins par insalubrité ou autrement, notamment aucun magasin ou débit de houille, aucun établissement ayant le caractère spécial d'estaminet ou de débit de liqueurs au comptoir et en général aucune des industries mentionnées au tableau de classement dressé en exécution de l'arrêté du Régent du onze février mil neuf cent quarante six, et les arrêtés subséquents, sur la police des établissements dangereux, insalubres et incommodes."

La société acquéreuse déclare en outre avoir connaissance des prescriptions urbanistiques ci-après relatives au plan d'aménagement du quartier du Mutsaard, partie du territoire compris entre l'avenue de Meysse, l'avenue des Pagodes, la rue de Wand, la chaussée Romaine et concernant spécialement les immeubles à étages multiples.

Adopté par le Conseil Communal en séance du vingt trois novembre mil neuf cent cinquante neuf.

REMARQUES GENERALES

1° "Toutes les prescriptions du règlement communal sur les bâtisses, et celles faisant l'objet de l'arrêté du Conseil Communal du vingt huit juin mil neuf cent trente sept pour la vente des terrains avenue de Meysse restent d'application pour autant qu'elles ne soient pas modifiées par les prescriptions spéciales ci-après.

2) Les prescriptions ont pour effet de réaliser des constructions donnant l'impression d'être implantées dans un cadre de verdure. Elles tendent à ne plus rendre apparent le morcellement du terrain et la délimitation des parcelles.

TITRE UN:

ZONE DE CONSTRUCTIONS EN ORDRE OUVERT

OU DISCONTINU:

ARTICLE QUATRE: Gabarit:

Pour les constructions à logements multiples la hauteur H sous corniche est prise dans l'axe de la façade et est réglée par la formule $H = L + 2 M$; L étant la distance moyenne par rapport aux constructions environnantes. Dans l'éventualité d'un dégagement du sol ou de son utilisation comme garde-parking H pourra être pris, à partir du premier niveau affecté à l'habitation.

ARTICLE CINQ: TOITURES

b) Construction à logements multiples: Exclusivement la toiture plate avec l'obligation de créer des terrasses accessibles. L'accès de ces terrasses sera aménagé avec l'édicule de la machinerie de l'ascenseur et camouflé par une pergola monumentale.

ARTICLE SIX: Matériaux de parement de façade.

Les matériaux autorisés seront les suivants :
Les briques de parement naturelles de tonalité claire.

Les pierres blanches et bleues naturelles ou reconstituées, ainsi que les grès.

~~Les pierres blanches et bleues naturelles ou reconstituées, ainsi que les grès.~~

Les chaulages, crépis, cimentages et enduits peints, de tonalité allant du blanc au jaune clair.

L'ensemble des façades à rue latérales et postérieures sont traitées au moyen de matériaux identiques en nature et en couleurs.

ARTICLE SEPT:

Pour permettre aux autorités qualifiées d'apprécier si les projets de constructions répondent aux prescriptions ci-dessus, les propriétaires soumettront au Service Technique des Travaux et préalablement à la demande en autorisation de bâtir.

a) Un plan d'ensemble de 5M/M figurant l'implantation de la construction et des volumes.

b) Un plan à l'échelle d'un centième indiquant en couleurs l'aspect des façades tel qu'il sera réalisé.



W 076367

CINQUIEME FEUILLET

Handwritten marks: a large '4' with a horizontal line through it, and a circled '2' below it.

- c) Une description des matériaux qui seront employés;
- d) Un plan du jardin d'agrément, y compris celui de la zone de recul.

ARTICLE HUIT:

Les propriétaires auront à se conformer à toutes les indications qui leur seront données en ce qui concerne notamment les niveaux, l'implantation, l'aspect des constructions et du jardin d'agrément.

Ils ne pourront ultérieurement apporter aucune modification à leurs propriétés, sans l'accord exprès et écrit des administrations intéressées.

TITRE TROIS. ZONES DE REcul

ARTICLE QUINZE:

La profondeur des zones de recul est indiquée au plan. Cette cote constitue un minimum, ce qui signifie que les villas isolées, les deux villas jumelées et les constructions ouvertes peuvent être implantées au gré du bâtisseur, sous certaines conditions (article 3^o)

Les constructions en ordre continu ou fermé sont obligatoirement implantées à l'alignement ou au front de bâtisse prescrit.

Les zones de recul devront comporter une superficie nette de terre profonde qui ne sera pas inférieure à cinquante pour cent de la surface de la zone et qui obligatoirement comportera deux bandes de terre de niveau avec le trottoir et d'une largeur minimum nette de soixante centimètres à compter à partir de chaque limite mitoyenne. Ces bandes de terre profondes recevront des plantations à feuillage persistant. Les zones de recul sont limitées à front de rue et sur les retours mitoyens par une plinthe ou un socle en pierre bleue naturelle d'un profil standard émergeant de vingt centimètres (voir croquis) au dessus du niveau du trottoir. Ce sous-bassement ne sera surmonté d'aucune grille, ni clôture quelconque.

"Les limites séparatives des propriétés seront clôturées en dehors de la zone de recul conformément à l'article vingt ci-après."

Les accès vers les immeubles ne pourront présenter ni rampe, ni pente dans la zone de recul.

Des caves à combustibles ou à provisions peuvent être établies dans le sous-sol de la zone de recul à la condition d'être situées hors de la zone de terre profonde et d'être recouvertes d'une couche de terre suffisante pour permettre encore des plantations.

ARTICLE DIX SEPT: Avant corps et bretèches.

La construction d'avant corps ou de bretèches n'est pas autorisée dans la zone de recul.

TITRE QUATRE: ESPACES VERTS (Cours et jardin).

ARTICLE DIX NEUF:

Route l'étendue des zones qui ne sont pas affectées à la construction sont grevées de servitudes "non aedificandi". Il ne peut y être édifié aucun édifice.

Il est interdit d'y élever des murs ou d'y établir des clôtures "en béton ou d'autres matériaux. Si pour retenir les terres, des murets sont nécessaires, ils seront à vingt centimètres au-dessus du niveau de la terre côté amont.

ARTICLE VINGT:

Les clôtures entre les propriétés ne sont pas obligatoires. Les clôtures qui seraient cependant établies ne pourront être que des haies vives, plantées à cinquante centimètres en retrait de la limite mitoyenne, à moins que, de commun accord les deux voisins décident de l'établir sur cette limite, de l'entretenir et de la tailler à frais communs à une hauteur fixée entre eux, mais qui ne pourra jamais dépasser un mètre quatre vingts centimètres, au-dessus du niveau du sol pris du côté amont. La base de cette haie de clôture pourra sur une hauteur de soixante centimètres à partir du pied être garnie d'un treillis posé sur piquets. Au-dessus de cette dernière cote; il ne pourra y avoir que du feuillage.

DELAIS DE CONSTRUCTION

Par lettres adressées à la société acquéreuse, la Ville de Bruxelles a modifié comme indiqué ci-après les délais imposés à la société venderesse pour la construction, des immeubles sur le terrain objet de la présente vente:

19) Par lettre du douze octobre mil neuf cent septante et un, référence B. 19872, la Ville de Bruxelles écrit :

" En séance du cinq courant, le Collège a décidé d'autoriser les liquidateurs au concordat judiciaire de la S.A. ETRIMO, a revendre à votre société une partie des terrains non construits avenue du Forum, en imposant toutefois, que la construction du bloc D, soit terminée dans les trois ans de la vente et celle du bloc E dans les six ans de la vente, tout en appliquant la même amende de trois cent soixante quatre mille cinq cent nonante cinq francs figurant dans le contrat de vente à Etrimo, par bloc et par année de retard, amende exigible dès le premier jour de retard, les délais débutant le jour de la signature de l'acte d'acquisition des terrains étant entendu que ces actes devront se réaliser avant le trente et un décembre prochain, toutes les autres conditions imposées à Etrimo restant d'application."

"D'autre part votre société ne sera pas inquiétée des amendes de retard dues à ce jour dans le chef de la société Etrimo."

Par lettre datée du vingt neuf novembre mil neuf cent septante et un, portant la référence M G/1407.80.01, il est précisé :



W 076370

SIXIEME FEUILLET
arasés

Handwritten signature or initials.

"Le Collège, en sa séance du vingt six courant a fait droit à votre demande de prolonger d'un an la construction du bloc D. Celui-ci devra donc être terminé dans les quatre ans de la vente."

"En ce qui concerne le bloc E, le délai de construction demeure identique et celui-ci devra être terminé dans les six ans de la vente."

Il est en outre fait observer que c'est par une délibération du Conseil Communal du deux décembre mil neuf cent soixante trois, qu'a été approuvée la vente de l'ensemble du "Parc du Forum" à la société de Promotion pour l'aménagement du quartier du forum.

VOIRIE DE L'AVENUE DU FORUM:

"Les travaux seront exécutés par la Ville de Bruxelles, celle-ci ayant reçu la promesse ferme du Ministre des Travaux Publics d'obtenir les subsides pour l'exécution des travaux (lettre de la Ville de Bruxelles du vingt novembre mil neuf cent soixante sept, référence 21/20). Cette lettre a été confirmée par une lettre du vingt et un décembre mil neuf cent septante et un, restée annexée à l'acte de division reçu par le notaire van der Vorst ce jour."

Le coût de ces travaux sera récupéré sous forme de taxes payables par annuités, à charge des propriétaires, ainsi qu'il a été précisé ci-avant.

SERVITUDES. ACTES DE BASE ANTERIEURS.

Après l'acquisition du terrain situé à front de l'avenue du Mutsaard, à l'angle de l'avenue du Forum, la société Etrimo a fait dresser par le notaire Robert Verbruggen à Anderlecht, le douze janvier mil neuf cent soixante cinq, un premier acte de base destiné à régir le bâtiment A, formé par les pavillons I - II et III, érigé sur un terrain contenant en superficie nonante trois ares deux centiares, deux dixmilliares. Cet acte de base a été transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le onze février suivant, volume 5896 numéro 16.

Un deuxième acte de base destiné à régir les pavillons IV-V et VI érigés sur un terrain de un hectare six ares quinze centiares a été établi par le notaire Jacques Van Wetter ayant résidé à Ixelles le vingt et un août mil neuf cent soixante sept, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le quatre octobre suivant, volume 6400, numéro 2.

Un troisième acte de base destiné à régir les pavillons VII-VIII et IX, érigés sur un terrain contenant en superficie un hectare quinze ares quarante trois centiares a été établi par le notaire Robert Verbruggen à Anderlecht, le vingt deux février mil neuf cent soixante six, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le dix sept mars suivant, volume 6114 numéro 1.

La société acquéreuse reconnaît avoir reçu copie de ces trois actes de base, lesquels ont établis des servitudes et conditions spéciales au profit ou à charge des différents terrains constituant l'ensemble immobilier dénommé PARC DU FORUM et intéressant de ce fait le terrain faisant l'objet du présent acte. Certaines dispositions spéciales dont certaines constitutives de servitudes sont ci-après analysées :

19.- CHAUFFAGE CENTRAL ET DISTRIBUTION EAU CHAUDE:

"Tous les pavillons du complexe "Parc du Forum" seront desservis en chauffage central urbain et distribution d'eau chaude."

"En principe, ils le seront par une centrale thermique qui sera construite sur le terrain des pavillons VII-VIII et IX, son emplacement est renseigné sur les plans du sous-sol du pavillon VII, annexés à l'acte de base reçu par le notaire Robert Verbruggen en date du vingt deux février mil neuf cent soixante six, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le dix sept mars mil neuf cent soixante six, volume 6114, numéro 1.

Cette centrale fonctionnera au profit commun de tous les pavillons qui constitueront le complexe immobilier "PARC DU FORUM" et ce à titre de servitude perpétuelle et gratuite et à charge pour ces pavillons d'en assurer l'entretien à frais communs."

"Les tuyaux de distribution et de raccordement de cette centrale aux différents pavillons seront placés à titre de servitudes perpétuelles et gratuites aux endroits qui seront désignés par la société comparante."

"Tous les frais relatifs à cette centrale technique à l'exclusion des frais de construction et d'installation mais y compris les frais de réparation et les frais découlant de son fonctionnement seront à charge des pavillons desservis au prorata du nombre d'appartements qui les composent et prorata temporis à partir du jour de la livraison des appartements."

"Nonobstant ce qui est dit ci-avant, la société comparante Etrimo se réserve en tout état de cause le droit de modifier le projet préalable des copropriétaires mais uniquement si elle estime que cette modification leur bénéficie."

"Elle pourra notamment installer aux endroits qu'elle désignera, des centrales ne desservant qu'un seul pavillon ou plusieurs d'entre eux, si du point de vue technique cette solution lui semble favorable, ce dont elle sera seule juge, ces réserves impliquent le droit pour la société comparante 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 et au profit des pavillons."



696970 M

SEPTIEME FEUILLET

"La dite société pourra d'autre part confier l'exploitation et l'entretien de la ou des centrales de chauffage et des installations connexes, à une compagnie spécialisée."

"Elle pourra conclure à cet effet tous contrats d'entretien et d'exploitation avec les organismes qu'elle désignera, sans avoir à obtenir un accord des propriétaires

Ces contrats seront conclus pour le compte des copropriétaires et à leurs frais, soit par la société anonyme Etrimo elle-même, soit par le premier gérant pour une durée maximum de quinze années.

Dans chaque pavillon, le fonctionnement du chauffage central et du service d'eau chaude sera assuré par le gérant du pavillon.

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 normal dans ses locaux.

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

La quote part incombant à chacun des pavillons dans les frais de réparation, d'entretien et de renouvellement relatifs à la centrale de chauffage et aux appareils s'y trouvant, tels que les chaudières et les brûleurs de même que les frais relatifs aux conduites propres à chacun des pavillons, sont répartis entre les copropriétaires (à l'exception des propriétaires de garages) au prorata du nombre de millièmes possédés par eux dans la copropriété.

Les frais de consommation incombant à chaque pavillon, tant pour le chauffage central que pour le service d'eau chaude, sont répartis entre les copropriétaires de chacun des pavillons (à l'exception des propriétaires de garage)..."

En exécution des droits qu'elle s'est réservés la société Etrimo a conclu avec la société anonyme FINA, ayant son siège à Bruxelles, 33, rue de la Loi, une convention en date du vingt huit octobre mil neuf cent soixante huit, dont la société acquéreuse reconnaît avoir reçu une copie, en vue de l'exploitation pendant vingt cinq ans de la centrale de chauffage qui fournira les calories pour le chauffage du complexe PARC FORUM ainsi que l'eau chaude sanitaire pour les besoins ménagers.

Les notaires instrumentants sont dispensés d'en donner plus ample description.

Une photocopie de cette convention comportant dix pages et deux annexes dont le tableau dégressif a été signée ne varietur par les parties et nous Notaires et de meurera ci-annexée.

La société acquéreuse ne sera subrogée dans les

dans les droits et obligations d'Etrimo, envers la société FINA, qu'en ce qui concerne la convention ci-annexée.

Les conventions conclues par Etrimo pour compte des propriétaires copropriétaires des pavillons I à IX inclus ont été ratifiées par ces derniers en assemblées générales extraordinaires, l'assemblée des pavillons I-II-III-VII-VIII et IX s'étant tenue le vingt trois septembre mil neuf cent soixante huit.

En ce qui concerne les pavillons IV-V et VI il n'y a pas eu d'assemblée générale, mais les copropriétaires ont approuvé la convention dans les compromis de vente.

La société acquéreuse fera exécuter à ses frais, par le chauffagiste de son choix, le complément indispensable à l'installation en rapport à la construction des immeubles D et E et ce au fur et à mesure de la construction de ceux-ci.

PASSAGE DES CANALISATIONS - GAINES - CONDUITES DE CHEMINÉES - VOIRIES ET PARKINGS

La société Etrimo a constitué à titre de servitude perpétuelle et gratuite, au profit et à charge de tous et chacun des biens privatifs dont les pavillons sont constitués, le droit de passage pour toutes canalisations, gaines, conduites de cheminées nécessaires à l'exécution et aux achèvements des locaux supérieurs, inférieurs et latéraux.

Cette servitude existera également pour toutes les canalisations générales quelconques, qui devront traverser le terrain sur lequel seront érigés les pavillons tant pour desservir ces pavillons que les autres pavillons qui font et feront partie du Parc du Forum et de ses extensions éventuelles.

De même la société Etrimo se réserve le droit d'aménager sur et sous les terrains qui serviront à la réalisation de l'ensemble urbanistique Parc du Forum.

1) Des cheminées, routes et passages tant pour les piétons que pour tous véhicules;

2) Toutes canalisations généralement quelconques avec taques sur chambres de visites permettant l'accès aux tuyauteries.

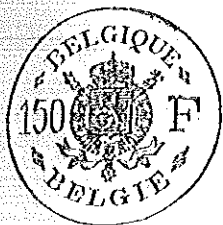
Ces chemins, routes, passages et canalisations pourront desservir l'ensemble urbanistique et ce à titre de servitude perpétuelle, gratuite et réciproque entre tous les pavillons de l'ensemble urbanistique du Parc du Forum.

Les frais d'entretien et de réparations seront mis à charge des copropriétaires des immeubles desservis par parts égales.

L'acte reçu par le notaire Van Wetter le vingt et un août mil neuf cent soixante sept stipule :

7. SERVITUDES

1) Il est constitué à titre perpétuel et gratuit à charge des pavillons érigés ou à ériger dans le Parc du Forum et ses extensions éventuelles, une servitude de passage pour tous piétons, véhicules se rendant à ces pavillons ou en sortant.



W 489256

HUITIEME FEUILLET

Cette servitude pourra s'exercer tant sur les voies de circulation et à ces galeries.

Une servitude analogue sera imposée à charge des autres pavillons du Parc du Forum et de ses extensions éventuelles au profit des présentes pavillons.

2) Comme condition essentielle et sans laquelle la vente des éléments composant les présents pavillons ne serait pas consentie, il est stipulé que la société Etrimo se réserve à titre personnel et gratuit :

a) le droit d'ériger et de maintenir en quelque endroit du terrain prédécrit, et pour la durée qui lui conviendra, mais au plus tard jusqu'à la date d'achèvement complet des pavillons du Parc du Forum et de ses extensions éventuelles, un bungalow destiné à ses propres services avec parking y afférent, le tout sur une surface de plus ou moins cinq cent cinquante mètres carrés et tout acquéreur d'un élément des présents pavillons est réputé renoncer par le fait même de son acquisition au droit d'accession qu'il pourrait avoir sur ce bungalow, en vertu des articles 553 et suivants du Code Civil.

b) le droit pour ses représentants et pour toutes personnes agréées par elle, de se rendre en tout temps et pendant la même période à ce bungalow; de traverser à cet effet, à pied ou à l'aide de tous véhicules le dit terrain et de maintenir des véhicules en stationnement sur le terrain.

c) le droit pour ses représentants, agents ou toute personne agréée par elle et ce jusqu'à l'expiration de l'année qui suivra la date d'achèvement complet des pavillons du Parc du Forum et de ses éventuelles extensions de traverser gratuitement la présente propriété à pied ou au moyen de tout genre de véhicules pour les besoins de la construction des présents pavillons et des futurs pavillons du Parc du Forum et de ses extensions éventuelles, de même que pour les nécessités des services sur le terrain des dits pavillons.

A cet égard les parties aux présentes déclarent que le prix ci-après fixé comporte la vente du pavillon démontable de marque TRAMIL, actuellement installé sur le terrain B, avec toutes ses accessoires extérieurs et intérieurs, la société acquéreuse étant subrogée dans tous les droits de la société vendeuse concernant le maintien de ce pavillon sur le terrain B où il se trouve actuellement en vertu des obligations imposées à la copropriété sus visée par les stipulations de l'acte de base reprises ci-dessus.

P A R C

Les actes de base précités ont établi au sujet du Parc les dispositions suivantes :

L'ensemble urbanistique dénommé PARC DU FORUM comportera les bâtiments A.B.C.D.E.F.

Le jardin situé tant devant que derrière les bâtiments est destiné à faire partie d'un parc unique.

Ce parc qui sera aménagé par la société Etrimo, aura un caractère architectural. Il sera conçu et exécuté en dehors de toute intervention des copropriétaires.

La partie de ce parc se trouvant en façade principale des bâtiments sera exécutée au plus tard, six mois après l'achèvement de ceux-ci, le surplus du Parc six mois après l'achèvement de ceux-ci. Le surplus du parc sera aménagé au plus tard six mois après l'achèvement du dernier bloc d'immeubles multiples, composant l'ensemble urbanistique.

La société ETRIMO sera en droit de maintenir sa publicité à l'intérieur du parc ou sur les pavillons érigés jusqu'à l'achèvement complet du dit parc.

La société acquéreuse est subrogée dans les droits de la société venderesse concernant ce droit de publicité.

Lors de la remise totale ou partielle du parc à la copropriété, un plan général ou partiel de ce parc, que l'architecte des jardins aura dressé précédemment et qui renseignera notamment les endroits réservés aux plantations, ainsi que les espèces de plantations retenues et à maintenir dans l'avenir, sera dressé aux gérants des pavillons.

A partir de ce moment, aucune modification ne pourra plus être apportée au plan ainsi établi, sans l'autorisation de la société "GROUPE URBANISME".

Il est ici expressément précisé que la remise du parc ne devra faire l'objet d'aucune agrégation de la part des copropriétaires.

Usage du parc: le parc est à l'usage des propriétaires; des occupants et de leurs invités.

...Il ne pourra jamais y être placé des installations autres que celles qui ont été prévues par le plan initial. L'usage du parc est commun aux immeubles, qui contribuent à son entretien.

"Si le projet du parc prévoit une pièce d'eau ou une fontaine avec ou sans éclairage, celle-ci doit fonctionner au moins deux heures par jour, de même que l'éclairage du parc."

"Les 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.

"ADMINISTRATION: La gestion de ce parc sera assurée par un comité formé par les Présidents des Conseils de gérance de chacun des six immeubles; ils forment le Conseil de gérance du parc.



W 076405

NEUVIEME FEUILLET

Handwritten signature and initials.

"Ce comité sera présidé par l'un de ses membres élu à la majorité simple; il se réunira chaque fois que l'un de ses membres en fera la demande et en tout cas au moins une fois l'an. Chaque membre aura autant de voix que d'appartements qu'il représente..."

ENTRETIEN:

1) OBLIGATION AUX FRAIS D'ENTRETIEN:

"Il y a lieu de distinguer plusieurs phases dans l'achèvement et l'entretien du parc."

"Une première partie du parc qui entourera un ou plusieurs pavillons sera d'abord exécutée, soit avant soit pendant la mise en chantier des autres pavillons formant l'ensemble urbanistique. Dès exécution de cette partie du parc, la société Anonyme ETRIMO en fera la remise à la copropriété du ou des pavillons intéressés.

"D'autres parties du parc, entourant d'autres pavillons seront ensuite exécutées et remises à ces derniers et ainsi de suite, jusqu'à l'achèvement complet du parc."

"Toute remise totale ou partielle du parc au profit d'un ou de plusieurs pavillons entraîne les conséquences suivantes, à savoir :

a) L'obligation pour le ou les pavillons intéressés de prendre en charge à compter de la date de la remise, les frais d'entretien relatifs à la partie du parc faisant l'objet de la remise;

b) L'obligation pour les mêmes d'intervenir à compter de la même date, dans les frais d'entretien des parties du parc déjà remises antérieurement à d'autres pavillons.

c) Enfin, l'obligation pour ces derniers de participer à leur tour et dès cet instant, aux frais d'entretien de la partie du parc qui fait l'objet de la remise.

2) REPARTITION DES FRAIS D'ENTRETIEN:

Dès que plusieurs pavillons sont tenus, en vertu de ce qui précède de participer aux frais d'entretien soit d'une partie, soit de la totalité du parc, la répartition de ceux-ci se fait d'abord entre les pavillons au prorata du nombre d'appartements qu'ils comportent. Les quotes-parts ainsi obtenues sont ensuite réparties à l'intérieur de chaque pavillon comme charges communes entre les copropriétaires."

Cette répartition sera faite par le gérant du Parc.

"Les frais d'entretien dont question visent toutes les dépenses généralement quelconques, relatives au parc, telles que le salaire du gardien-jardinier, les frais d'achat des plantes, des fleurs, des ornements et avant la désignation du gardien-jardinier, la tonte des pelouses, la taille des arbres, l'entretien des plantations et coetera..."

"Le jardinier une fois désigné devra tondre les pelouses au moins douze fois par an."

"Tout ce qui précède et concerne le parc C, constitue une servitude perpétuelle, gratuite et réciproque entre chacun des pavillons faisant l'objet des actes de base précités, de même qu'à charge de chacun de ces pavillons au profit des autres pavillons devant compléter l'ensemble urbanistique et réciproquement."

14. CABINE HAUTE TENSION

1) Le local cabine haute tension qui se trouve en sous-sol du pavillon V est destiné à une cabine haute tension qui desservira le bloc formé par les pavillons IV-V-VI, conjointement avec les autres pavillons composant l'ensemble urbanistique ou avec certains d'entre eux."

"Cette destination avec les conséquences qui en résultent pour les raccordements et autres besoins d est imposée à titre de servitude perpétuelle et gratuite, à charge du dit pavillon V et au profit des autres pavillons de l'ensemble urbanistique desservi par la cabine dont question, étant entendu que ceux-ci devront contribuer aux frais d'entretien, de réparations et éventuellement de renouvellement du dit local, des installations y aménagées et des tuyauteries et raccordements annexés."

"L'établissement de ces frais et leur répartition entre les pavillons intéressés sera faite équitablement à l'initiative du seul gérant du pavillon."

"La société venderesse précise à ce sujet que la société distributrice d'électricité semble exiger actuellement l'installation d'une cabine haute tension dans chaque immeuble, elle précise qu'il n'y a pas eu de baux emphytéotiques conclus avec la Ville de Bruxelles à ce sujet."

2) La société ETRIMO se réserve expressément le droit de donner éventuellement à bail emphytéotique le local dont question ci-dessus, pour une durée de nonante neuf ans, moyennant une redevance annuelle de un franc à la Ville de Bruxelles ou à la compagnie distributrice désignée par elle, pour l'exploitation de ses propres services de distribution d'électricité, le tout aux clauses, prix, charges et conditions à convenir entre la société ETRIMO et la dite Ville."

Les acquéreurs dans les présents pavillons sont réputés donner ici mandat irrévocable comme condition de la vente à la société ETRIMO pour passer et signer le bail dont question et toutes pièces voulues. Ils seront par le seul fait de leur acquisition, subrogés dans les obligations résultant du bail.

15°) De l'aménagement et de la destination de certains locaux.

"Jusqu'à l'aménagement complet du complexe urbanistique Parc du Forum, la société ETRIMO se réserve le droit soit d'aménager un ou plusieurs locaux au sous-sol du

DIXIEME FEUILLET

44
g

terrain prédécrit, soit de réserver un ou plusieurs locaux au sous-sol du terrain prédécrit, soit de réserver un ou plusieurs locaux actuellement intégrés dans les parties communales spéciales ou générales de l'un des présents pavillons à l'effet d'y établir les installations d'un ou plusieurs groupes hydrophores, bassins d'accumulation d'eau, stations de pompage, tank à gaz ou de tous autres services communs."

"De tels locaux ainsi que les installations y aménagées pourraient être appelées à desservir un ou plusieurs pavillons de l'ensemble urbanistique et même la totalité des pavillons de cet ensemble."

"Cette destination avec les conséquences qui en résulteraient pour les raccordements et autres besoins, seraient imposées à titre de serviet servitude perpétuelle à charge du ou des pavillons de l'ensemble urbanistique desservis par les locaux et installations en question."

"Les pavillons pour le service desquels seraient aménagés les dits locaux et installations devront contribuer aux frais d'entretien, de réparations et éventuellement à ceux de renouvellement de ces mêmes locaux et installations

L'établissement de ces frais et leur répartition entre les pavillons intéressés et les copropriétaires de ces pavillons serait fait équitablement à l'initiative du seul gérant du pavillon constituant les fonds servant.

"Si des semblables locaux et installations étaient aménagés dans d'autres pavillons ou terrains du parc du Forum et s'ils desservaient les présents pavillons ou l'un d'entre eux, ces derniers en bénéficieraient à leur tour, mais seraient tenus de participer aux frais d'entretien, de réparations et éventuellement de renouvellement de ces locaux et installations suivant les mêmes principes que dit ci-avant."

"La société venderesse déclare à ce sujet avoir installé dans la chaufferie commune des groupes hydrophores suffisants pour desservir l'ensemble des bâtiments du Parc du Forum."

16. ACCES AUX EGOUTS

Les copropriétaires doivent donner accès par les parties communes et éventuellement par leurs locaux privés (spécialement les garages) pour toutes réparations, entretien et nettoyage des égouts..."

La société acquéreuse déclare avoir une parfaite connaissance des actes de base précités dont les stipulations qui précèdent constituent l'essentiel et elle est subrogée dans tous les droits et obligations qui en résultent pour autant qu'elles soient encore d'application.

A cet égard il est fait observer que les stipulations figurant dans ces actes de base imposant aux copropriétaires des différents pavillons la gérance de la société "GESTION ET MANDATS" ne s'appliquent pas à la société acquéreuse et à ses ayants cause à tous titres qui restent libres de confier la gestion des éléments qui seront construits par la société acquéreuse à toute personne morale ou

physique qu'il leur plaira de choisir.

La société acquéreuse déclare avoir connaissance de la clause insérée dans l'acte de vente de l'appartement soixante du pavillon IV (acte reçu par le notaire Jacques Van Wetter ayant résidé à Ixelles le trente juillet mil neuf cent soixante neuf) libellée comme suit :

"La société ETRIMO renonce en ce qui concerne personnellement à s'opposer à l'installation d'une pharmacie dans les biens présentement vendus".

"La société ETRIMO s'engage à ne plus autoriser l'installation d'une pharmacie dans le parc du Forum."

"Cette clause a été imposée aux acquéreurs subséquents dans les pavillons IV-V et VI.

La société acquéreuse s'oblige à imposer cette clause à ses acquéreurs et à la reprendre dans les actes de base qui seront dressés par elle.

En exécution de cette dernière stipulation, il est expressément stipulé que tous acquéreurs d'éléments privatifs régis par le présent statut immobilier sont subrogés dans tous les droits et obligations résultant des dites stipulations.

ANALYSE DES PLANS:

Cet exposé étant fait, la société ESPACE-CLARTE-BATIR déclare avoir fait dresser les plans de l'ensemble immobilier composé des résidences OSTIE-POMPEI-ROME, par Monsieur l'architecte Henri AELBRECHT, demeurant à Wemmel, Allée des Tilleuls, 4 mais dont les bureaux sont installés à Bruxelles (1090) avenue du Heimbosch, 37, inscrit au tableau du Conseil de l'Ordre de la Province de Brabant.

Ces plans sont ci-après analysés:

Le plan deux.B figure la situation de l'ensemble immobilier dans le quartier; ce plan marque en orange toute la zone formant l'assiette du lot E, dont la superficie calculée par déduction du lot D est déterminée ci-avant.

Le plan trois.D figure l'implantation de l'ensemble immobilier régi par le présent acte de base.

On y remarque cinquante parkings extérieurs numérotés P.un à P.cinquante inclus.

Chacun de ces parkings comporte :

A) En propriété privative et exclusive:

Le parking proprement dit tel qu'il est figuré au plan ici analysé;

B) En copropriété et indivision forcée:

DEUX/dixmillièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain assiette de l'ensemble.

On y remarque également des parties communes étant vingt parkings pour visiteurs et en façade EST, un piétonnier destiné à l'accès des déménageurs pour les appartements situés en façade EST.

Le plan quatre.E figure le niveau des sous-sols.

On y remarque :

a) des parties communes teintées en jaune au plan, soit notamment les dégagements des caves, les escaliers

ONZIEME FEUILLET

44
9

8

et leur cage, les ascenseurs et leur cage; dans la résidence ROME le local poubelle trois, les sas trois et six, la cave à matériel trois et le local concierge deux;

Dans la résidence POMPEI le local poubelle deux, les sas deux et cinq, la cave à matériel deux;

Dans la résidence OSTIE, le local poubelle un, les sas un et quatre, la cave à matériel un et la cave concierge un, les locaux étant les cabines basse et haute tension et les locaux communs un et deux que la société ECB se réserve la faculté d'équiper le cas échéant de wassette (local commun un).

Le dit plan figure la situation des caves privatives dans chacune des trois résidences avec leur numérotation.

Ces caves comportent chacune en propriété privative et exclusive: le local proprement dit avec sa porte, sans quotité dans les parties communes distinctes de celles accessoires des appartements dont ces caves constituent une dépendance privative.

Dans la résidence ROME on remarque soixante caves privatives portant la même numérotation que l'appartement dont elle dépend et suivi du chiffre trois romain; ces caves portent la numérotation suivante en partant de la gauche vers la droite: 104/III - 094/III - 084/III - 074/III - 064/III - 054/III - 044/III - 034/III - 024/III - 014/III - 004/III - 114/III - 124/III - 134/III - 144/III - 053/III - 043/III - 033/III - 023/III - 013/III - 032/III - 022/III - 012/III - 143/III - 151/III - 152/III - 042/III - 092/III - 142/III - 132/III - 052/III - 082/III - 113/III - 123/III - 133/III - 122/III - 062/III - 072/III - 102/III - 112/III - 041/III - 031/III - 021/III - 011/III - 001/III - 103/III - 093/III - 083/III - 073/III - 063/III - 051/III - 061/III - 071/III - 081/III - 091/III - 101/III - 111/III - 121/III - 131/III - 141/III

Dans la résidence POMPEI on remarque soixante et une caves portant leur numérotation en vert, ces caves en partant de la gauche vers la droite, portent la numérotation suivante: 058 - 068 - 078 - 088 - 098 - 108 - 118 - 128 - 138 - 148 - 048 - 038 - 028 - 018 - 008 - 047 - 037 - 027 - 017 - 007 - 077 - 067 - 057 - 146 - 136 - 126 - 116 - 087 - 137 - 097 - 127 - 153 - 154 - 147 - 107 - 117 - 145 - 135 - 125 - 115 - 105 - 016 - 026 - 036 - 046 - 056 - 066 - 076 - 086 - 096 - 106 - 005 - 015 - 025 - 035 - 045 - 055 - 065 - 075 - 085 - 095

Dans la résidence OSTIE on remarque soixante caves portant la numérotation en partant de la gauche vers la droite: 062 - 072 - 082 - 092 - 102 - 112 - 142 - 152 - 052 - 042 - 032 - 022 - 012 - 122 - 132 - 134 - 144 - 123 - 113 - 124 - 034 - 044 - 114 - 124 - 103 - 093 - 133 - 143 - 014 - 054 - 064 - 094 - 104 - 083 - 073 - 063 - 004 - 074 - 084 - 013 - 023 - 033 - 043 - 053 - 151 - 141 - 131 - 121 - 111 - 001 - 011 - 021 - 031 - 041 - 051 - 061 - 071 - 081 - 091 - 101

Ces caves ne peuvent appartenir qu'à des propriétaires d'appartements de l'immeuble; elles ne peuvent être.....

occupées que par des propriétaires ou des occupants de l'immeuble.

Certains caves sont traversées sous plafond par des tuyauteries et câbles électriques communs.

Le plan numéro cinq.C/3 figure le réseau des égouts; la société E.C.B. se réserve la faculté d'y apporter des modifications pour des raisons techniques notamment la construction des fondations.

Les égouts des résidences OSTIE et POMPEI ont le même raccordement à l'égout public.

Les égouts de la résidence ROME ont leur propre raccordement à l'égout public.

Le plan six.C figure les garages des trois résidences.

On y remarque :

a) des parties communes teintées en jaune étant les aires de circulation, passages dépôt des poubelles et local vélos-motos, le réseau des égouts avec chambre de visites et sterfput et la coupe en AA. et BB.

Il y a deux sorties de secours vers le garage du bâtiment D et l'accès vers le sous-sol E en passant par le sas vers le bloc E.

On y remarque en outre des parties privatives, étant nonante six boxes ou emplacements, les boxes sont fermés par des volets et des cloisons séparatives tandis que les emplacements sont sans volet et sans cloison séparative, les numéros des boxes ou emplacements sont précédés de la lettre E s'il s'agit d'un emplacement et de la lettre B s'il s'agit d'un box.

Les emplacements intérieurs simples sont numérotés E.un - E.septante à E.quatre vingt un - E.quatre vingt trois à E.nonante six.

Chacun de ces emplacements comporte :

A) En propriété privative et exclusive:

L'emplacement proprement dit tel qu'il est figuré au plan;

B) En copropriété et indivision forcée:

CINQ/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

Les emplacements intérieurs doubles sont numérotés E.soixante neuf et E.quatre vingt deux comportant chacun :

A) En propriété privative et exclusive:

L'emplacement double proprement dit tel qu'il est figuré au plan;

B) En copropriété et indivision forcée:

HUIT/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

Les boxes sont numérotés B.deux à B.quarante deux inclus - B.quarante quatre à B.cinquante cinq inclus.

Chacun de ces boxes simples comporte :

A) En propriété privative et exclusive:

Le garage proprement dit avec son volet ou ses cloisons séparatives;

HY
09
4

B) En copropriété et indivision forcée:
CINQ/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

On remarque en outre deux boxes intérieurs doubles numérotés B. quarante trois et B. cinquante six, chacun de ces boxes doubles comportent :

A) En propriété privative et exclusive:

Le box proprement dit tel qu'il est figuré au plan avec son volet et ses cloisons séparatives;

B) En copropriété et indivision forcée:

HUIT/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

On remarque également sur le plan ici analysé et dans la zone marquée en jaune (partie commune) un emplacement pour lave-voitures et son équipement le long des cloisons des emplacements cinquante sept et septante.

Le plan sept. E/D figure le niveau du rez-de-chaussée des trois résidences.

On y remarque :

a) des parties communes teintées en jaune, savoir :

Dans la résidence ROME, le hall d'entrée trois avec le dégagement trois, sas trois, local vélos-et voitures d'enfants trois, l'ascenseur et sa cage, l'escalier et sa cage, le local vide-poubelles, la conciergerie comportant hall d'entrée avec armoire et water-closet, cuisine, living et chambre avec salle de bains; les escaliers de secours trois et quatre, les gaines de ventilation et de fumée;

Dans la résidence POMPEI : le hall d'entrée deux, l'ascenseur et sa cage, l'escalier et sa cage, le dégagement deux, un local vide-poubelles, le local vélos et voitures d'enfants deux et le sas deux, les gaines de ventilation et de fumée;

Dans la résidence OSTIE: le hall d'entrée, local vélos et voitures d'enfants un et sas un, l'escalier et sa cage, l'ascenseur et sa cage, un local vide-poubelles, la conciergerie comportant: hall d'entrée avec armoire, water-closet, le living et cuisine, une chambre suivie de salle de bain; les escaliers de secours un et deux; les gaines de ventilation et de fumée;

Des terrasses seront prévues devant les livings des conciergeries un et deux.

Ce plan figure également les parties privatives se trouvant au niveau du rez-de-chaussée.

Dans la résidence ROME : trois appartements savoir :

1^{er} - L'appartement 001/III comporte :

A) En propriété privative et exclusive:

Hall d'entrée avec armoire vestiaire; ~~en façade principale~~: living et coin à déjeuner donnant sur terrasse Ouest et cette terrasse; cuisine, réduit, salle de bains, water-closet; ~~en façade arrière~~: chambre un et chambre deux.

Dans les sous-sols: la cave portant le numéro 001-⁰⁷trois/III

/00 endroit
3 44 0

/ suivi de te se et cette te se
3 44 0

/xx un et déga ment un....
3 44 0

B) En copropriété et indivision forcée:

1. SOIXANTE QUATRE/dixmillièmes des parties communes dont le terrain assiette de l'ensemble;
2. SOIXANTE QUATRE/ trois mille cent vingtièmes des parties communes spéciales de la résidence ROME.

2°- L'appartement 004- /III. comporte :

A) En propriété privative et exclusive:

Hall d'entrée avec armoire vestiaire; ~~en façade principale~~ coin à déjeuner et living donnant sur terrasse Ouest et cette terrasse; cuisine; réduit, water closet et salle de bains; ~~en façade arrière~~: chambres un et deux;

Dans les sous-sols: la cave 004-~~trois~~⁴/III.

B) En copropriété et indivision forcée:

1. SOIXANTE QUATRE/dixmillièmes des parties communes dont le terrain assiette de l'ensemble;
2. SOIXANTE QUATRE/trois mille cent vingtièmes des parties communes spéciales de la résidence ROME.

Dans la résidence POMPEI au centre de l'immeuble se trouvent trois appartements au niveau du rez-de-chaussée :

1°- L'appartement 008 à gauche du hall d'entrée de l'immeuble comportant :

A) En propriété privative et exclusive:

Hall d'entrée avec armoire vestiaire; ~~en façade principale~~ coin à déjeuner et living donnant sur terrasse Ouest et cette terrasse; cuisine, réduit, water-closet et salle de bains; ~~en façade arrière~~: les chambres un et deux;

Dans les sous-sols: la cave 008;

B) En copropriété et indivision forcée:

1. SOIXANTE QUATRE/dixmillièmes des parties communes dont le terrain assiette de l'immeuble;
2. SOIXANTE QUATRE/trois mille cent soixante huitièmes des parties communes spéciales de la résidence POMPEI.

2°- ~~En façade arrière~~: l'appartement 007 comportant: un façade EST, comportant :

A) En propriété privative et exclusive:

Hall d'entrée avec water-closet et armoire vestiaire; ~~en façade arrière~~: living donnant sur terrasse EST et cette terrasse; une cuisine; également ~~en façade arrière~~: chambre avec salle de bains;

Dans les sous-sols: la cave 007;

B) En copropriété et indivision forcée:

1. TRENTE SIX/dixmillièmes des parties communes dont le terrain assiette de l'ensemble immobilier;
2. TRENTE SIX/trois mille cent soixante huitièmes des parties communes spéciales de la résidence POMPEI.

3°- L'appartement 005 à droite de l'entrée de la résidence POMPEI comportant :

A) En propriété privative et exclusive:

Hall d'entrée avec armoire vestiaire; ~~en façade principale~~ coin à déjeuner et living donnant sur

TREIZIEME FEUILLET

44
45
46

terrasse Ouest et cette terrasse; cuisine; réduit, water-closet et salle de bains; ~~en façade arrière~~: les chambres un et deux;

Dans les sous-sols: la cave 005;

B) En copropriété et indivision forcée:

1. SOIXANTE QUATRE/dixmillièmes des parties communes dont le terrain assiette de l'ensemble immobilier;
2. SOIXANTE QUATRE/trois mille cent soixante huitièmes des parties communes spéciales de la résidence POMPEI.

Dans la résidence OSTIE, on remarque au rez-de-chaussée deux appartements savoir:

1^o- L'appartement 004 à gauche de l'entrée de la résidence OSTIE comportant :

A) En propriété privative et exclusive:

Hall avec armoire vestiaire; ~~en façade principale~~: coin à déjeuner et living donnant sur terrasse et cette terrasse; cuisine; réduit, water-closet et salle de bains; ~~en façade arrière~~: les chambres un et deux;

Dans les sous-sols: la cave 004;

B) En copropriété et indivision forcée:

1. SOIXANTE QUATRE/dixmillièmes des parties communes dont le terrain assiette de l'ensemble;
2. SOIXANTE QUATRE/trois mille cent vingtièmes des parties communes spéciales de la résidence OSTIE.

2^o- L'appartement 001 à droite de l'entrée de la résidence OSTIE, comportant :

A) En propriété privative et exclusive:

Hall d'entrée avec armoire vestiaire; ~~en façade principale~~: coin à déjeuner, living donnant sur terrasse Ouest et cette terrasse; cuisine, réduit, water-closet et salle de bains; ~~en façade arrière~~: les chambres un et deux;

Dans les sous-sols: la cave 001;

B) En copropriété et indivision forcée:

1. SOIXANTE QUATRE/dixmillièmes des parties communes dont le terrain assiette de l'ensemble;
2. SOIXANTE QUATRE/trois mille cent vingtièmes des parties communes spéciales de la résidence OSTIE.

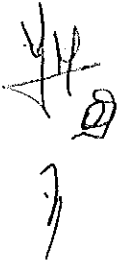
Le plan huit.E/B figure la situation de l'étage type, situation qui se retrouve dans les trois résidences des premier au quatorzième étages au-dessus du rez-de-chaussée.

On y remarque :

a) des parties communes teintées en jaune étant dans les trois résidences: l'escalier et sa cage, le dégagement d'entrée et palier commun, les ascenseurs et leur cage et la gaine vide-poubelles; dans les résidences ROME et OSTIE aux extrémités de l'immeuble, les escaliers de secours un, deux, trois et quatre; et dans les trois résidences les gaines de ventilation et de fumée ainsi que les descentes des vide-poubelles;

Dans la résidence ROME à l'extrême gauche de l'ensemble immobilier régi par les présentes, on remarque

≠ OUEST..



quatre appartements par étage des types un, deux, trois et quatre.

Les appartements du type un/à l'extrême gauche de la résidence ROME sont dénommés OII-trois au premier étage, 001-trois au deuxième étage, 031-trois au troisième étage, 041-trois au quatrième étage, 051-trois au cinquième étage, 061-trois au sixième étage, 071-trois au septième étage, 081-trois au huitième étage, 091-trois au neuvième étage, 101-trois au dixième étage, 111-trois au onzième étage, 121-trois au douzième étage, 131-trois au treizième étage, 141-trois au quatorzième étage.

Chacun de ces appartements de type UN comporte:

A) En propriété privative et exclusive:

Hall d'entrée avec armoire vestiaire; en façade principale living donnant sur terrasse Ouest et cette terrasse et coin à déjeuner; cuisine; réduit, water closet et salles de bains UN et DEUX; Dégagement des chambres avec armoire deux; en façade arrière chambres un, deux, trois donnant sur terrasse Est et cette terrasse; dans les sous-sols: une cave portant la même numérotation que l'appartement.

B) En copropriété et indivision forcée:

1. SEPTANTE DEUX/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

2. SEPTANTE DEUX/trois mille cent vingtième des parties communes spéciales de la résidence ROME.

En façade principale de la résidence ROME et au centre on remarque les appartements de type DEUX/III, lesquels sont dénommés 012-III au premier étage, 022-III au deuxième étage, 032-III au troisième étage, 042-III au quatrième étage, 052-III au cinquième étage, 062-III au sixième étage, 072-III au septième étage, 082-III au huitième étage, 092-III au neuvième étage, 102-III au dixième étage, 112-III au onzième étage, 122-III au douzième étage, 132-III au treizième étage, 142-III au quatorzième étage.

Chacun de ces appartements de type DEUX comporte :

A) En propriété privative et exclusive:

Hall d'entrée avec armoire vestiaire et water-closet; en façade principale living donnant sur terrasse Ouest et cette terrasse; donnant sur le living: cuisine; en façade principale: chambre donnant sur la terrasse Ouest suivie de salle de bains; Dans les sous-sols: une cave portant la même numérotation que l'appartement;

B) En copropriété et indivision forcée:

1. TRENTE CINQ/dixmillièmes des parties communes dont le terrain assiette de l'immeuble;

2. TRENTE CINQ/trois mille cent vingtièmes de la résidence ROME.

En façade arrière: les appartements de type TROIS-III sont dénommés 013-III au premier étage, 023-III au deuxième étage, 033-III au troisième étage, 043-III au

III

Handwritten scribbles and a lightning bolt symbol.

ces deux dernières

Handwritten scribbles and a lightning bolt symbol.

West...

Handwritten scribbles and a lightning bolt symbol.

EST..

Handwritten scribbles and a lightning bolt symbol.

quatrième étage, 053-III au cinquième étage, 063-III au sixième étage, 073-III au septième étage, 083-III au huitième étage, 093-III au neuvième étage, 103-III au dixième étage, 113-III au onzième étage, 123-III au douzième étage, 133-III au treizième étage, 143-III au quatorzième étage.

Chacun de ces appartements de type Trois-III comporte :

A) En propriété privative et exclusive:

Hall d'~~entrée~~^{de} avec armoire vestiaire; salle de bains; cuisine; ~~en façade arrière~~¹⁰¹; living donnant sur terrasse Est et cette terrasse;

Dans les sous-sols: une cave portant la même numérotation que l'appartement;

B) En copropriété et indivision forcée:

1. TRENTE TROIS/dixmillièmes des parties communes dont le terrain;

2. TRENTE TROIS/trois mille cent vingtièmes des parties communes spéciales de la résidence ROME.

Les appartements de type QUATRE-III à droite de la résidence ROME sont dénommés 014-III au premier étage, 024-III au deuxième étage, 034-III au troisième étage, 044-III au quatrième étage, 054-III au cinquième étage, 064-III au sixième étage, 074-III au septième étage, 084-III au huitième étage, 094-III au neuvième étage, 104-III au dixième étage, 114-III au onzième étage, 124-III au douzième étage, 134-III au treizième étage, 144-III au quatorzième étage.

Chacun de ces appartements de type Quatre-III comporte :

A) En propriété privative et exclusive:

Hall d'~~entrée~~^{de} avec armoire vestiaire et cuisine; ~~en façade principale~~¹¹⁰; coin à déjeuner et living donnant sur terrasse Ouest et cette terrasse; dégagement des chambres avec réduit et salle de bains; ~~en façade arrière~~¹¹³; chambres un et deux donnant sur terrasse Est et cette terrasse;

Dans les sous-sols: une cave portant la même numérotation que l'appartement.

B) En copropriété et indivision forcée:

1. SOIXANTE SIX/dixmillièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain assiette de l'immeuble,

2. SOIXANTE SIX/trois mille cent vingtièmes des parties communes spéciales de la résidence ROME.

Dans la résidence POMPEI au centre de l'ensemble immobilier régi par les présentes on remarque quatre appartements à chacun des quatorze étages au-dessus du rez-de-chaussée, ces appartements étant de type cinq, six, sept, et huit.

Les appartements de type huit situés à gauche de la résidence POMPEI sont dénommés : 018 au premier étage, 028 au deuxième étage, 038 au troisième étage, 048 au quatrième étage, 058 au cinquième étage, 068 au sixième étage, 078 au septième étage, 088 au huitième étage, 098

au neuvième étage, 108 au dixième étage, 118 au onzième étage, 128 au douzième étage, 138 au treizième étage, 148 au quatorzième étage.

Chacun de ces appartements de type huit comporte :

A) En propriété privative et exclusive:

Hall ~~d'entrée~~ avec armoire vestiaire et cuisine; ¹¹¹ ~~en façade principale~~ ¹¹⁸ coin à déjeuner et living donnant sur terrasse Ouest et cette terrasse; réduit, water-closet et salle de bains; ¹²⁰ ~~en façade arrière~~ ¹³¹ chambres un et deux donnant sur terrasse Est et cette terrasse;
Dans les sous-sols: une cave portant la même numérotation que l'appartement;

B) En copropriété et indivision forcée:

1. SOIXANTE SIX/dixmillièmes des parties communes générales dont le terrain assiette de l'ensemble immobilier régi par les présentes;

2. SOIXANTE SIX/trois mille cent soixante huitièmes des parties communes spéciales de la résidence POMPEI.

Les appartements de type six en façade ¹¹⁹ principale OUEST sont dénommés : 016 au premier étage, 026 au deuxième étage, 036 au troisième étage, 046 au quatrième étage, 056 au cinquième étage, 066 au sixième étage, 076 au septième étage, 086 au huitième étage, 096 au neuvième étage, 106 au dixième étage, 116 au onzième étage, 126 au douzième étage, 136 au treizième étage, 146 au quatorzième étage.

Chacun de ces appartements de type six comporte:

A) En propriété privative et exclusive:

Hall ~~d'entrée~~ avec armoire vestiaire et water-closet; ¹²⁶ ~~en façade principale~~ ¹³¹ living donnant sur terrasse Ouest et cette terrasse; cuisine; ¹³⁴ ~~également en façade principale~~ ¹⁴¹ chambre ¹³⁸ donnant ¹³⁵ sur la terrasse ¹³² Ouest et salle de bains; dans les sous-sols: une cave portant la même numérotation que l'appartement.

B) En copropriété et indivision forcée:

1. TRENTE CINQ/dixmillièmes des parties communes de l'ensemble immobilier dont le terrain qui en forme l'assiette;

2. TRENTE CINQ/trois mille cent soixante huitièmes des parties communes spéciales de la résidence POMPEI.

Les appartements de type sept en façade ¹³⁴ arrière EST sont dénommés: 017 au premier étage, 027 au deuxième étage, 037 au troisième étage, 047 au quatrième étage, 057 au cinquième étage, 067 au sixième étage, 077 au septième étage, 087 au huitième étage, 097 au neuvième étage, 107 au dixième étage, 117 au onzième étage, 127 au douzième étage, 137 au treizième étage, 147 au quatorzième étage.

Chacun de ces appartements de type sept comporte :

A) En propriété privative et exclusive:

Hall ~~d'entrée~~ avec water-closet et armoire vestiaire; ¹³⁹ ~~en façade arrière~~ ¹⁴⁸ living donnant sur terrasse Est et cette terrasse; cuisine; chambre ¹⁴⁴ ~~donnant également~~ ¹⁵¹ sur la terrasse Est et salle de bains;

VINZIEME FEUILLET

3 44 2

Dans les sous-sols: une cave portant la même numérotation que l'appartement;

B) En copropriété et indivision forcée:

1. TRENTE HUIT/dixmillièmes des parties communes dont le terrain assiette de l'immeuble;
2. TRENTE HUIT/trois mille cent soixante huitièmes des parties communes spéciales de la résidence POMPEI.

Les appartements de type CINQ sont dénommés: 015 au premier étage, 025 au deuxième étage, 035 au troisième étage, 045 au quatrième étage, 055 au cinquième étage, 065 au sixième étage, 075 au septième étage, 085 au huitième étage, 095 au neuvième étage, 105 au dixième étage, 115 au onzième étage, 125 au douzième étage, 135 au treizième étage 145 au quatorzième étage.

Chacun de ces appartements de type CINQ à l'extrême droite de la résidence POMPEI comporte :

A) En propriété privative et exclusive:

Hall d'entrée avec armoire vestiaire et cuisine ¹⁴⁸ ¹⁵⁰ en façade principale: coin à déjeuner et living donnant sur terrasse Ouest et cette terrasse; réduit, water-closet et salle de bains; ¹⁵² ¹⁵³ ¹⁵⁴ en façade arrière: chambres un et deux donnant sur terrasse Est et cette terrasse;

Dans les sous-sols: une cave portant la même numérotation que l'appartement;

B) En copropriété et indivision forcée:

1. SOIXANTE SIX/dixmillièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain assiette de l'ensemble;
2. SOIXANTE SIX/trois mille cent soixante huitièmes des parties communes spéciales de la résidence POMPEI.

Dans la résidence OSTIE on remarque quatre appartements par étage étant des types un, deux, trois et quatre.

Les appartements de type quatre sont dénommés :

014 au premier étage, 024 au deuxième étage, 034 au troisième étage, 044 au quatrième étage, 054 au cinquième étage, 064 au sixième étage, 074 au septième étage, 084 au huitième étage, 094 au neuvième étage, 104 au dixième étage, 114 au onzième étage, 124 au douzième étage, 134 au treizième étage 144 au quatorzième étage.

Chacun de ces appartements de type quatre à l'extrême gauche de la résidence OSTIE comporte :

A) En propriété privative et exclusive:

Hall d'entrée avec armoire vestiaire; cuisine ¹⁵⁶ ¹⁵⁷ donnant sur le hall et le coin à déjeuner; en façade principale: coin à déjeuner et living donnant sur terrasse Ouest et cette terrasse; réduit, water-closet et salle de bains; ¹⁵⁸ ¹⁵⁹ en façade arrière: chambres un et deux donnant sur terrasse Est et cette terrasse;

Dans les sous-sols: une cave portant la même numérotation que l'appartement;

B) En copropriété et indivision forcée;

1. SOIXANTE SIX/dixmillièmes des parties communes générales dont le terrain assiette de l'ensemble;
2. SOIXANTE SIX/trois mille cent vingtièmes des parties communes spéciales de la résidence OSTIE.

Les appartements de type DEUX sont dénommés : 012 au premier étage, 022 au deuxième étage, 032 au troisième étage, 042 au quatrième étage, 052 au cinquième étage, 062 au sixième étage, 072 au septième étage, 082 au huitième étage, 092 au neuvième étage, 102 au dixième étage, 112 au onzième étage, 122 au douzième étage, 132 au treizième étage, 142 au quatorzième étage.

Ces appartements de type DEUX ~~en façade principale~~ au centre de la résidence OSTIE comportent chacun :

A) En propriété privative et exclusive:

Hall ~~d'entrée~~ avec armoire vestiaire et water closet; ~~en façade principale~~: une chambre suivie de salle de bains; et living suivi de cuisine; la chambre et le living donnant sur la terrasse Ouest et cette terrasse; Dans les sous-sols: une cave portant la même numérotation que l'appartement;

B) En copropriété et indivision forcée:

1. TRENTE CINQ/dixmillièmes des parties communes dont le terrain assiette de l'ensemble;
2. TRENTE CINQ/trois mille cent vingtièmes des parties communes spéciales de la résidence OSTIE.

Les appartements de type TROIS en façade arrière sont dénommés: 013 au premier étage, 023 au deuxième étage, 033 au troisième étage, 043 au quatrième étage, 053 au cinquième étage, 063 au sixième étage, 073 au septième étage, 083 au huitième étage, 093 au neuvième étage, 103 au dixième étage, 113 au onzième étage, 123 au douzième étage, 133 au treizième étage, 143 au quatorzième étage.

Ces appartements flats de type TROIS en façade ~~EST~~ ~~arrière~~ comportent chacun:

A) En propriété privative et exclusive:

Hall ~~d'entrée~~ avec armoire vestiaire et salle de bains; cuisine; living donnant sur terrasse Est et cette terrasse; dans les sous-sols: une cave portant la même numérotation que l'appartement;

B) En copropriété et indivision forcée:

1. TRENTE TROIS/dixmillièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain assiette de l'ensemble;
2. TRENTE TROIS/trois mille cent vingtièmes des parties communes spéciales de la résidence OSTIE.

Les appartements de type UN sont dénommés: 011 au premier étage, 021 au deuxième étage, 031 au troisième étage, 041 au quatrième étage, 051 au cinquième étage, 061 au sixième étage, 071 au septième étage, 081 au huitième étage, 091 au neuvième étage, 101 au dixième étage, 111 au onzième étage, 121 au douzième étage, 131 au treizième étage, 141 au quatorzième étage.

Les appartements de type UN à l'extrême droite de la résidence OSTIE comporte chacun :

A) En propriété privative et exclusive:

Hall ~~d'entrée~~ avec armoire vestiaire; cuisine ~~donnant sur le hall et le coin à déjeuner~~; ~~en façade principale~~ coin à déjeuner et living donnant sur terrasse Ouest et cette terrasse; dégagement des chambres, water-

SEIZIEME FEUILLET

Handwritten marks: a large '4' with a horizontal line through it, and a smaller '9' below it.

closet et salle de bains et réduit et armoire deux; ~~en façade arrière~~ ¹⁸¹chambres un, deux et trois donnant sur terrasse Est et cette terrasse; Dans les sous-sols; une cave portant la même numérotation que l'appartement;

B) En copropriété et indivision forcée:

- 1. SEPTANTE DEUX/dixmillièmes des parties communes dont le terrain assiette de l'ensemble;
- 2. SEPTANTE DEUX/trois mille cent vingtièmes des parties communes spéciales de la résidence OSTIE. //

Le plan numéro Neuf.F/D figure le niveau du quinzième étage.

On y remarque des parties communes teintées en jaune: l'escalier et sa cage, l'ascenseur et la machinerie, les dégagements ou paliers communs, le local où se trouve le vide-poubelle, les ~~sas~~ ¹⁸² ~~donnant~~ ¹⁸³ accès à la toiture; les gaines de ventilation et de fumée et les gaines des vide-poubelles, et ce pour chaque Résidence.

Des parties privatives: dans la résidence ROME on remarque au quinzième étage deux appartements portant la numérotation 151-III et 152-III.

¹⁸⁴ L'appartement 151-III à gauche ~~en regardant la façade principale~~ ¹⁸⁵ et l'entrée de la résidence ROME, comporte:

A) En propriété privative et exclusive:

¹⁸⁶ Hall d'entrée, ¹⁸⁷ water-closet et ¹⁸⁸ salle de bains; ~~en façade principale~~ ¹⁸⁹ chambre; ~~en façade arrière~~ ¹⁹⁰ living donnant sur terrasse Nord et cette terrasse et cuisine; Dans les sous-sols: la cave numéro 151-III;

B) En copropriété et indivision forcée:

- 1. QUARANTE/dixmillièmes des parties communes dont le terrain assiette de l'ensemble;
- 2. QUARANTE/trois mille cent vingtièmes des parties communes spéciales de la résidence ROME.

²⁰⁰ L'appartement 152-III à droite ~~en regardant la façade principale~~ ²⁰¹ et l'entrée de la résidence ROME, comporte:

A) En propriété privative et exclusive:

²⁰² Hall d'entrée; ~~en façade principale~~ ²⁰³ living donnant sur terrasse Ouest et cette terrasse; coin à déjeuner, cuisine et réduit; ~~en façade arrière~~ ²⁰⁴ armoire vestiaire et water-closet; chambre un avec salle de bains; ~~au centre~~ ²⁰⁵ chambre deux; à droite: chambre trois avec toilette et douche;

Dans les sous-sols: la cave numéro 152-III;

B) En copropriété et indivision forcée:

- 1. SOIXANTE HUIT/dixmillièmes des parties communes générales dont le terrain assiette de l'ensemble;
- 2. SOIXANTE HUIT/trois mille cent vingtièmes des parties communes spéciales de la résidence ROME.

Dans la résidence POMPEI on remarque au quinzième étage, deux appartements portant les numéros 153 et 154.

²²⁰ L'appartement 154 à gauche ~~en regardant la façade principale~~ ²²¹ de la ~~résidence~~ ²²² résidence POMPEI comporte:

A) En propriété privative et exclusive:

²²³ Hall d'entrée avec armoire vestiaire; ~~en façade principale~~ ²²⁴ living donnant sur terrasse Ouest et cette

Les feux ouverts débutent à partir du troisième étage et ce les types d'appartement ou il est prévu.

terrasse; cuisine suivie de coin à déjeuner; water-closet, dégagement des chambres; ~~en façade arrière~~: la chambre un avec salle de bains un et la chambre deux avec salle de bains deux;

Dans les sous-sols: la cave numéro 154;

B) En copropriété et indivision forcée:

1. SOIXANTE SIX/dixmillièmes des parties communes générales parmi lesquelles le terrain assiette de l'ensemble;

2. SOIXANTE SIX/trois mille cent soixante huitièmes des parties communes spéciales de la résidence POMPEI.

L'appartement 153 à droite ~~en regardant la façade principale~~ de la résidence POMPEI comporte:

A) En propriété privative et exclusive:

Hall d'entrée avec armoire vestiaire; en façade principale: living donnant sur terrasse Ouest et cette terrasse; cuisine, coin à déjeuner et réduit; water-closet; dégagement des chambres; chambre un avec salle de bains un; chambre deux avec salle de bains deux;

Dans les sous-sols: la cave numéro 153;

B) En copropriété et indivision forcée:

1. SOIXANTE HUIT/dixmillièmes des parties communes générales dont le terrain assiette de l'ensemble;

2. SOIXANTE HUIT/trois mille cent soixante huitièmes des parties communes spéciales de la résidence POMPEI.

Dans la résidence OSTIE on remarque au niveau du quinzième étage, deux appartements portant les numéros 151 et 152.

L'appartement 152 à gauche de la résidence OSTIE comporte;

A) En propriété privative et exclusive:

Hall d'entrée; ~~en façade principale~~: living donnant sur terrasse et Ouest et cette terrasse; cuisine, coin à déjeuner et réduit; ~~en façade arrière~~: dégagement des chambres, armoire un, water-closet, toilette; ~~en façade arrière~~: chambres deux et trois et chambre un avec salle de bains;

Dans les sous-sols: la cave numéro 152;

B) En copropriété et indivision forcée:

1. SOIXANTE HUIT/dixmillièmes des parties communes générales dont le terrain assiette de l'ensemble;

2. SOIXANTE HUIT/trois mille cent vingtièmes des parties communes spéciales de la résidence OSTIE.

L'appartement 151 à droite ~~en regardant la façade principale~~ de la résidence OSTIE comporte :

A) En propriété privative et exclusive:

Hall d'entrée avec water-closet et salle de bains; ~~en façade principale~~: chambre; ~~en façade arrière~~: living donnant sur terrasse Sud et cette terrasse et cuisine;

Dans les sous-sols: la cave numéro 151;

B) En copropriété et indivision forcée:

1. QUARANTE/dixmillièmes des parties communes générales dont le terrain assiette de l'ensemble;

2. QUARANTE/trois mille cent vingtièmes des parties communes spéciales de la résidence OSTIE.

Le plan DIX./N figure la façade latérale Nord (résidence ROME, troisième phase) et la façade latérale Sud (résidence OSTIE, première phase).

Le plan ONZE./C figure la façade Ouest de l'ensemble immobilier (résidence ROME-POMPEI et OSTIE).

Le plan DOUZE./N figure la façade Est des trois résidences.

Le plan TREIZE/C figure les coupes et le schéma sanitaire.

Les plans ci-dessus analysés, signés par l'architecte Henri AELBRECHT, auteur des plans, ont été également signés par la société comparante, représentée comme dit ci-dessus et par nous, Notaire, pour demeurer annexés au présent acte de base dont ces plans font partie intégrante et avec lesquels ils seront enregistrés.

MODIFICATIONS DES PLANS:

Les plans ci-dessus analysés pourront subir les modifications qui seraient nécessaires pour :

1. Satisfaire aux exigences des Services de l'Urbanisme et des Administrations Publiques ou Privées, fournissant notamment l'eau, le gaz et l'électricité;

2. Exécuter les travaux de construction, en se conformant aux nécessités de l'art de bâtir;

3. Améliorer l'utilisation des parties communes;

4. Réaliser les modifications ci-après autorisées:

Il est toujours permis:

a) de réunir en un seul deux ou plusieurs appartements de l'immeuble, se trouvant au même niveau.

b) de réunir deux ou plusieurs appartements de l'immeuble se trouvant à des niveaux différents, mais se touchant par plancher et plafond, pour former un appartement duplex, ces appartements étant réunis par des escaliers privés intérieurs;

Dans les deux cas cités ci-dessus sub a) et b) les quotités attribuées aux appartements réunis seront additionnées.

c) d'enlever d'un appartement une ou plusieurs pièces ou partie de pièce pour l'incorporer à l'appartement voisin; dans ce cas les quotités dans les parties communes générales et spéciales devront subir une modification.

Cette redistribution sera faite par le Notaire détenteur de la minute du présent acte de base.

d) de modifier la distribution intérieure des appartements;

e) après avoir effectué les modifications ci-dessus envisagées, il est encore permis de revenir à la conception première ou à toute autre compatible, avec la technique et la solidité de l'immeuble.

Mais toutes ces modifications devront être exécutées sous la surveillance de l'un des architectes de l'immeuble ou à son défaut par un architecte agréé par l'assem-

blée générale de l'élément considéré.

Les honoraires de cet architecte seront à la charge exclusive du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

Ces travaux devront être exécutés de manière à troubler dans la moindre mesure possible la jouissance des occupants de l'immeuble; à cet effet, il sera fait usage des procédés techniques les mieux appropriés.

Le propriétaire qui fait exécuter de tels travaux est responsable vis-à-vis des autres copropriétaires de tout préjudice qui pourrait en résulter, soit pour les parties communes générales ou spéciales, soit pour les parties privatives appartenant à des copropriétaires de l'ensemble immobilier régi par les présentes et il devra les remettre en parfait état à ses frais.

Mais il ne pourra jamais y avoir à chaque niveau plus d'éléments privatifs que ceux actuellement existants et créés par les présentes.

La société ESPACE-CLARTE-BATIR se réserve le droit de modifier l'attribution des caves telle qu'elle résulte des descriptions qui précèdent, ces caves pouvant être attribuées par les actes particuliers à d'autres appartements dont ils constitueront une dépendance privative.

Il peut être procédé entre les copropriétaires à des échanges de caves mais ces échanges constituant des mutations immobilières, doivent être constatés par acte notarié.

Les caves ne pourront être occupées que par des propriétaires ou occupants d'appartements de l'immeuble et elles ne peuvent appartenir qu'à des propriétaires d'appartements.

CAHIER DES CHARGES DES MATERIAUX UTILISES POUR LA CONSTRUCTION DE L'ENSEMBLE:

La société comparante a fait établir un cahier des charges descriptif des matériaux, ouvrages, fournitures et appareillages qui seront utilisés pour la construction des résidences OSTIE (Première Phase), POMPEI (Deuxième Phase), ROME (Troisième Phase).

En ce qui concerne la description des matériaux utilisés pour la construction des parties communes générales ou spéciales, aucune modification ne peut en principe, y être apportée sans l'accord des intéressés.

L'énonciation de ce principe comporte cependant la réserve suivante, résultant des nécessités de l'art de bâtir dans les délais fixés; les matériaux figurant aux plans et décrits au cahier des charges pourront être remplacés par des matériaux similaires pour des raisons de délai de fabrication, approvisionnement, sécurité, esthétique etc...; cette remarque est valable pour les parties communes et les parties privatives.

Les parties communes font l'objet d'un contrat de vente, dont l'objet est délimité par ce cahier des charges et les plans ci-annexés.

Par contre en ce qui concerne les parties priva-

IX HUITIEME
FEUILLET

44
2

2

tives, le cahier des charges peut être modifié de l'accord des intéressés: la société comparante et l'acquéreur, par des conventions particulières ou en application des principes énoncés ci-dessus, résultant des nécessités de l'art de bâtir.

Un exemplaire de ce cahier des charges descriptif dont chaque feuillet a été paraphé par la société comparante et par nous, Notaire, a ensuite été signé et paraphé par la dite société et par nous Notaire pour demeurer annexé au présent acte de base.

Ce cahier des charges n'étant pas générateur des droits réels immobiliers, ne sera pas reproduit dans l'expédition de l'acte de base soumise à la transcription.

PARTIES PRIVATIVES:

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement ou du local privatif, à l'exception des parties communes générales ou spéciales.

Sont notamment parties privatives (cette énumération n'étant pas limitative):

Le plancher, le parquet ou autres revêtements sur lesquels on marche, en connexion avec les hourdis ou dalles en béton armé, qui sont parties communes générales.

Les cloisons intérieures non portantes;

Les portes, y compris les portes palières donnant accès à l'appartement ou au local privatif;

Les châssis de fenêtre et porte-fenêtre avec leurs volets et persiennes et leurs parties vitrées;

Le revêtement des terrasses accessibles et leurs garde-corps;

Toutes les canalisations adductives ou évacuatives intérieures des appartements et locaux privatifs et servant à leur usage exclusif;

Les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains etcoetera....)

Le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les autres plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement ou du local privatif, les revêtements des boxes, emplacements pour voiture et parkings.

En résumé: tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement ou du local privatif et qui sert à son usage exclusif; en outre tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative, mais est exclusivement à son usage par exemple: conduites particulières d'électricité, du téléphone etcoetera....

PARTIES COMMUNES GENERALES ET SPECIALES

Ainsi qu'il a été précisé ci-dessus par l'analyse des plans, chaque élément privatif composant les résidences OSTIE-POMPEI et ROME, comporte comme accessoires une quotité dans les parties communes générales de l'immeuble, formé par ces résidences et parmi celles-ci le terrain qui en forme l'assiette.

D'autre part, chaque élément privatif comporte également comme accessoire une quotité (cette quotité est

identique à la quote-part dans les parties communes générales), seul le dénominateur change) dans les parties communes spéciales de la résidence dont il fait partie.

Les parties communes spéciales de la résidence ROME sont divisées en trois mille cent vingtièmes,..... 3.120èmes
celles de la résidence POMPEI en trois mille cent soixante huit/trois mille cent soixante huitièmes..... 3.168èmes
et celles de la résidence OSTIE en trois mille cent vingt/trois mille cent vingtièmes..... 3.120èmes

Définition des parties communes générales

L'énumération qui va suivre n'est pas limitative.

Le sol ou terrain, assiette de l'ensemble immobilier formé par les trois résidences précitées, d'une contenance de quarante ~~trois~~ ^{vingt quatre} ~~ars~~ ^{dix} ~~vingt huit~~ ^{milliares} centiares ~~++~~ DIX SEPT/ ~~Douze~~ ^{vingt} neuvièmes de la zone verte d'une superficie d'un hectare dix ares cinq centiares septante dixmilliares, la quote-part restante de la zone verte (~~dix sept~~ ^{vingt} ~~vingt neuvièmes~~ ^{neuf}) étant destinée à servir les accessoires aux éléments à érigés sur l'ensemble immobilier dénommé D figuré au plan d'implantation; la société E.C.B. se réserve le droit de modifier la surface de cette zone, l'implantation de l'ensemble E n'ayant pas encore été fixée définitivement.

Les fondations, les gros murs de pignons, de façade, de refend, tous les éléments en béton (poutres, piliers, hourdis, dalles en béton etcoetera...) la toiture, les rampes d'accès, les aires de manoeuvre, les dégagements des caves et leurs revêtements etcoetera..

Le gros oeuvre des terrasses privatives (hourdis ou dalles en béton et matériaux d'étanchéité) à l'exclusion du revêtement de marche qui est privatif.

Tous les éléments destinés à l'évacuation des eaux pluviales;

~~Le monte-charge container-poubelles;~~

Tous les éléments du dispositif de chauffage et de distribution d'eau chaude, à l'exception des éléments se trouvant dans les parties privatives et servant à leur usage exclusif, par exemple les radiateurs.

Toutes les canalisations relatives à l'eau froide, les canalisations et descentes des eaux résiduaires ou usées, sauf celles qui sont privatives parce que se trouvant dans les parties privatives, à l'usage exclusif de celles-ci ou qui sont de communauté spéciales parce que desservant uniquement l'une des trois résidences.

Les réseaux d'égouts sont communs à l'ensemble immobilier, même s'ils se trouvent uniquement sous l'une des résidences.



DIX NEUVIEME
FEUILLET.

W 076407

44 4

++ quatre dixmilliares.oo

44 4

7 DOUZE..

44 4

Les châssis de fenêtres, volets, portes palières et volets des boxes sont parties privatives, mais le côté extérieur sera peint aux frais de la communauté générale, sans que cette circonstance modifie le caractère privatif de ces éléments; il en est de même des garde-corps des terrasses qui sont privatifs.

Les portes d'accès du garage (porte basculante, portes d'accès vers les sous-sols et les deux portes de secours). Les escaliers extérieurs de secours, les locaux ++

++ commune un deux.

Les parkings visiteurs et emplacements vélos-motos, les dévidoirs (tuyaux d'arrosage imposés par les pompiers), les locaux dépôt des poubelles, poutrelle destinée aux déménagements et se trouvant au ~~neuvième~~ quinzième étage. Les cabines haute et basse tension et les locaux conciergerie avec leurs accessoires.

En général, il faut considérer comme parties communes générales tout ce qui n'est pas privatif ou de communauté spéciale à une résidence et tout ce qui est commun d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre et l'usage.

x local...

Définition des parties communes spéciales

L'énumération ci-après n'est pas limitative.

Dans chacune des trois résidences : sont parties communes spéciales à la résidence où ces éléments se trouvent : les portes d'entrée des résidences, le revêtement des halls d'entrée, dégagements (autres que ceux des caves), paliers, escaliers, les portes communes, les locaux poubelles, les ascenseurs, avec tous les éléments servant à leur usage.

Tout le réseau électrique commun servant à une résidence exclusivement, les canalisations communes d'eau froide et de descentes des eaux résiduaires ou usées desservant exclusivement l'une des résidences, jusqu'au point de jonction avec les éléments de communauté générale.

DISPOSITIONS SPECIALES

Les panneaux vitrés de séparation des terrasses de deux appartements doivent être considérés comme parties privatives, mitoyennes entre les deux appartements qu'elles séparent et propriété par moitié des propriétaires des deux appartements concernés.

Les cloisons des boxes privés constituent des parties privatives au box qu'elles clôturent; dans le cas où un emplacement pour voiture voisin d'un box viendrait à être clôturé par des cloisons, les cloisons séparant les deux boxes deviendront mitoyennes et propriété par moitié des deux propriétaires concernés; dans ce cas, la cession de la cloison privative est obligatoire et donne lieu à dédommagement au prix du jour de la cession.

La même règle est à observer dans le cas où deux emplacements pour voitures, voisins sont transformés en boxes pour l'établissement de cloisons séparatives.

En résumé, les cloisons sont propriété privative au box qu'elles concernent et mitoyennes entre les boxes voisins.

1 / 44 2

1 / 44 2

DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

La société ESPACE-CLARTE-BATIR déclare opérer la division juridique de l'ensemble régi par les présentes, en trois résidences dénommées Résidences ROME, POMPEI et OSTIE, comportant : en ce qui concerne la résidence ROME, soixante appartements, en ce qui concerne la résidence POMPEI soixante et un appartements, en ce qui concerne la résidence OSTIE soixante appartements, nonante deux boxes et emplacements intérieurs simples, quatre boxes et emplacements intérieurs doublés et cinquante parkings extérieurs.

Cette déclaration de volonté consignée au présent acte de base opère la création d'autant de fonds distincts qu'il y a d'appartements, flats, boxes, emplacements pour voitures et parkings extérieurs; chacun de ces éléments privatifs comporte outre sa partie privative qui appartient en propriété exclusive à un copropriétaire, un certain nombre de dixmillièmes des parties communes générales et en ce qui concerne les appartements et flats, le même nombre de quotités dans les parties communes spéciales de la résidence où ces éléments se trouvent.

La constitution d'hypothèque ou d'autres droits réels porte à la fois sur la propriété privative et exclusive et sur les quotités dans les parties communes générales et spéciales, qui en sont l'accessoire.

L'aliénation d'un élément privatif comporte nécessairement l'aliénation de la quote-part dans les parties communes générales dont le terrain et dans les parties communes spéciales de la résidence où se trouve l'élément vendu, cette quote-part étant un élément indispensable et inséparable de l'élément privatif.

Cette division est définitive mais elle ne fait pas obstacle à ce qu'il soit réalisé les modifications ci-dessus autorisées.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

La division de l'ensemble immobilier régi par les présentes en fonds distincts, génératrice des parties communes générales et spéciales nécessite l'existence et l'établissement d'un règlement général de copropriété.

En vue de prévenir toutes difficultés dans les rapports de voisinage, de propriété, de copropriété et d'assurer l'administration des parties communes générales et spéciales, leur entretien, leur réparation, leur conservation et éventuellement leur reconstruction et celle de tout l'immeuble, la société comparante a établi un règlement général de copropriété, comportant un statut réel et un règlement d'ordre intérieur.

Ce règlement général de copropriété oblige la société comparante, propriétaire originaire de tous les éléments privatifs et communs formant l'ensemble régi par le présent acte de base et il oblige ses successeurs, ayants cause et ayants droit à tous titres.

Le statut réel s'impose à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, présents et à venir ainsi qu'à leurs héritiers et successeurs, à quelque titre que ce soit; il leur est opposable par le fait de la transcrip-

INGTIEME FEUILLET

44

tion des présentes au bureau des hypothèques de la situation du bien.

Les dispositions de ce statut sont immuables sauf accord unanime des propriétaires, pris en assemblée générale de l'élément considéré, constaté par acte notarié et transcrit au bureau des hypothèques de la situation des biens.

Le règlement d'ordre intérieur concerne la jouissance de l'immeuble et les détails de la vie en commun; il n'est pas de statut réel et peut être modifié dans les conditions qui y seront stipulées.

Ces modifications seront constatées par les procès-verbaux des assemblées générales, qui indiqueront de façon précise les modifications décidées et le nouveau texte adopté, lequel sera transcrit dans le livre de gérance contenant les procès-verbaux des assemblées générales.

Ce livre de gérance devra être communiqué à tous les copropriétaires ou ayants droit qui devront reconnaître en avoir pris connaissance.

Les modifications au règlement d'ordre intérieur devront être imposées par les cédants du droit de propriété à leurs cessionnaires.

Ce règlement général de copropriété a été lu en entier, à la société comparante, qui représentée comme dit ci-dessus, en a paraphé chaque feuillet ainsi que nous, Notaire; ce document signé ne varietur par la dite société et par nous Notaire, demeurera annexé au présent acte de base et il en fera partie intégrante; il sera transcrit avec l'expédition de cet acte au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

PROGRAMME JURIDIQUE

La société ESPACE-CLARTE-BATIR déclare être immatriculée sous le numéro 400.476.871 au bureau VII à Bruxelles, 5 et 7, rue du Commerce, étant assujettie au paiement de la taxe sur la valeur ajoutée. Les contrats souscrits par elle donnent lieu à l'application de cette taxe qui sera supportée par la société et incorporée, de ce fait, dans le prix de vente, à supporter par les acquéreurs.

Ce prix s'appliquera aux quotités indivises de terrain, à raison de mille francs par dixmillièmes; ce prix sera indiqué dans les actes notariés pour établir la base de perception du droit d'enregistrement.

Les amateurs d'appartements, flats, boxes ou emplacements pour voitures conclueront avec la société comparante un contrat de vente portant sur l'élément privatif acquis, supposé édifié, avec ses accessoires étant la quotité part fixé par le présent acte ou dans l'acte particulier d'acquisition s'il s'agit d'un élément privatif du type spécial, dans les parties communes générales et spéciales de l'immeuble régi par les présentes.

La société comparante promoteur n'a pas la qualité d'entrepreneur et fait construire l'immeuble par des entrepreneurs de son choix, sous la surveillance des architectes choisis par elle; par le fait même de la passation

≠ neuf cents

94 0
7

de l'acte notarié d'acquisition, l'acquéreur devient propriétaire des biens acquis par lui, bénéficiaire du droit d'accession, puisqu'il est propriétaire des quotités de terrain accessoires de l'élément acquis et dès lors l'incorporation des matériaux se produit immédiatement à son profit.

L'acquéreur est également subrogé dans tous les droits de la société comparante, à l'égard des architectes et entrepreneurs tenus par la responsabilité décennale.

La société comparante, en vue de couvrir le risque de destruction, de détérioration de l'ensemble immobilier par incendie, explosions, tempêtes, grêles et dégâts des eaux, a contracté une assurance au nom des copropriétaires dès le début de la construction de la résidence dont les travaux sont commencés, assurance couvrant tous ces risques.

Cette assurance sera reprise obligatoirement par les copropriétaires, ainsi protégés pendant la durée de la construction.

La vente des éléments privatifs de l'immeuble avec leurs quote-parts dans les parties communes générales et spéciales, se fera sous les garanties ordinaires de droit pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires généralement quelconques avec toutes les servitudes actives et passives et tous les droits et les obligations résultant du présent acte de base, sans garantie concernant la contenance des terrains, toute différence entre ces contenances et celles que pourraient révéler tout mesurage ultérieur, fût-elle même supérieure à un vingtième en plus ou en moins devant faire profit ou perte pour l'acquéreur.

REVISION DES PRIX

Les actes particuliers d'acquisition détermineront si le prix fixé est forfaitaire ou ^{si} les ~~23~~ sujets à révis' il est sujet à révision en cas de hausses ou baisses des salaires ou des matériaux.

Dans le cas de prix révisibles, la révision des prix ne s'appliquera que sur la valeur des constructions (terrain exclu), les salaires étant forfaitairement sensés représenter cinquante pour cent de la valeur des constructions et les matériaux trente pour cent, vingt pour cent du prix de la construction n'étant pas sujet à modification; la révision des prix sera calculée à chaque stade d'avancement de travaux.

P A I E M E N T S

Le prix de vente devra être payé par l'acquéreur aux époques fixées par la convention particulière d'acquisition et reprise dans l'acte notarié; les époques où les paiements deviendront exigibles seront signalées à l'acquéreur, au moins huit jours à l'avance; ces paiements deviendront exigibles par la seule échéance de ce délai de huitaine.



707970 M

INGT ET UNIEME
FEUILLET.

44

A défaut de paiement à l'une des échéances fixées dans l'acte notarié ou selon le mode déterminé par cet acte, la somme due deviendra de plein droit et sans mise en demeure exigible et productive d'intérêts au taux de onze francs pour cent l'an, net d'impôts et de précomptes.

En outre après un commandement resté infructueux durant trente jours, à défaut de paiement à l'une des échéances fixées comme indiqué ci-dessus, tout le solde resté dû sur le prix de vente deviendra de plein droit exigible et productif d'intérêts au taux de onze francs cinquante centimes pour cent l'an, à partir du commandement jusqu'au paiement et dans ce cas la société comparante aura la faculté, soit de demander la résolution de la vente avec dommages et intérêts, soit de poursuivre l'exécution de la présente convention par toutes voies de droit et notamment par la vente forcée des biens conformément aux dispositions du nouveau code judiciaire.

Cette exigibilité et ses conséquences sont stipulées à titre de clause pénale, eu égard au caractère spécial de l'opération, qui intéresse toute la collectivité des propriétaires; ceux-ci en effet sont intéressés à l'achèvement des parties communes générales et spéciales dans les délais fixés et ne doivent pas souffrir de la carence de paiement de l'un des acquéreurs.

Il est évident d'autre part que le promoteur ne peut arrêter les travaux dans un appartement ou local privatif appartenant à un acquéreur défaillant, sans désorganiser le chantier, ce qui serait de nature à compromettre le délai d'achèvement fixé par le promoteur.

Pour sûreté et garantie du paiement du solde resté dû sur le prix de vente et de trois années d'intérêts privilégiés par la loi au taux de onze francs cinquante centimes pour cent l'an, il sera pris comme de droit inscription d'office lors de la transcription de l'acte d'acquisition.

En outre les acquéreurs devront affecter en hypothèque spéciale au profit de la société venderesse, les biens acquis par eux, pour un montant qui ne pourra excéder dix pour cent du prix d'acquisition, pour assurer le paiement de tous suppléments éventuels notamment de taxes sur valeur ajoutée, ainsi que le remboursement de tous frais de poursuites et d'exécution et autres débours non privilégiés par la loi.

La société comparante pourra toutefois dispenser les acquéreurs de cette affectation hypothécaire et renoncer à prendre l'inscription d'office, mais aux conditions suivantes:

- 1) Les acquéreurs devront dans l'acte notarié d'acquisition s'interdire d'aliéner ou d'hypothéquer les biens acquis par eux, avant le paiement intégral du prix des intérêts et des suppléments éventuels; s'ils doivent contracter un emprunt hypothécaire pour payer ce

prix, le montant du prêt devra être suffisant, pour payer l'intégralité du solde resté dû sur le prix et les acquéreurs devront obtenir l'accord écrit de la société E.C.B. pour la conclusion de ce prêt et ils devront consentir au profit de cette dernière délégation sur les fonds empruntés, délégation bénéficiant le cas échéant à la banque caution.

2) Les acquéreurs devront dans l'acte notarié d'acquisition donner mandat irrévocable à une personne désignée par le promoteur, pour hypothéquer au profit de la société E.C.B. mais uniquement pour le cas de défaut de paiement à l'une des échéances, les biens acquis, pour sureté d'une somme correspondant à un/dixième du prix, pour assurer le paiement des suppléments et le remboursement des frais de poursuites, notamment ceux de l'affectation hypothécaire, ce mandat devant comporter la stipulation que les dits frais d'affectation hypothécaire incombent aux acquéreurs.

Ce mandat permettra également de réaliser tous actes modificatifs ou complémentaires de l'acte de base, ce mandat étant l'instrumentum permettant la réalisation des modifications envisagées et sur lesquelles l'accord préalable des acquéreurs sera sollicité.

RECEPTION - LIVRAISON - AGREATION

Parties privatives: Dès que les travaux seront terminés, la réception provisoire des travaux pourra être exigée par la société E.C.B.

Cette réception est l'oeuvre de la société représentée par un de ses architectes ou par un délégué de ceux-ci d'une part et par l'acquéreur d'autre part, éventuellement accompagné ou représenté par un architecte ou toute autre personne dûment mandatée.

Le procès-verbal de cette réception sera dressé en double exemplaires et signé sur place par les parties.

Cette réception couvre définitivement tous vices apparents, l'acquéreur conservant uniquement son recours contre la société E.C.B. pour vices cachés et contre les entrepreneurs ayant exécuté effectivement les travaux, dans les limites de la responsabilité décennale qui grève également les architectes et la société E.C.B.

S'il est reconnu, lors de la réception que tout a été exécuté conformément aux plans et cahier des charges avec éventuellement les modifications convenues entre parties, le procès-verbal le mentionnera et la livraison sera faite immédiatement, après paiement du solde dû sur le prix.

Si lors de l'examen des ouvrages il apparaissait que des retouches sont à faire, qu'il existe des mal façons ou des manquements, le procès-verbal les détaillera minutieusement et la réception provisoire ainsi faite sera complétée par un deuxième procès-verbal constatant que la société a fait opérer les redressements par les corps de métier à ce qualifiés.

VINGT DEUXIEME
FEUILLET

Mais dans les deux cas ces réceptions seront complétées par la réception définitive à réaliser un an après la réception provisoire et à la condition que les parties communes soient réceptionnées, le tout conformément aux dispositions de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un.

Si les biens sont terminés au moment de la conclusion de la convention, cette dernière loi n'est plus d'application et la réception pourra être faite définitivement.

L'acquéreur ne peut se prévaloir de l'appartition éventuelle de fissures dans les plafonds, murs et béton, de disjonctions entre matériaux différents ou disjonctions dans l'assemblage de matériaux identiques ou qui seraient dues malgré toutes les précautions techniques qui auront été prises à des tassements différentiels, à des phénomènes de dilatation et de retrait, à des variations de températures et d'hygrométrie de l'air auxquels les techniques actuelles restent soumises.

L'acquéreur doit aider la société E.C.B. à opérer ces redressements, en laissant l'appartement/huit jours ouvrables, à la disposition des corps de métiers; dans le cas où ce principe ne serait pas observé, l'acquéreur prenant possession de l'appartement immédiatement après la réception provisoire, il devra confier une clef à la société E.C.B. et dégager celle-ci de toute responsabilité pouvant résulter de vols ou dégâts éventuels; en outre un délai plus long devra être fixé pour le redressement des manquements.

7⁰⁰ dix...

44
②
7

Si l'acquéreur prend possession de son appartement ou local privatif, malgré l'opposition de la société E.C.B. cette dernière sera en droit de prendre immédiatement aux frais de l'acquéreur, inscription hypothécaire sur les biens, pour sûreté du solde resté dû sur le prix de vente, des suppléments et des intérêts et de ~~poursuites~~ poursuivre le recouvrement de ces montants par toutes voies de droit, sans opposition possible de la part de l'acquéreur.

La société E.C.B. pourra s'opposer à la prise de possession avant qu'il ne soit procédé à la réception provisoire de la partie privative ou également si partie du prix devenu exigible ou si les suppléments dus n'étaient pas intégralement payés.

A côté des livraisons agrations et réceptions expresses il y a les agrations tacites qui résultent soit de la prise de possession par l'acquéreur ou son ayant cause (par exemple : le locataire) soit du paiement intégral du prix et des suppléments non accompagnés de réserves détaillées et précises.

PARTIES COMMUNES:

Il est à noter que les règles reprises ci-dessus concernant la réception des parties privatives doivent être d'application pour les parties communes.

Cette dernière réception est l'oeuvre de la société E.C.B. représentée par l'un des architectes et par le délégué des copropriétaires de l'élément considéré,

nommé par l'assemblée générale compétente, à la simple majorité des voix et muni par cette assemblée des pouvoirs nécessaires à cette fin.

Si l'assemblée générale compétente décide que le copropriétaire désigné par elle pour faire la réception doit être assisté d'un architecte, expert ou organisme, les frais et honoraires provoqués par ces interventions constitueront des charges communes, à répartir entre les propriétaires intéressés des éléments concernés.

Le délégué des copropriétaires assisté le cas échéant de l'expert désigné, engagera valablement et sans recours tous les copropriétaires des parties communes.

Si le délégué des copropriétaires désigné par l'assemblée générale pour procéder à la réception soit provisoire, soit définitive des parties communes, se refusait soit à signer le procès-verbal dressé par l'architecte de l'immeuble, soit de se rendre à la convocation de la société E.C.B. ou de l'architecte de l'immeuble, ce dernier dresserait seul le dit procès-verbal qui serait notifié par huissier au Président des copropriétaires et au délégué nommé par l'assemblée générale pour procéder à la réception.

Le délégué des copropriétaires ainsi averti par l'exploit d'huissier disposera d'un délai de quinze jours à dater du dit exploit pour faire valoir ses observations.

Après l'expiration de ce délai, le procès-verbal dressé par l'architecte de l'immeuble devra être considéré comme valant réception provisoire ou définitive suivant les cas.

Si le délégué des copropriétaires nommé par l'assemblée générale venait à démissionner il devrait être remplacé obligatoirement par le Président de l'assemblée qui sera investi par le seul fait de sa qualité des pouvoirs nécessaires pour remplacer le délégué démissionnaire.

La société comparante pourra pour des raisons de stade d'achèvement de chantier, demander de subdiviser dans le temps en deux ou plusieurs parties, la réception des parties communes; en effet la conciergerie doit être terminée avant certaines parties communes et d'autre part la peinture des accès communs n'est généralement terminée qu'après l'entrée de la majorité des occupants.

La zone verte également ne peut être aménagée que selon les saisons.

Il est ici fait observer que le chauffage central, les ascenseurs et certains autres éléments communs font l'objet de réception, par des organismes agréés par l'Etat. De ce fait, ces réceptions spéciales seront exclues de la réception générale des parties communes et le coût résultant de l'intervention de ces organismes sera supporté par les copropriétaires, au titre de charges communes.



W 076403

VINGT TROISIEME
FEUILLET.

44/3
②

RECEPTIONS EN GENERAL

Les demandes de réception en général sont l'oeuvre des architectes; elles devront obligatoirement être exécutées, endéans les trente jours suivant la demande.

Si aucune suite n'était donnée à cette demande une mise en demeure sera faite par simple lettre recommandée.

Si après cette mise en demeure, l'acquéreur s'il s'agit de la partie privative, le délégué des copropriétaires s'il s'agit des parties communes, s'abstenait pendant quinze jours de procéder à la réception, la société E.C.B. pourra sur simple requête, demander Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de Bruxelles, la nomination d'un expert avec mission d'assister à la livraison agréation, procéder comme il++

++ est indiqué c
vant,

~~L'expert commis de cette façon engagera valablement et sans recours l'acquéreur défaillant s'il s'agit d'une partie privative ou le délégué des copropriétaires s'il s'agit des parties communes. Vu leur complexité et les influences diverses extérieures et indépendantes des promoteurs, les détériorations des installations et canalisations d'électricité, sanitaires, radio-Télé, égouts ou chauffage central ne pourront être considérés comme vices cachés après réception.~~

==Vu leur complexité et les influences diverses extérieures et indépendantes des promoteurs, les détériorations des installations et canalisations d'électricité, sanitaires, radio-Télé, égouts

DELAI D'ACHEVEMENT - RETARDS - INDEMNITES

Le délai d'achèvement de la partie privative sera indiqué dans chaque contrat particulier; ce délai sera prolongé du nombre de jours perdus, par suite de cas fortuits ou de cas de force majeure à justifier.

Parmi ces cas, il y a conventionnellement la guerre, la mise de l'armée sur pied de paix renforcé, les grèves dans l'industrie du bâtiment et dans celle des transports, les troubles politiques et sociaux, les intempéries (pluies persistantes et gelées) dans la mesure où elles sont de nature à empêcher ou à retarder l'exécution rationnelle des travaux et l'approvisionnement du chantier ainsi que tous autres événements ou circonstances, indépendants de la volonté des entrepreneurs et fournisseurs.

Ce délai sera également prolongé si l'acquéreur commande des modifications ou des travaux supplémentaires et il sera prolongé d'un nombre de jours égal à celui du retard apporté par l'acquéreur à effectuer les paiements devenus exigibles.

La société ESPACE-CLARTE-BATIR aura le droit d'imputer toutes sommes versées par l'acquéreur, d'abord sur le coût des travaux supplémentaires commandés par ce dernier, ensuite sur tous frais de poursuites et sur tous intérêts dus par suite de retard.

En cas de retard non justifié dans la livraison de la partie privative: l'acquéreur aura droit à une indemnité dont le montant sera représenté par une somme d'argent, correspondant à l'intérêt au taux de sept pour

Handwritten marks: a large '44' with a checkmark, and a smaller '44' with a checkmark below it.

Handwritten marks: a large '44' with a checkmark, and a smaller '44' with a checkmark below it.

cent l'an, sur le montant des sommes payées par l'acquéreur sur le prix de vente, au moment où le retard sera reconnu comme étant non justifié; mais cette indemnité ne prendra cours qu'après une mise en demeure, faite par exploit d'huissier et si ce retard est injustifié.

Cette indemnité étant stipulée à titre de clause pénale, aucune autre sanction ne pourra être réclamée pour cause de retard dans la livraison.

FRAIS A SUPPORTER PAR LES COPROPRIETAIRES

Outre leur prix de vente et les suppléments éventuels, les copropriétaires auront à payer et supporter les charges suivantes :

AU TITRE DE CHARGES COMMUNES:

1) Quelle que soit la période de leur acquisition :

A) Les frais de l'acte de base qui s'élèvent à trente francs par dixmillièmes, avec minimum de deux mille cinq cents francs par appartement et de mille francs par garage, en cas d'acquisition séparée d'un tel élément privatif.

Le paiement de cette quote-part donne droit à une copie sur papier libre de l'acte de base; ces frais comportent le coût de l'expédition qui sera soumise à la transcription, ce document sera remis au gérant de l'immeuble et fait partie des archives de la copropriété.

B) Tous les achats effectués par le gérant pour les besoins de l'immeuble (poubelles, matériel de nettoyage etcoetera...)

C) Les frais de réception des parties communes

D) Les frais relatifs au placement des compteurs calorimètres et communs, c'est-à-dire: achats, locations, raccordements, abonnements, ouvertures, garanties etcoetera)

E) Les frais de fonctionnement du chauffage central à allure modérée, faits même avant la livraison, ces frais seront répartis au prorata du nombre de dixmillièmes possédés par les copropriétaires de l'élément considéré et comme il sera précisé au présent acte.

Ces frais sont faits dans l'intérêt des acquéreurs, qui auront de la sorte leurs locaux mieux asséchés et plus agréables à habiter; en outre ce chauffage est de nature à protéger contre l'humidité certains éléments de la construction.

2) A partir de la date du compromis tous frais communs engagés par le gérant.

AU TITRE DE CHARGES PARTICULIERES

a) les frais, droits et honoraires résultant de la constatation²⁹⁴ par acte notarié de la convention d'acquisition, selon le programme établi ci-dessus, les honoraires notariaux étant calculés conformément aux dispositions de l'Arrêté Royal du vingt deux janvier mil neuf cent septante et un et aux usages de l'Arrondissement de Bruxelles.

b) les frais et honoraires de l'acte d'affectation hypothécaire, en cas de défaut de paiement ou de prise

VINGT QUATRIEME
FEUILLET

H
D
4

* constatation

D 41

3

de possession avant paiement intégral du prix et des suppléments éventuels;

c) en cas de modification au programme standard établi par le présent acte, les honoraires des architectes s'élevant à dix pour cent du coût des travaux de ces modifications, majoré de quatorze pour cent (taxe sur la valeur ajoutée réclamée aux architectes) ces honoraires devant être payés dans les huit jours de l'accord intervenu.

d) les frais d'abonnement et de location des compteurs particuliers suivants : par appartement: un compteur d'eau froide, un ou deux compteurs d'eau chaude et les calorimètres à placer sur les radiateurs, lesquels sont loués à des organismes spécialisés.

Le placement de ces compteurs s'imposent pour le calcul des charges, les frais de location en résultant seront envoyés à la gérance, qui en assurera le paiement, à charge de récupérer ces frais dus par les propriétaires des appartements;

e) Les redevances annuelles éventuellement réclamées par la Commune ou autres organismes pour frais de voirie.

La voirie d'accès à l'immeuble, à établir à travers la zone verte et sur les terrains assiettes des deux ensembles D et E incombe à la société comparante.

Si la Ville de Bruxelles devait réclamer sous forme de taxes le coût de la voirie de l'avenue du Forum, cette dépense serait à charge des copropriétaires.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

relatives à l'utilisation de certains locaux et installations

CONTAINERS OU POUBELLES: L'achat de ces containers ou poubelles, d'après le modèle prescrit par l'administration communale sera effectué par la gérance et les frais en résultant constitue une charge commune générale.

DE-POUBELLES: il est interdit d'y jeter: bouteilles, vêtements, batons, fleurs à grande tige etcoetera. Un endroit en sous-sol sera désigné par le gérant pour le dépôt de ces objets.

Les déchets de cuisine devront être emballés soigneusement en petites quantités; en règle générale, aucun objet ne peut y être jeté, qui pourrait soit obstruer, soit salir, soit détériorer le conduit.

Il est interdit d'y verser des cendres chaudes et tout objet provoquant du bruit dans la chute.

SEPARATIONS DES TERRASSES:

Certaines séparations de terrasses qui sont amovibles par ordre du Service des Pompiers doivent le rester pour permettre le passage en cas d'incendie d'un appartement à l'autre.

TOITURES:

L'accès des toitures est interdit, sauf en cas de travaux, d'incendie ou de déménagement; l'accès de la toiture (couvrant le huitième étage) se fait depuis les paliers de l'étage en recul, notamment pour l'accès aux poutres de déménagement.

Cette toiture n'a pas de garde-corps.

Il y a lieu de procéder à une vérification du roofing, au minimum deux fois l'an; le conseil de gérance veillera à l'exécution de cette prescription.

RAMONAGE: des conduits feux-ouverts du type commun à plusieurs étages; les propriétaires des troisième, sixième, neuvième et douzième étages permettront l'accessibilité de leur appartement pour le ramonage des dits conduits, et ce une fois l'an.

ENTRETIEN DES EGOUTS

Les égouts doivent subir un nettoyage complet au moins quatre fois l'an, y compris les chambres de visite, les sterfputs etcoetera...

Le sterfput à panier, les chambres d'éboueur et les chambres à mousse doivent subir un entretien mensuel.

Les crépines et les entonnoirs, ainsi que les toitures de l'immeuble devront être nettoyés au moins deux fois l'an.

NETTOYAGE DES TERRASSES PRIVATIVES

Les eaux de pluie sur terrasses sont rejetées vers l'extérieur; il est donc interdit de nettoyer celles-ci à grandes eaux.

HOTTES ASPIRANTES DES CUISINES

Il est nécessaire de nettoyer et de remplacer en temps voulu les filtres des hottes, afin d'éviter des dépôts de graisse dans les conduits (danger d'incendie).

GARAGES:

Les passages et aires de circulation doivent toujours rester entièrement libres.

Un endroit est défini (à côté des emplacements E. cinquante sept et E. septante) et dénommé WASCH pour le lavage des voitures; les voitures peuvent être lavées dans leur box ou emplacement, en prenant les précautions qui s'imposent.

Les dévidoirs (tuyaux d'arrosage) imposés par les pompiers ne peuvent en aucun cas servir pour le lavage des voitures.

Une charge de vingt tonnes est prévue pour les accès extérieurs carrossables et parkings.

UTILISATION DES BOXES ET EMPLACEMENTS VOITURES

Ils sont destinés à garer des voitures automobiles servant au transport des personnes, des camionnettes et des voitures à usage mixte, telles que station wagon;

Les emplacements pour voitures ne pourront servir à l'entreposage de marchandises, meubles etcoetera...

Dans les parkings extérieurs destinés à la vente, les acquéreurs auront la possibilité de placer à leurs frais un dispositif genre parking bloc (borne pivotante) verrouillée par serrure) d'un type unique, à définir par la société ESPACE-CLARTE-BATIR; dans ce cas ce dispositif sera considéré comme partie privative.

Parkings visiteurs: ils sont réservés uniquement aux visiteurs étrangers à l'immeuble.

A partir de vingt et une heures, les occupants de l'immeuble sont autorisés à y garer leur propre voiture jusqu'à neuf heures du matin le lendemain; cette clause pourra toutefois être modifiée par l'assemblée générale statuant



W 489253

INGT CINQUIEME
JUILLET

Handwritten marks: a large '47' and a signature.

à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de la communauté générale.

Il est strictement interdit de garer ou de laisser stationner des voitures, motos ou autres véhicules sur les voiries privées, sauf cas spéciaux, tels que médecins, voitures de déménagement ou des fournisseurs.

Les emplacements pour voitures, parkings extérieurs ou boxes pourront être vendus à des personnes qui ne sont pas propriétaires d'appartements de l'immeuble; ils pourront être occupés par des personnes qui ne sont ni propriétaires ni occupants d'appartements de l'immeuble; mais ces ayants droit devront observer strictement le règlement de copropriété, ainsi que les prescriptions de l'acte de base.

Les emplacements pour voitures pourront être cloisonnés avec toutefois l'autorisation préalable de la société E.C.B. et ce dans le but de préserver le système de ventilation.

Les passages et aires de circulation devront rester constamment libres.

Les canalisations de chauffage, eau chaude et eau froide suspendues au plafond ne pourront être dégradées par le fait des occupants et l'accessibilité devra être assurée même en cas de création de boxes, ces tuyauteries sont parties communes générales.

ASCENSEURS

Les ascenseurs devront subir des vérifications et entretiens périodiques.

L'usage des ascenseurs est réglementé par la loi pour tout ce qui n'est pas repris dans la loi, les assemblées générales de chaque résidence pourront statuer à la simple majorité des voix.

CAVES:

Une cave ne peut appartenir qu'à un propriétaire d'appartements de l'une des résidences; elle ne peut être donnée en location, concédée ou appartenir en jouissance qu'à un propriétaire ou occupant d'appartements de l'immeuble ou ensemble immobilier régi par les présentes.

Le fait pour une cave de se trouver dans une résidence différente de celle de l'appartement dont cette cave dépend n'a pas pour effet d'obliger le propriétaire de cette cave de participer dans les charges communes spéciales de la résidence où se trouve située cette cave.

Il en est de même pour les propriétaires d'emplacements pour voitures ou boxes, qui à ce titre ne participent pas dans les charges communes spéciales.

Les caves sont attribuées dès l'origine à l'appartement portant la même numérotation; néanmoins la société ESPACE-CLARTE-BATIR se réserve le droit de modifier cette attribution ou distribution des caves et ultérieurement les propriétaires d'appartements peuvent échanger leurs caves ou les céder; ces mutations devront être constatées par acte notarié et ne modifieront pas le nombre de quotités attachées aux appartements auxquels ces caves appartiennent.

En aucun cas la société E.C.B. ne pourra être tenue responsable de détériorations éventuelles d'objets, vêtements etcoetera... entreposés dans les caves.

DEMENAGEMENTS

Des poutres de déménagement sont prévues au quinzième étage des façades Est et Ouest (poules non prévues).

L'autorisation de déménager par l'ascenseur doit être demandée au gérant.

Il y a toutefois lieu de respecter strictement le poids maximum indiqué dans les cabines d'ascenseurs.

Les déménagements se font aux risques et périls des propriétaires qui en supporteront les frais relatifs aux dégâts et dégradations, ces réparations étant commandées et contrôlées par le gérant exclusivement.

ESCALIERS EXTERIEURS DE SECOURS

Ils devront être accessibles en tout temps et seront entretenus à titre de communauté générale.

DISPOSITIONS GENERALES

La société ESPACE-CLARTE-BATIR se réserve le droit de convoquer la première assemblée plénière des copropriétaires de l'ensemble immobilier régi par les présentes et celle des propriétaires des trois résidences qui composent chacune des phases de construction et de fixer l'ordre du jour de ces assemblées.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

L'ensemble immobilier régi par les présentes étant construit en trois phases: la résidence OSTIE première phase, la résidence POMPEI deuxième phase et la résidence ROME troisième phase, il est établi un régime transitoire au cours duquel les copropriétaires d'abord de la première phase et ensuite des deux premières phases avanceront au titre de charges communes générales divisées en dixmillièmes, les frais de première installation ayant le caractère de charges communes générales, lesquelles seront récupérées à charge des copropriétaires des résidences construites ultérieurement, aussitôt après la réunion de l'assemblée générale plénière de l'ensemble immobilier formé par les trois résidences précitées.

De même pendant la période transitoire, les frais de chauffage de la résidence OSTIE et par la suite de la résidence OSTIE et de la résidence POMPEI seront divisés après exécution de la première phase en deux mille cent vingtièmes et après l'exécution des deux premières phases en cinq mille deux cent quatre vingt huitièmes, frais qui ne seront pas récupérés à charge des propriétaires des résidences ultérieures, sauf les frais de préchauffage de la phase suivante estimés forfaitairement au préchauffage de la dernière phase exécutée, ce préchauffage étant porté en recette commune spéciale des résidences construites.

L'assemblée générale de la résidence OSTIE décidera pour la première fois du montant de la provision à verser pour couvrir les charges communes de la période transitoire; après exécution de la deuxième phase, l'assemblée générale des deux premières phases résidences (OSTIE et POMPEI) décideront du montant de cette provision.

ELECTION DE DOMICILE

En vue de l'exécution des présentes il est fait élection de domicile par la société comparante en son siège social précité.

VINGT SIXIEME
FEUILLET

44
②

4

PROTECTION DES ACQUEREURS

Le programme juridique établi ci-dessus a précisé les garanties fournies par la société comparante aux acquéreurs des éléments privatifs composant l'immeuble régi par le présent acte de base; délais de livraison, indemnités en cas de retard, description des parties privatives et communes et des matériaux utilisés pour la construction de l'ensemble immobilier etcoetera...

Les dispositions législatives résultant de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un et de l'arrêté royal du vingt et un octobre suivant seront portés à la connaissance des candidats acquéreurs, avant la signature des conventions.

Le transfert de la propriété des constructions s'opère au profit des acquéreurs, au fur et à mesure de mise en oeuvre des matériaux et de leur incorporation à l'immeuble en construction et le transfert des risques visés par les articles 1788 et 1789 du code civil ne peut s'opérer avant la réception provisoire des éléments privatifs, la société comparante devant s'exonérer de ces risques par l'assurance de l'immeuble pendant la durée de la construction; cette assurance est prise comme il a été précisé ci-dessus à la société ASSUBEL à Bruxelles, 35 rue de Laeken et fait l'objet de la police 037.150.

La responsabilité decennale faisant l'objet des articles 1792 et 2270 du code civil, est due par la société comparante au même titre que par les architectes et entrepreneurs et pour la même durée (article 6 de la loi).

La réception définitive des ouvrages privatifs ne pourra se faire qu'un an après la réception provisoire et pour autant que la réception définitive des parties communes y compris les accès ait été faite (article 9 de la loi).

Le propriétaire, s'il s'agit de parties privatives ou le délégué des copropriétaires s'il s'agit des parties communes, se refusant à faire la réception demandée par la société comparante, ysera contraint de la manière qui a été précisée ci-dessus par la désignation d'experts judiciaires, chargés de faire la réception en leur lieu et place, Aucune clause ne sera insérée dans les actes concernant la faculté de rachat ou de réméré (article II de la loi).

La société comparante n'étant pas entrepreneur choisira l'organisme/consortium qui fournira la garantie d'achèvement telle qu'elle est prévue et organisée par la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un et l'article quatre de l'arrêté royal du vingt et un octobre suivant, une copie du contrat restera annexée aux actes particuliers d'acquisition et le coût de la garantie est compris dans le prix de vente.

Les acquéreurs pour bénéficier de la dite garantie seront subrogés dans toutes les clauses du contrat.

CLAUSES DIVERSES

Le dépôt poubelle, avec accès extérieur, partie commune générale est réservé au dépôt des poubelles et n'est accessible qu'au gérant, les membres du conseil de gérance et les concierges; il pourra éventuellement servir aux utilisations prévues par le conseil de gérance, sans

700 caution..

44 4

que la destination d'origine puisse en aucune manière être changée.

La porte basculante du garage de même que la porte d'accès du garage vers les sous-sols de l'immeuble devront être fermées en permanence; les deux portes de secours au fond du garage devront être fermées en permanence et munies de boîtiers porte-clés.

Les soupiraux tant dans les parties communes que privées servant à la ventilation, ne pourront en aucun cas être obstrués ou fermés, même partiellement; il en sera de même pour les gaines d'amenée d'air frais.

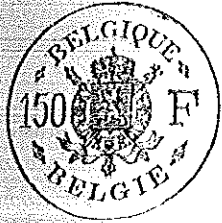
Cabine haute tension; la société distributrice devra en permanence y avoir accès par les parties communes, la gérance veillera à ce que la société bénéficiaire dispose des clefs nécessaires à cet accès.

La société ESPACE-CLARTE-BATIR se réserve le droit exclusif de trouver une destination à usage commun pour les locaux communs un et deux, à défaut d'avoir déterminé cette destination, un an après la première assemblée générale le conseil de gérance décidera de cette destination.

DONT ACTE.

Fait et passé à Ixelle en l'étude.

Lecture faite, la société/vend⁰esse représentée comme dit ci-dessus a signé avec nous, Notaire.



des Trois Résiden
ces.

W 489254
44

comparante..

pprouvé la rature
le trois cent deux
ots nuls et dix-
ept lignes nulles.

44

~~Y Yeuveau~~ ~~Orgeval~~

Enregistré ²⁷ ~~un~~ ²⁵ ~~en~~ ^{de} ~~le~~ ^{en} ~~en~~ ^{en} ~~ren~~ ^{voi} ~~voi~~ ^s ~~s~~

à Ixelles 1^{er} Bureau, le 20 juillet 1975

Vol 65 fol. 56 case 16

Reçu : deux cent ~~un~~ vingt ~~un~~ francs

- 225 -

Le Receveur,

ROCHUS