

L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE TROIS.-----

Le vingt deux février.-----

PAR DEVANT NOUS MAITRE KAREL MAENAUT, notaire à Bruxelles.---

-----ONT COMPARU :-----

1.- Monsieur Victor VAN DER KELEN, entrepreneur, né à Gooik, le quatorze décembre mil neuf cent vingt trois et son épouse Madame Odila Suzanna WAUTERS, sans profession, née à Meerbeke, le vingt quatre mai mil neuf cent vingt cinq, demeurant ensemble à Meerbeke, 182, Brusselbaan, mariés sous le régime de la communauté légale de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Wielant à Gooik, le trois juin mil neuf cent quarante sept.-----

--- Monsieur Van Der Kelen, ici seul présent et agissant pour sa communauté conjugale en vertu des pouvoirs lui conférés par sa dite épouse, suivant acte reçu par le notaire soussigné, en date du onze octobre mil neuf cent soixante huit, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le neuf juillet mil neuf cent soixante neuf, volume 4030 numéro 5.-----

2.- La société de personnes à responsabilité limitée "Bouwondernemingen V. Van Der Kelen/Wauters", dont le siège social est établi à Meerbeke, Brusselbaan, 182, immatriculée au Registre de Commerce d'Alost, sous le numéro 33.056, constituée suivant acte passé devant le notaire Cosyns à Meerbeke, le douze janvier mil neuf cent cinquante neuf, publié par extrait aux annexes du Moniteur Belge du trente janvier suivant, sous le numéro 1868, dont les statuts ont été modifiés en dernier lieu suivant acte reçu par le notaire Maenaut, soussigné, le vingt sept janvier mil neuf cent septante deux publié par extrait aux annexes du Moniteur Belge du neuf février suivant, sous le numéro 316 - 8.-----

--- Ici représentée par son gérant Monsieur Victor VAN DER KELEN, prénommé, agissant en vertu des pouvoirs lui conférés par les dispositions de l'article neuf des statuts.-----

--- Lesquels comparants, préalablement à l'acte de base, ob-



T 524275

Guillaume Feullet

jet des présentes, nous ont exposé ce qui suit :-----

1.- Monsieur et Madame VAN DER KELEN/WAUTERS, comparants sub 1, sont propriétaires du bien suivant :-----

-----COMMUNE DE MOLENBEEK SAINT JEAN.-----

Une parcelle de terrain à bâtir sise à l'angle du Boulevard Edmond Machtens et l'avenue du Scheutbosch, cadastrée ou l'ayant été Section C, partie du numéro 237/d, contenant en superficie d'après titres quinze ares quarante quatre centiares.-----

-----ORIGINE DE PROPRIETE.-----

Les époux Van Der Kelen/Wauters, sont propriétaires du bien prédécrit, pour l'avoir acquis de la société anonyme "L'Immobilière Fédérale de la Construction", en abrégé "I.F.C." à Bruxelles, en vertu de deux actes de vente reçus par les notaires Huylebrouck et Maenaut à Bruxelles :-----

1.- du trente juin mil neuf cent septante deux, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le sept août suivant, volume 4486 numéro 9.-----

2.- du vingt quatre octobre mil neuf cent septante deux, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le deux novembre suivant, volume 4521 numéro 5.-----

La société anonyme "L'Immobilière Fédérale de la Construction" était propriétaire du même bien pour l'avoir acquis sous plus grande contenance de la Commune de Molenbeek Saint Jean, suivant acte administratif passé devant Monsieur Edmond Machtens, Bourgmestre de ladite Commune, le dix-sept juin mil neuf cent soixante cinq, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt huit juillet suivant, volume 3242 numéro 9 et en vertu d'un acte rectificatif reçu par le même Bourgmestre, en date du neuf février mil neuf cent soixante huit, transcrit au même bureau des hypothèques, le onze mars suivant, volume 3740 numéro 9.-----

-----CONDITIONS PARTICULIERES.-----

Les actes passés devant les notaires Huylebrouck et Maenaut en date du trente juin et vingt quatre octobre mil neuf

cent septante deux, contiennent entre autres conditions, les suivantes ici textuellement reproduites ;-----

"De vestiging van elke handelsinrichting in de op het heden verkochte goed op te trekken gebouwen is uitdrukkelijk verboden.-----

"De plannen van de gebouwen, dewelke eventueel op deze verkochte gronden zullen opgericht worden, alsmede deze der gevels en de situatieplannen, zullen verplichtend onderworpen worden aan de kosteloze goedkeuring der maatschappij-verkoopster vooraleer een aanvraag tot bouwvergunning op de Gemeente neergelegd wordt. Elke goedkeuring zal om geldig te zijn moeten ondertekend worden door een afgevaardigde van de maatschappij-verkoopster.-----

"De gebouwen welke eventueel zullen opgericht worden op de heden verkochte gronden zullen moeten verzekerd worden voor hun volle waarde voor een eerste periode van tien jaar tegen brand bij de Federale Verzekeringen, samenwerkende vennootschap voor Verzekering tegen Ongevalen, brand en Burgerlijke aansprakelijkheid, Stoofstraat, nummer 12 te Brussel, of door haar tussenkomst.-----

"In voormelde akte van zeventien juni negentienhonderd vijf en zestig, waarvan sprake in het eigendomsbewijs, staat het volgende vermeld, hier letterlijk overgenomen
"L'exploitation de toute industrie tombant ou non sous l'application de l'arrêté du Régent du onze février mil neuf cent quarante six et arrêtés subséquents sur le règlement général pour la protection du travail est interdite dans toute l'étendue des terrains faisant l'objet des présentes.-----

"L'exploitation de tout commerce est interdite dans les immeubles construits et à construire à front du Boulevard, sauf dérogation expresse accordée par le Collège Echevinal lequel sera seul juge sur ce point".
"L'exploitation de tout commerce tombant ou non sous



T 524276

Deur van poort


"l'application de l'arrêté du Régent du onze février
 "mil neuf cent quarante six dont question plus haut
 "est dans toute l'étendue des terrains faisant l'ob-
 "jet des présentes et sous réserve de ce qui est dit
 "au précédent alinéa, soumis à l'autorisation préala-
 "ble du Collège Echevinal, lequel sera seul juge sur
 "ce point."-----

Les futurs acquéreurs d'une partie quelconque du dit bien
 ainsi que leurs héritiers, successeurs, ayants-droit et
 ayants-cause à tous titres seront subrogés dans tous les
 droits et obligations des comparants et sans recours con-
 tre eux, concernant les conditions particulières ci-dessus,
 pour autant qu'elles soient encore d'application.-----

AUTORISATION DE BATIR - RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION.

Monsieur et Madame Van Der Kelen/Wauters, comparants sub 1,
 en leur qualité de propriétaires du terrain prédécrit, dé-
 clarent par les présentes renoncer purement et simplement
 au profit de la société de personnes à responsabilité li-
 mitée "Bouwondernemingen V. Van Der Kelen/Wauters", compa-
 rante sub 2, qui accepte par l'organe de son représentant,
 au droit d'accession leur revenant en vertu des articles
 546, 551 et suivants du Code Civil, sur les constructions,
 plantations et ouvrages qui seront édifiés sur le terrain
 prédécrit par ladite société et l'autorise à construire
 sur ce terrain un complexe immobilier soumis au régime de
 la copropriété et qui serait ou resterait sa propriété ou
 deviendrait pour tout ou partie celle de tiers de son
 choix.-----

Monsieur et Madame Van Der Kelen/Wauters, comparants sub 1,
 autorisent la société de personnes à responsabilité limi-
 tée "Bouwondernemingen V. Van Der Kelen/Wauters", comparante
 sub 2, à renoncer pour tout ou partie, au profit de toute
 personne à choisir par elle et notamment au profit des fu-
 turs constructeurs ou acquéreurs de locaux privés, dans
 le complexe immobilier dont question, au bénéfice total ou

partiel des droits qui lui sont ici conférés, étant spécifié que les clauses, conditions spéciales et servitudes grevant le terrain dont question, ainsi que toutes les dispositions légales ou réglementaires, édictées ou à édicter devront être respectées.-----

Toutes les contributions, taxes et impositions généralement quelconques, auxquelles donneront lieu les dites constructions, seront à charge exclusive du ou des propriétaires de celles-ci.-----

La présente autorisation de bâtir n'engage en aucune manière la responsabilité des comparants sub 1, étant les époux Van Der Kelen/Wauters, propriétaires du sol, à l'occasion de la construction envisagée, celle-ci étant aux risques et périls de la société de personnes à responsabilité limitée "Bouwondernemingen V. Van Der Kelen/Wauters", comparante sub 2, qui devra faire vider toutes contestations qui pourraient être prononcées et soulevées au sujet de cette construction, sans l'intervention des comparants sub 1 et supporter toutes condamnations qui pourraient être prononcées, même si elles l'étaient contre les époux Van Der Kelen/Wauters, propriétaires du sol, en raison de cette qualité.-----

Le fait que la société de personnes à responsabilité limitée "Bouwondernemingen V. Van Der Kelen/Wauters", comparante sub 2, agisse pour son compte personnel ou pour compte de tiers, ou qu'elle renonce ou non, ainsi qu'elle y a été autorisée ci-dessus, au profit de quiconque, en tout ou en partie des droits qui lui sont concédés, ne constituera pas novation et ne la dégagera pas de ses obligations vis-à-vis des comparants sub 1, les époux Van Der Kelen/Wauters, propriétaires du sol.-----

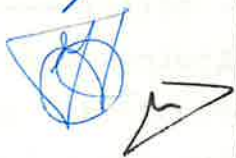
La société de personnes à responsabilité limitée "Bouwondernemingen V. Van Der Kelen/Wauters", demeurera solidairement et indivisiblement tenue avec les tiers dont question.

2.- A la faveur de la susdite renonciation au droit d'ac-



T 524277

Assurance facultative



cession avec autorisation de bâtir, la société de personnes à responsabilité limitée "Bouwondernemingen V. Van Der Keelen/Wauters", construira sur le terrain prédécrit un immeuble à appartements multiples avec garages, dénommé "RESIDENCES WINDSCR, BRIGHTON ET CROMWELL".-----

-----PERMIS DE BATIR.-----

En sa séance du premier décembre mil neuf cent septante deux, le Collège Echevinal de Molenbeek Saint Jean a délivré à la société comparante sub 2, le permis de bâtir numéro 30.328, qui est libellé comme suit :-----

"Province de Brabant - Arrondissement de Bruxelles - Commune de Molenbeek Saint Jean.- Formulaire B. - Permis de bâtir N° 30.328.-----

"Extrait du Registre aux Délibérations du Collège Echevinal.- Séance du 1 décembre 1972.- Présents : MM. Machtens bourgmestre-président; Sebrechts, Pevenage, Van Loo, Van deput, Peeters, Leemans, echevins et Wierinck, secrétaire.-----

"Le Collège des Bourgmestre et Echevins;-----

"Vu la demande introduite par la S.P.R.L. VANDERKELEN/WAUTERS, Brusselbaan, 182, Meerbeke relative à un bien sis à l'angle du Boulevard Edmond Machtens et avenue du Scheutbosch et tendant à construire un complexe résidentiel à 6 et 7 étages + étage technique.-----

"Attendu que cette demande porte la date du 25 octobre 1972.-----

"Vu la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, modifiée par les lois du 22 avril 1970 et du 22 décembre 1970;-----

"Vu l'article 90, 8° de la loi communale, tel qu'il est modifié par l'article 71 de la susdite loi;-----

"Vu l'arrêté royal du 6 février 1971 sur l'instruction et la publicité des demandes de permis de bâtir;-----

"(1) Attendu qu'il existe, pour le territoire où se trouve situé le bien, un plan particulier d'aménagement approuvé par arrêté royal du 8 octobre 1963, autre que celui prévu

"par l'article 17 de la loi organique du 29 mars 1962;--
 "(1) Attendu que les travaux doivent s'effectuer ou les
 "actes s'accomplir dans le périmètre d'un lotissement
 "dûment autorisé par le Collège des Bourgmestre et éché-
 "vins le 4 juillet 1969; que ce permis de lotir n'est pas
 "périmé;-----

"(3) Vu les règlements généraux sur les lotissements;---

"(3) Vu le règlement communal sur les lotissements;-----

"(3) Vu les règlements généraux sur les bâtisses;-----

"(3) Vu le règlement communal sur les bâtisses;-----

"ARRETE :-----

"Article 1er.- Le permis est délivré à la S.P.R.L.VANDER-
 "KELEN/WAUTERS, qui devra :-----

"- supprimer un étage normal à front de chaque artère.---

"- respecter les prescriptions urbanistiques du lotisse-
 "ment dont fait partie son bien.-----

"Art.3.- Expédition du présent arrêté est transmise au
 "demandeur et au fonctionnaire délégué, aux fins de l'exer-
 "cice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.---

"Art.4.- Le titulaire du permis avertit, par lettre recom-
 "mandée, le collège des bourgmestre et échevins et le
 "fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des
 "actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces
 "travaux ou ces actes.-----

"Art.5.- Le présent permis ne dispense pas de l'obliga-
 "tion de solliciter les autorisations ou permis imposés
 "par d'autres lois ou règlements, notamment la réglementa-
 "tion générale sur la protection du travail.-----

"Fait en séance susmentionnée: Par le Collège Echevinal:

"Par Ordonnance : Le Secrétaire. Wierinck - Pour le

"Bourgmestre-président. Pevenage.-----

-----DISPOSITIONS LEGALES.-----

"(loi du 29 mars 1962 modifiée par les lois du 22 avril
 "1970 et 22 décembre 1970).-----

"Art.52.- Si, dans l'année de la délivrance du permis, le



T 524278

quatrième feuillet



"bénéficiaire n'a pas commencé les travaux, le permis est
 "périmé.- Toutefois, le collège échevinal peut à la deman-
 "de de l'intéressé proroger le permis pour une seconde
 "période d'un an.-----

"Art.54.- § 2.Le permis délivré en application des ar-
 "ticles 45 et 46 est exécutoire si, dans les vingt jours à
 "compter de sa notification, le fonctionnaire délégué n'a
 "pas notifié au demandeur une décision suspendant le per-
 "mis.Le permis doit reproduire le présent paragraphe.-----

"Art.54.- § 4.Un avis indiquant que le permis a été déli-
 "vré, doit être affiché sur le terrain, par les soins du
 "demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouver-
 "ture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier,
 "soit, dans les autres cas, dès les préparatifs avant que
 "l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la
 "durée de leur accomplissement.Durant ce temps, le permis
 "et le dossier annexé ou une copie de ces documents cer-
 "tifiée conforme par l'administration communale ou le
 "fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la
 "disposition des agents désignés à l'article 60, à l'en-
 "droit où les travaux sont exécutés et le ou les actes
 "sont accomplis.-----

-----COMPLEMENT.-----

"Administration Communale de Molenbeek Saint Jean. - Tra-
 "vaux Publics - Bureau N° 23/2 - Indicateur N° 30.328.-----
 "Molenbeek Saint Jean, le six décembre 1972.-----
 "S.P.R.L.VANDERKELEN/WAUTERS, Brusselbaan, 182, 9402 Meerbeek
 "Messieurs, Nous avons l'honneur de porter à votre connais-
 "sance que le Collège échevinal, complémentaiement à votre
 "permis de bâtir du 1 décembre 1972 vous autorisant la
 "construction d'un complexe résidentiel à cinq et six éta-
 "ges à l'angle du Boulevard Edmond Machtens et de l'avenue
 "du Scheutbosch, vous a autorisé également à ériger un éta-
 "ge supplémentaire à front de chaque artère.-----
 "Veuillez agréer, Messieurs, l'assurance de notre considéra-

"tion distinguée. Par Ordonnance : Le Secrétaire communal.
"Wierinck. Le Collège, Pevenage.-----

3.- Voulant soumettre au régime de la copropriété les dits biens (terrain et bâtisse), lesquels consisteront en un immeuble à appartements multiples avec garages, dénommé "RESIDENCES WINDSOR, BRIGHTON ET CROMWELL", laquelle sera construite sur le terrain prédécrit d'une superficie totale de quinze ares quarante quatre centiares, les comparants nous ont remis les documents suivants, lesquels demeureront ci-annexés après avoir été signés "ne varietur" par les comparants et Nous Notaire, savoir :-----

- 1.- le règlement de copropriété, comportant le statut réel de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur.-----
- 2.- copie des divers plans de l'immeuble dressés en vue de sa construction par Monsieur Eugène Hottois, architecte, demeurant à Bruxelles II, avenue Jean Palfijn, 62, lesquels consistent en :-----

En ce qui concerne la Résidence Winsor :-----

- plan des sous-sols.-----
- plan du rez-de-chaussée.-----
- plan de l'étage type et plan de l'étage technique.-----
- plan avec coupe A - B.-----
- plan avec façades.-----

En ce qui concerne les Résidences Brighton et Cromwell :-----

- plan des sous-sols.-----
- plan du rez-de-chaussée.-----
- plan de l'étage type.-----
- plan de l'étage technique.-----
- plan avec coupe et façades arrières.-----
- plan avec façades à rue.-----

-----DIVISION DE L'IMMEUBLE.-----

Ces faits exposés et en vue d'opérations juridiques diverses, les comparants, présents ou représentés, déclarent diviser l'immeuble en cinquante six appartements, trente quatre garages et cinq locaux de réserve, devant constituer chacun



T 524279

cinquante six appartements



d'après leur volonté, une propriété distincte avec, comme accessoires, une fraction des parties communes parmi lesquelles le terrain, qui seront d'un usage commun à ces diverses propriétés.

Cette division est opérée conformément aux plans susvantis et à la description ci-après.

Les parties communes sont divisées en dixmille/dixmillième et sont plus amplement détaillées au règlement général de copropriété ci-annexé.

Les parties privatives avec, comme accessoires, une fraction des parties communes, sont déterminées comme suit :

A.- RESIDENCE WINDSOR, situé à front du Boulevard Edmond Machtens, côté droit de l'immeuble en regardant la façade principale de l'immeuble du Boulevard Edmond Machtens.

1.- Sept garages portant les numéros 17, 19, 20, 21, 22, 23 et 24, situés aux sous-sols dans le fond de l'immeuble.

Chacun de ces garages comporte :

A.- en propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte.

B.- en copropriété et indivision forcée : les douze/dixmillièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain

2.- Un garage portant le numéro 18, situé aux sous-sols dans le fond de l'immeuble et comportant :

A.- en propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte.

B.- en copropriété et indivision forcée : les treize/dixmillièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain

3.- Trois garages portant les numéros 25, 26 et 27, situés aux sous-sols en façade postérieure de l'immeuble.

Chacun de ces garages comporte :

A.- en propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte.

B.- en copropriété et indivision forcée : les douze/dixmillièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain

4.- Six garages portant les numéros 5, 7, 8, 9, 10 et 11, si-

tués au rez-de-chaussée dans le fond de l'immeuble.

Chacun de ces garages comporte :

A.- en propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte.

B.- en copropriété et indivision forcée : les douze/dix-millièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain

5.- Trois garages portant les numéros 12, 13 et 14, situés au rez-de-chaussée en façade postérieure de l'immeuble.

Chacun de ces garages comporte :

A.- en propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte.

B.- en copropriété et indivision forcée : les douze/dix-millièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain

6.- Un garage portant le numéro 6, situé au rez-de-chaussée dans le fond de l'immeuble et comportant :

A.- en propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte.

B.- en copropriété et indivision forcée : les treize/dix-millièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain

7.- Deux garages portant les numéros 15 et 16 situés au rez-de-chaussée respectivement côté gauche et côté droit de l'entrée de l'immeuble en regardant la façade principale de l'immeuble du Boulevard Edmond Machtens.

Chacun de ces garages comporte :

A.- en propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte.

B.- en copropriété et indivision forcée : les treize/dix-millièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain

8.- Un appartement type A, portant le numéro 1, situé au rez-de-chaussée, côté droit de l'immeuble en regardant la façade de l'immeuble du Boulevard Edmond Machtens et comportant :

A.- en propriété privative et exclusive : dégagement avec armoire, hall d'entrée avec armoire, water-closet, salle de bain, living, cuisine et deux chambres avec terrasse, le jar-



T 524280

Servius Feuillet



din se trouvant dans le prolongement de l'appartement ainsi qu'une cave aux sous-sols portant le même numéro que l'appartement.

B.- en copropriété et indivision forcée : les cent soixante trois/dixmillièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain.

9.- Sept appartements type A, portant les numéros 2, 5, 8, 11, 14, 17 et 20, situés respectivement au premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième et septième étage côté droit de l'immeuble en regardant la façade de l'immeuble du Boulevard Edmond Machtens.

Chacun de ces appartements comporte :

A.- en propriété privative et exclusive : dégagement avec armoire, hall avec armoire, water-closet, salle de bain, living avec terrasse, cuisine et deux chambres avec terrasse ainsi qu'une cave aux sous-sols portant le même numéro que l'appartement.

B.- en copropriété et indivision forcée : les cent septante trois/dixmillièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain.

10.- Sept appartements type B, portant les numéros 3, 6, 9, 12, 15, 18 et 21, situés respectivement au premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième et septième étage, central.

Chacun de ces appartements comporte :

A.- en propriété privative et exclusive : dégagement avec armoire, hall avec armoire, water-closet, salle de bain, living, cuisine et une chambre avec terrasse ainsi qu'une cave aux sous-sols portant le même numéro que l'appartement.

B.- en copropriété et indivision forcée : les cent cinquante et un/dixmillièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain.

11.- Sept appartements type C, portant les numéros 4, 7, 10, 13, 16, 19 et 22, situés respectivement au premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième et septième étage.

côté gauche de cette résidence en regardant la façade de l'immeuble du Boulevard Edmond Machtens.

Chacun de ces appartements comporte :

A.- en propriété privative et exclusive : dégagement avec armoire, hall avec armoire, water-closet, salle de bain, living avec terrasse, cuisine et deux chambres avec terrasse ainsi qu'une cave aux sous-sols portant le même numéro que l'appartement.

B.- en copropriété et indivision forcée : les cent septante trois/dixmillièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain.

12.- Un appartement portant le numéro 23, situé au huitième étage, dénommé étage technique et comportant :

A.- en propriété privative et exclusive : hall avec armoire, dégagement avec trois armoires, water-closet, salle de bain, living, cuisine, trois chambres, deux terrasses ainsi qu'une cave aux sous-sols portant le même numéro que l'appartement.

B.- en copropriété et indivision forcée : les deux cent dix/dixmillièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain.

B.- RESIDENCE BRIGHTON, située à l'angle du Boulevard Edmond Machtens et l'avenue de Scheutbosch.

1.- Quatre garages portant les numéros 31, 32, 33, 34, situés aux sous-sols en façade postérieure.

Chacun de ces garages comporte :

A.- en propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte.

B.- en copropriété et indivision forcée : les douze/dixmillièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain

2.- Cinq locaux de réserve dénommés A, B, C, D et E, situés aux sous-sols.

Chacun de ces locaux de réserve comporte :

A.- en propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte.



T 524281

Sylvain Feuille

- B.- en copropriété et indivision forcée : Un/dixmillième des parties communes parmi lesquelles le terrain.-----
- 3.- Un garage portant le numéro 3, situé au rez-de-chaussée, côté de l'avenue de Scheutbosch et comportant :-----
- A.- en propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte.-----
- B.- en copropriété et indivision forcée : les treize/dixmillièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain
- 4.- Un garage portant le numéro 4, situé au rez-de-chaussée, côté de l'avenue de Scheutbosch et comportant :-----
- A.- en propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte.-----
- B.- en copropriété et indivision forcée : les douze/dixmillièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain
- 5.- Un appartement type D, portant le numéro 1, situé au rez-de-chaussée côté du Boulevard Edmond Machtens et comportant :-----
- A.- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec armoire, dégagement avec armoire, water-closet, salle de bain, cuisine, terrasse avec armoire, living, trois chambres⁹ ainsi qu'une cave aux sous-sols portant le numéro 24.-----
- B.- en copropriété et indivision forcée : les cent septante six/dixmillièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain.-----
- 6.- Un appartement type E, portant le numéro 2, situé au rez-de-chaussée à l'angle du Boulevard Edmond Machtens et l'avenue de Scheutbosch et comportant :-----
- A.- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec armoires et water-closet, dégagement avec deux armoires, salle de bain, cuisine avec armoire, living, deux chambres ainsi qu'une cave aux sous-sols portant le numéro 25.-----
- B.- en copropriété et indivision forcée : les cent soixante six/dixmillièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain.-----

⁹ la cour se trouvant dans le prolongement de l'appartement



7.- Six appartements type D, portant les numéros 3, 6, 9, 12, 15 et 18, situés respectivement au premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième étage, côté du Boulevard Edmond Machtens.

Chacun de ces appartements comporte :

A.- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec armoire, dégagement avec armoire, water-closet, salle de bain, living, avec terrasse, cuisine avec terrasse, deux chambres dont une avec terrasse ainsi qu'une cave aux sous sols portant respectivement les numéros 26, 27, 28, 29, 30, et 31.

B.- en copropriété et indivision forcée : les cent quatre-vingt sept/dixmillièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain.

8.- Six appartements type E, portant les numéros 4, 7, 10, 13, 16 et 19, situés respectivement au premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième étage à l'angle du Boulevard Edmond Machtens et l'avenue de Scheutbosch.

Chacun de ces appartements comporte :

A.- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec deux armoires, dégagement avec armoire et water-closet, salle de bain, living avec terrasses, cuisine et trois chambres avec terrasse ainsi qu'une cave aux sous-sols portant respectivement les numéros 32, 33, 34, 35, 36 et 37.

B.- en copropriété et indivision forcée : les deux cent/dixmillièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain.

9.- Six appartements type F, portant les numéros 5, 8, 11, 14, 17 et 20, situés respectivement au premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième étage, côté de l'avenue de Scheutbosch.

Chacun de ces appartements comporte :

A.- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec water-closet et armoire, dégagement avec armoire, salle de bain, living avec terrasse, cuisine avec terrasse, deux



T 524282

H. J. J. J. J. J.

chambres avec terrasse ainsi qu'une cave aux sous-sols portant respectivement les numéros 38,39,40,41,42 et 43.-----

B.- en copropriété et indivision forcée : les cent septante trois/dixmillièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain.-----

10.- Un appartement portant le numéro 21, situé au septième étage, déhommé étage technique et comportant :-----

A.- en propriété privative et exclusive : hall avec armoire, water-closet et débarras, dégagement, salle de bain, cuisine, living, terrasse et deux chambres ainsi que la cave numéro 44 aux sous-sols.-----

B.- en copropriété et indivision forcée : les cent septante trois/dixmillièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain.-----

C.- RESIDENCE CROMWELL, située à front de l'avenue de Scheutbosch, côté gauche de l'immeuble en regardant la façade principale de l'immeuble de l'avenue de Scheutbosch.-----

1.- Trois garages portant les numéros 28, 29 et 30, situés aux sous-sols en façade postérieure.-----

Chacun de ces garages comporte :-----

A.- en propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte.-----

B.- en copropriété et indivision forcée : les douze/dixmillièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain.-----

2.- Un garage portant le numéro 1, situé au rez-de-chaussée côté gauche de l'entrée principale en regardant la façade principale de l'immeuble de l'avenue de Scheutbosch et comportant :-----

A.- en propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte.-----

B.- en copropriété et indivision forcée : les treize/dixmillièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain.-----

3.- Un garage portant le numéro 2, situé au rez-de-chaussée en façade postérieure et comportant :-----

A.- en propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte.-----

B.- en copropriété et indivision forcée : les douze/dixmillièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain.---

4.- Six appartements type G, portant les numéros 1, 3, 5, 7, 9 et 11, situés respectivement au premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième étage, côté droit de cette résidence en regardant la façade de l'immeuble de l'avenue de Scheutbosch.-----

Chacun de ces appartements comporte :-----

A.- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, dégagement avec deux armoires et water-closet, salle de bain, cuisine et living avec terrasse, une chambre avec terrasse ainsi qu'une cave aux sous-sols portant respectivement les numéros 45, 46, 47, 48, 49 et 50.-----

B.- en copropriété et indivision forcée : les cent quarante cinq/dixmillièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain.-----

5.- Six appartements type H, portant les numéros 2, 4, 6, 8, 10 et 12, situés respectivement au premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième étage, côté gauche de l'immeuble en regardant la façade de l'immeuble de l'avenue de Scheutbosch.-----

Chacun de ces appartements comporte :-----

A.- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, deux armoires, dégagement, water-closet, salle de bain, cuisine et living avec terrasse, deux chambres dont une avec terrasse ainsi qu'une cave aux sous-sols portant respectivement les numéros 51, 52, 53, 54, 55 et 56.-----

B.- en copropriété et indivision forcée : les cent soixante quatre/dixmillièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain.-----

Les comparants déclarent que les plans de l'immeuble ont été approuvés par la société anonyme "L'Immobilière Fédérale de la Construction", en abrégé "I.F.C." à Bruxelles, par sa lettre adressée à la Société de Personnes à Responsabilité Limitée "Bouwondernemingen V. Van Der Kelen/Wauters",



T 524283

Mme Marie-Jeanne

comparante sub 2, en date du trois janvier mil neuf cent septante trois, dont une photocopie a été remise au notaire soussigné, pour en délivrer photocopie aux futurs acquéreurs qui en font la demande.-----

Les descriptions reprises dans les plans susdits ne sont données qu'à titre indicatif, elles peuvent être modifiées en tout temps par la société comparante sub 2, jusqu'à l'achèvement complet de l'immeuble, pour autant qu'elles n'apportent aucune atteinte à la solidité de l'immeuble ni à l'intérêt général des copropriétaires. Les modifications ne peuvent cependant diminuer ni l'emprise, ni la superficie des propriétés privatives qui auraient déjà été vendues.-----

Plus particulièrement, ladite société comparante sub 2, se réserve le droit jusqu'au parachèvement complet de l'immeuble, de modifier la superficie des parties communes, tels que halls ou couloirs en vue d'agrandir soit un appartement, soit un autre local privatif, d'augmenter le nombre de caves privatives etcoetera... et de vendre la cave attribuée au logement de concierge moyennant attribution d'une autre cave dans l'immeuble au même logement.-----

L'énonciation qui précède n'est donnée qu'à titre purement exemplatif et non limitatif.-----

Elle se réserve en outre, le droit de soustraire en totalité ou en partie l'un des locaux d'un appartement déterminé à l'effet de le rattacher à l'appartement contigu; les quotités attribuées au dit appartement seront dans ce cas, réparties à nouveau, sur instruction de l'architecte de l'immeuble, par les soins du notaire Maenaut, détenteur de la minute de l'acte de base.-----

De plus, elle se réserve, après modifications, de revenir soit à la conception primitive, soit à toute autre conception du plan.-----

En cas de modifications des parties communes ou privatives, les travaux y relatifs seraient exécutés sous la sur-

veillance de l'architecte de l'immeuble, ou de tout autre à désigner par la société comparante sub 2.-----
 En cas de réalisation des modifications dont question ci-avant, celles-ci seraient actées, soit dans un acte modificatif spécial, soit dans l'acte de vente de l'appartement auquel sera annexé le plan reprenant les dites modifications.-----

Les mesures reprises sur le plan sont établies de maçonneries à maçonnerie; elles ne sont données qu'à titre indicatif, une tolérance de cinq pour cent étant admise entre celles données et la situation réelle sans indemnité ni recours.-----

La différence excédât-elle cinq pour cent ne donnera jamais lieu à rupture de contrat.- Si elle excède dix pour cent, elle donnera lieu à indemnité, laquelle sera calculée sur base de la différence existant entre la situation réelle et la tolérance de cinq pour cent admise.-----

Ladite société comparante sub 2 se réserve également le droit de remplacer les matériaux prévus par des matériaux de qualité similaire.-----

La société comparante sub 2, se réserve le droit d'aménager les zones devant l'immeuble en jardinets, trottoirs avec bacs à fleurs ou en trottoirs simple en dalles de ciment. Ladite société comparante sub 2, réserve à son profit exclusif, les indemnités qui peuvent être dues à charge des futurs voisins qui feraient usage et/ou voudraient acquérir la mitoyenneté des murs, clôtures et fondations.-----

Par le fait de leur acquisition, les futurs acquéreurs d'appartements et garages et leurs successeurs universels ou particuliers autorisent irrévocablement la société comparante sub 2 ou ses ayants droit à signer valablement à l'égard des tiers, tous documents relatifs aux cessions de mitoyenneté et d'en toucher le montant.-----

Les présentes dispositions ne peuvent engendrer pour la société comparante sub 2, aucune obligation de contribuer



T 524310

Dixième feuillet



à l'entretien, la protection, la réparation, la reconstruction de ces murs et clôtures, ni aucune responsabilité en dehors de celles dérivant pour elle des obligations qu'elles viendraient à souscrire aux termes des contrats à intervenir avec eux.-----

La construction de l'immeuble, objet du présent acte, peut amener l'existence d'un état de choses entre les divers fonds privatifs, qui le composent, ou entre ceux-ci et le restant du bien, propriété de la société comparante sub 2, qui eût constitué une servitude si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.-----

Ces servitudes prendront naissance dès la vente d'une partie privative à un tiers; elles trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du père de famille, consacrées par les articles six cent nonante et suivants du Code Civil; il en est notamment ainsi : -----

- des servitudes de passage.-----
- des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre.-----
- + des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égoûts, de vide-poubelles etcoetera.-----
- passage des canalisations et conduites de toute natures (eau, gaz, électricité, téléphone, télé-distribution antenne éventuelle etcoetera...).-----
- et de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction des bâtiments ou encore à l'usage des lieux.-----

La société comparante sub 2, crée à perpétuité des servitudes de passage à pied et avec tout véhicule, qui pourront s'exercer en tout temps; ces servitudes auront pour but de permettre l'accès à tous les garages se trouvant à l'intérieur et à l'extérieur de l'immeuble objet des présentes. Ces passages devront toujours être libres.-----

L'assiette de ces servitudes sera constituée par un revêtement dur empierré, résistant à l'usage pour lequel elle est destinée; les copropriétaires devront subir et profiter de cette servitude, telle que prévue ci-avant, sans indemnité.-----

Leur concours ne sera pas nécessaire pour la création de la servitude, celle-ci prenant naissance comme dit ci-dessus, c'est à dire dès la vente d'une partie privative à un tiers.-----

Les servitudes de passage donnant accès aux garages se trouvant dans l'immeuble, objet des présentes, servira également comme accès pour les garages et/ou emplacements pour voitures dans l'immeuble que la société comparante sub 2, construira éventuellement sur le terrain voisin côté avenue de Scheutbosch.-----

Au cas où l'immeuble voisin côté avenue de Scheutbosch, sera construit par un tiers, la société comparante sub 2, réserve à son profit exclusif, les indemnités qui peuvent être dues à charge des futurs voisins qui feraient usage de ces servitudes de passage.-----

Par le fait de leur acquisition, les futurs acquéreurs d'appartements et garages et leurs successeurs universels ou particuliers autorisent irrévocablement la société comparante sub 2 ou ses ayants droit à signer valablement à l'égard des tiers, tous documents relatifs aux cessions de ces servitudes de passage et d'en toucher le montant.-----

Les présentes dispositions ne peuvent engendrer pour la société comparante sub 2, aucune obligation de contribuer à l'entretien, la protection, la réparation, la reconstruction de ces servitudes de passage.-----

La société comparante sub 2, se réserve le droit à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les appartements de l'immeuble, objet des présentes, avec les maisons contigues, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'im-

meuble.-----

-----CONTRATS DE VENTE.-----

1.- Nature du contrat à intervenir pour devenir propriétaire d'un appartement ou garage.-----

L'amateur désireux d'être propriétaire d'un appartement ou garage, doit conclure avec la société comparante sub 2, une vente ayant pour objet l'appartement ou garage, clé sur porte.-----

La vente se fera sous les garanties ordinaires de droit, les biens étant vendus pour francs, quittes et libres de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires avec les servitudes actives et passives et tous les droits et obligations résultant du présent acte de base avec ses annexes et conformément aux dispositions de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un, sans garantie concernant la contenance superficielle du terrain, la différence en plus ou en moins, s'il en existe, fût-elle d'un vingtième fera profit ou perte pour l'acquéreur et ne donnera lieu à aucune répétition.-----

La société comparante sub 2, s'engage à commencer les travaux de construction, comme suit :-----

- en ce qui concerne la Résidence Winsor, le premier juillet mil neuf cent septante trois.-----
- en ce qui concerne la Résidence Brighton, le premier avril mil neuf cent septante quatre.-----
- en ce qui concerne la Résidence Cromwell, le premier avril mil neuf cent septante cinq.-----

L'exécution des travaux de construction, permettant l'appartement ou garage d'être occupé, même si les parties communes ne sont pas totalement terminées est fixée comme suit :

- en ce qui concerne la Résidence Winsor au premier juillet mil neuf cent septante cinq.-----
- en ce qui concerne la Résidence Brighton au premier avril mil neuf cent septante six.-----
- en ce qui concerne la Résidence Cromwell au premier

avril mil neuf cent septante sept.-----

L'exécution du parachèvement des parties communes est
fixée comme suit :-----

- en ce qui concerne la Résidence Winsor au premier juil-
let mil neuf cent septante six.-----

- en ce qui concerne la Résidence Brighton au premier
avril mil neuf cent septante sept.-----

- en ce qui concerne la Résidence Cromwell au premier
avril mil neuf cent septante huit.-----

En cas de retard, la société comparante sub 2, paiera aux
acquéreurs à partir de la date fixée ci-dessus, une indem-
nité correspondant à la valeur locative nette de l'appar-
tement et garage, soit six mille francs par mois de retard
pour les appartements à trois chambres et cinq mille
francs par mois de retard pour les appartements à deux
chambres, sans cependant que l'indemnité puisse être in-
férieure au loyer normal à fixer éventuellement par le
Juge.-----

Les dits délais seront prolongés du nombre de jours ouvra-
bles pendant lesquels les entrepreneurs n'auront pu conti-
nuer la construction par suite de cas fortuits ou de force
majeure parmi lesquels, conventionnellement, la guerre, le
lock-out, la grève, les troubles politiques ou sociaux, les
pluies persistantes, les gelées, les tempêtes, inondations
et leurs conséquences, les pénuries de main-d'oeuvre, les
difficultés d'approvisionnement de matériaux, l'exécution
par les pouvoirs publics de grands ouvrages perturbant
les marchés ou tous autres évènements indépendants de la
volonté des constructeurs, entravant, ralentissant ou arrê-
tant la construction.-----

Les acquéreurs seront propriétaires du bien acquis au fur
et à mesure de l'incorporation au sol et de la mise en
place des matériaux, de telle sorte que la société compa-
rante sub 2, ne conserve sur eux qu'un droit de créance.---

2.- Le prix et les frais.-----

Le montant du prix de vente doit être payé par l'acquéreur à la société comparante sub 2, suivant les modalités prévues à chaque acte de vente.-----

Le prix est susceptible de révision, mais uniquement dans le cadre et les modalités prévues à la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un et des arrêtés pris en vertu de ladite loi.-----

La révision est appliquée lors de chaque tranche de paiement et les sommes à payer sont déterminées par l'application au **montant** de chaque tranche de paiement ou état d'avancement des travaux proprement dits, établi sur la base du contrat, de la formule : $p = p \left(a \frac{S}{S} + b \frac{i}{I} + c \right)$ dans laquelle P représente le montant de l'état établi sur la base du contrat et p le montant réajusté, compte tenu des fluctuations des salaires et des charges sociales et assurances afférentes aux salaires, ainsi que du prix des matériaux, matières ou produits utilisés ou mis en oeuvre dans la construction.-----

Dans la formule de révision, le terme $a \frac{S}{S}$ est basé sur le salaire horaire moyen formé par la moyenne des salaires des ouvriers qualifiés, spécialisés et manoeuvres, fixés par la Commission Paritaire Nationale de l'Industrie de la Construction pour la catégorie correspondant au lieu où est situé le chantier de l'entreprise. Les salaires sont majorés du pourcentage global des charges sociales et assurances tel qu'il est admis par le Ministère des Travaux Publics à la même date et s est le même salaire horaire moyen enregistré avant le commencement des travaux faisant l'objet de la demande de paiement partiel, majoré du pourcentage global des charges sociales et assurances admis par le Ministère des Travaux Publics au même moment.-----

Les termes i et I intervenant dans le paramètre $b \frac{i}{I}$ représentent l'indice mensuel calculé sur la base d'une consommation annuelle des principaux matériaux et matières par

l'industrie de la construction sur le marché intérieur.---

Leur valeur est établie mensuellement.-----

I est cet indice en vigueur à la date de la signature du compromis.-----

i est cet indice enregistré avant le commencement des travaux faisant l'objet de la demande de paiement partiel;---

c est le terme fixe non sujet à révision.-----

Les valeurs attribuées aux différents paramètres ne peuvent subir aucune modification au cours de l'entreprise.-----

La formule de révision se résout de la façon suivante :---

Chacun des rapports $\frac{s}{S}$ et $\frac{i}{I}$ est réduit en un nombre décimal comprenant au maximum cinq décimales dont la cinquième est majorée de I si la sixième est égale ou supérieur à cinq.-

Quant aux produits de la multiplication des quotients ainsi obtenus, par la valeur du paramètre correspondant, ils sont arrêtés à la cinquième décimale, laquelle est également majorée de I si la sixième est égale ou supérieur à cinq.---

Dans la formule de révision du présent acte de base, les paramètres a, b et c ont respectivement la valeur forfaitaire indiquée ci-après, en tenant compte du fait que le prix du bâtiment ne peut être sujet à révision qu'à concurrence de quatre vingt pour cent maximum et que la valeur attribuée au paramètre de a ne peut pas être supérieure zéro virgule cinquante : (a = 0,50 - b = 0,30 - c = 0,20).-----

La révision n'a pas d'effet pour les prestations effectuées dans une période de retard imputable à la société venderesse.-----

Le supplément éventuel à payer par l'acquéreur du chef des augmentations précitées sera calculé sur le prix de la construction seule, compte tenu de l'échelle de paiement et de l'état d'avancement au moment où se produit l'évènement justifiant le supplément, quel que soit l'état des paiements réellement effectués. Si, à ce moment là, l'acquéreur était en retard de paiement, le pourcentage de hausse serait appliqué sur la totalité du montant encore dû.-----

La société comparante, n'est pas tenue de réclamer ces majorations chaque fois que se produit une des hausses prévues ci-dessus.-----

Le fait de ne pas réclamer immédiatement, ne peut être interprété comme une renonciation de la société venderesse à son droit d'en exiger le paiement.-----

Toutes sommes devront être payées franches et exemptes de toute retenues et d'impôts mis ou à mettre, en bonnes espèces ayant cours légal en Belgique, au siège de la société comparante sub 2.-----

L'acquéreur sera avisé, par écrit, huit jours à l'avance au moins, de la date du paiement à faire par lui.-----

Les obligations contractées par les acquéreurs sont solidaires et indivisibles entre eux, s'ils sont à plusieurs pour un appartement ou garage; elles seront solidaires et indivisibles pour leurs héritiers et ayants-cause.-----

En cas de retard de paiement, il est dès à présent convenu expressément de fixer une indemnité forfaitaire de septante cinq centimes pour cent d'intérêt par mois, au profit de la société venderesse, tout mois commencé étant compté pour un mois entier, net d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au règlement; cet intérêt courant de plein droit, sans sommation ni mise en demeure.-----

L'acquéreur ne peut, sous aucun prétexte, ni pour aucun motif si plausible qu'il puisse paraître, retarder un paiement à faire, mais il peut lors du paiement faire toutes réserves qu'il jugerait nécessaires.-----

Ladite société comparante sub 2, pourra arrêter immédiatement les travaux de parachèvement du bien vendu à l'acquéreur en retard de paiement, sans préjudice à toutes poursuites par toutes voies de droit pour obtenir paiement des sommes dues et ne sera tenu de faire reprendre les travaux que huit jours après le paiement des dites sommes. Si par suite de l'arrêt des travaux, provoqué par la carence de l'acquéreur, le coût du parachèvement du bien venait

à augmenter, l'acquéreur serait tenu de payer l'augmentation du coût consécutif à sa carence.-----

Pour surêté et garantie du paiement du solde de prix de vente, Monsieur le Conservateur des Hypothèques prendra comme de droit et sauf dispense expresse de la société vendeuse, inscription d'office au profit de la société vendeuse, ce qui lui conservera le privilège, l'hypothèque et l'action résolutoire.-----

L'acquéreur s'interdit d'aliéner ou d'hypothéquer le bien dont il est devenu propriétaire avant le règlement total des sommes dues pour la construction et l'achèvement de ce bien.-----

La société vendeuse cependant titulaire du privilège transcrit sur l'immeuble s'engage à renoncer à l'interdiction d'hypothéquer le bien ou à accorder cession de rang au profit de tout prêteur qui interviendrait pour financer en tout ou en partie, le prix d'achat, mais aux conditions formelles que le montant du prêt à recevoir, couvre la totalité de ce dont l'acquéreur peut rester redevable et que la société vendeuse soit seule habilitée à recevoir, à concurrence du solde de prix restant dû, l'intégralité du prêt.-----

Le prix de vente est déterminé dans le compromis de vente intervenu entre la société vendeuse et l'acquéreur, et ce, à la date de la signature de ce compromis.-----

Ce prix devra être payé par l'acquéreur suivant l'échelle de paiement reprise dans le compromis de vente et basé sur l'état d'avancement des travaux du bien vendu.-----

Les frais de vente, lesquels, sauf stipulation contraire dans le compromis de vente ou l'acte authentique de vente, seront à la charge de l'acquéreur, comprenant :-----

- a) droits d'enregistrement au profit de l'Etat, actuellement fixé à douze francs cinquante centimes pour cent sur les quotités dans le terrain dépendant du bien vendu/-----
- b) la taxe sur la valeur ajoutée sur les constructions.---

c) honoraires du notaire suivant le tarif légal.-----
 d) timbres de la minute, de la grosse et de l'expédition,
 les droits de rôle, frais de transcription au bureau des
 hypothèques et de l'inscription d'office et autres de con-
 servation fixés pour provision à trois mille cinq cents
 francs.-----

3.- RÉCEPTIONS.-----

Les parties entendent se référer pour les réceptions aux
 principes énoncés par la loi du neuf juillet mil neuf cent
 septante et un.-----

Il est précisé que la méthode sera la suivante :-----

a) Réception provisoire :-----

Les travaux qui sont trouvés en état de réception provisoire
 sont présumés, jusqu'à preuve de contraire, l'avoir été
 à la date d'achèvement réel qu'à indiquée la société ven-
 deresse.-----

Les travaux sont en état d'être reçus provisoirement lors-
 qu'ils sont dans leur ensemble terminés, nonobstant des im-
 perfections mineures réparables durant le délai de garantie
 et que le bien est en état d'être utilisé conformément à
 sa destination.-----

La réception provisoire emporte l'agrément des acquéreurs
 sur les travaux qui leur sont délivrés et exclut tout re-
 cours de leur part pour les vices apparents, à condition
 toutefois que l'état des ouvrages n'empire pas pendant le
 délai de garantie.-----

La date de la réception provisoire constitue l'origine de
 la responsabilité décennale dont question ci-après.-----

1.- Réception des parties privatives.-----

La réception provisoire des parties privatives faisant l'
 objet du présent acte, sera effectuée contradictoirement
 entre la société venderesse, l'architecte et les acquéreurs
 sur convocation de la société venderesse par une lettre
 recommandée à la poste quinze jours d'avance.-----

Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la

preuve de la réception provisoire de l'appartement.-----
Le refus éventuel des acquéreurs de procéder à la réception ou d'accepter la réception devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée à la société venderesse.-----

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception ou d'accepter la réception a été notifié à la société venderesse, celle-ci peut, soit admettre les motifs du refus et demander une nouvelle fois la réception après avoir procédé aux travaux de réfection demandés, soit solliciter à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.-----

Toutefois et sauf preuve contraire, si les acquéreurs occupent ou utilisent le bien avant la réception provisoire il est présumé avoir accepté tacitement cette réception provisoire. Le Maître de l'Ouvrage est également présumé accepter la réception provisoire de ses parties privatives s'il laisse sans suite la requête écrite de la société venderesse d'effectuer ladite réception à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent, la sommation que la société venderesse lui en a faite, par exploit d'huissier, il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réceptions.-----

2.- Réception des parties communes.-----

La réception provisoire des parties communes sera effectuée contradictoirement entre la société venderesse, l'architecte et le délégué désigné par la première assemblée générale des copropriétaires, qui pourra se faire assister en la circonstance d'un ou de plusieurs experts choisis dans ou en dehors et aux frais de la copropriété. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception provisoire des parties communes.-----
Le refus éventuel des mandataires de la copropriété de

procéder à la réception des parties communes, ou d'accepter cette réception devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée à la société venderesse.-----

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception provisoire des parties communes ou d'accepter cette réception, a été notifié à la société venderesse, celle-ci peut soit admettre les motifs du refus et demander une nouvelle fois la réception après avoir procédé aux travaux de réfection demandés, soit solliciter à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou de l'existence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.-----

Si la validité de la réception provisoire des parties communes requiert la présence d'un des copropriétaires et celui-ci omet de comparaître dans le délai raisonnable que la société venderesse lui aura fixé par exploit d'huissier le tribunal statuera sur ladite réception en ce qui concerne le copropriétaire en défaut.-----

Si, au moment de la réception provisoire des parties communes, la société venderesse est encore propriétaire d'une partie de l'immeuble qu'elle présente aux fins de réception, elle n'exercera aucun des droits qui s'attachent à la copropriété lors de la réception des parties communes du bien.-----

b) Réception définitive.-----

1.- Réception des parties communes.-----

La réception définitive des parties communes, en ce compris les accès de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée aura lieu au moins un an après leur réception provisoire. Elle sera effectuée contradictoirement entre la société venderesse, l'architecte et le délégué désigné par la première assemblée générale des copropriétaires, qui pourra se faire assister en la circonstance d'un ou de plusieurs experts choisis dans ou en dehors et aux

frais de la copropriété. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception définitive des parties communes. Le refus éventuel des mandataires de la copropriété de procéder à la réception, ou d'accepter cette réception, devra être notifié, avec ses motifs par une lettre recommandée et adressée à la société venderesse. -- Lorsque le refus motivé de procéder à la réception définitive des parties communes, ou d'accepter cette réception, a été notifié à la société venderesse, celle-ci peut soit admettre les motifs du refus et demander une nouvelle fois la réception après avoir procédé aux travaux de réfection qui lui ont été demandés, soit solliciter à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection. -----

Si la validité de la réception définitive des parties communes requiert la présence d'un des copropriétaires et si celui-ci omet de comparaître dans le délai raisonnable que la société venderesse lui aura fixé par exploit d'huissier le tribunal statuera sur ladite réception en ce qui concerne le copropriétaire en défaut. -----

Si au moment de la réception définitive des parties communes, la société venderesse est encore propriétaire d'une partie de l'immeuble qu'elle présente aux fins de réception elle n'exercera aucun des droits qui s'attachent à la copropriété lors de la réception des parties communes du bien. -----

2.- Réception des parties privatives. -----

La réception définitive des parties privatives faisant l'objet du présent acte, aura lieu au plus tôt un an après leur réception provisoire et pour autant qu'il ait déjà été procédé à la réception définitive des parties communes tel que précisé ci-dessus. -----

Elle sera effectuée contradictoirement entre la société

venderesse, l'architecte et l'acquéreur sur convocation de la société venderesse par lettre recommandée à la poste quinze jours d'avance.-----

Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception définitive de l'appartement.-----

Le refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception ou d'accepter la réception devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée à la société venderesse.-----

Lorsque ce refus motivé a été notifié à la société venderesse, celle-ci peut, soit admettre les motifs du refus et demander une nouvelle fois la réception après avoir procédé aux travaux de réfection demandés, soit solliciter à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le cout éventuel des travaux de réfection.-----

Le maître de l'ouvrage est toutefois présumé accepter la réception définitive de ses parties privatives s'il laisse sans suite la requête écrite de la société venderesse d'effectuer la réception à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que la société venderesse lui en aura faite par exploit d'huissier, il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.-----

Après la réception définitive la responsabilité de la société venderesse ne peut plus être engagée que sur pied des articles 1792 et 2270 du Code Civil relatifs à la responsabilité décennale.-----

4.- Prise en charge.-----

a) Les frais de communauté seront supportés par chaque propriétaire dont l'appartement ou garage se trouve achevé et prêt à être occupé.-----

b) Le fait que le propriétaire de l'appartement ou garage ne l'occupe pas ou qu'il ne trouve pas de locataire, ne le

dispense pas de supporter la quote part lui incombant dans les frais de communauté ou de gérance.-----

5.- Exécution et suppression des travaux.-----

Si les acquéreurs imposent à la société venderesse des matériaux d'une qualité, origine ou type déterminé, et ce en dépit de leur réserves écrites et motivées, la société venderesse est déchargée de toute responsabilité du fait des défauts ayant pour origine le choix dudit procédé, à condition qu'aucune faute de mise en oeuvre ne puisse lui être reprochée.-----

Pour être valables, les communications des acquéreurs relatives à l'exécution des travaux devront être faites par écrit à la société venderesse; celle-ci peut toutefois apporter la preuve des modifications éventuellement ordonnées par les acquéreurs par toutes autres voies de droit. Les travaux commandés par les acquéreurs sont exécutés par la société venderesse ou pour son compte sous sa responsabilité; si les acquéreurs se chargent eux-mêmes, chargent un tiers de l'exécution de tout ou partie des travaux prévus ou renoncent en tout ou en partie à l'exécution de ces travaux, ils s'engagent à indemniser la société venderesse de toutes ses dépenses, de tous ses travaux et du bénéfice manqué.-----

6.- Bail emphytéotique.-----

Dans le cas où la régie de l'électricité imposerait l'établissement d'une cabine de transformation de courant électrique, la société comparante sub 2, négociera pour son compte et celui des copropriétaires, les conditions d'établissement de cette cabine et mettra à la disposition de la Régie intéressée, le local nécessaire à cette fin.-----

La société comparante sub 2, est habilitée à signer tout acte à cette fin, notamment un bail emphytéotique aux conditions d'usage.-----

Par la signature d'un acte d'acquisition d'une partie privative de l'immeuble, les futurs propriétaires, y compris

~~Pour être valables, les communications des acquéreurs rela-~~
~~tives à l'exécution des travaux devront être faites par~~
~~écrit à la société venderesse; celle-ci peut toutefois ap-~~
~~porter la preuve des modifications éventuellement ordon-~~
~~nées par les acquéreurs par toutes autres voies de droit.~~
~~Les travaux commandés par les acquéreurs sont exécutés par~~
~~la société venderesse ou pour son compte sous sa responsa-~~
~~bilité; si les acquéreurs se chargent eux-mêmes, chargent~~
~~un tiers de l'exécution de tout ou partie des travaux pré-~~
~~vus ou renoncent en tout ou en partie à l'exécution de ces~~
~~travaux, ils s'engagent à indemniser la société venderesse~~
~~de toutes ses dépenses, de tous ses travaux et du bénéfice~~
~~manqué.~~

46. Bail emphytéotique.

~~Dans le cas où la Régie de l'Electricité imposerait l'éta-~~
~~blissement d'une cabine de transformation du courant élec-~~
~~trique, la société comparante, négociera pour son compte et~~
~~celui des copropriétaires, les conditions d'établissement~~
~~de cette cabine et mettra à la disposition de la Régie in-~~
~~teressée, le local nécessaire à cette fin.~~

~~La société comparante est habilitée à signer tout acte à~~
~~cette fin, notamment un bail emphytéotique aux conditions~~
~~d'usage.~~

~~Par la signature d'un acte d'acquisition d'une partie pri-~~
~~vative de l'immeuble, les futurs propriétaires, y compris~~
~~ceux des emplacements pour voiture seront censés avoir~~
~~donné à la société comparante, le mandat définitif et irré-~~
~~vocable d'agir en leur nom aux fins susmentionnées.~~

~~La cabine devrait être réservée à la Régie de l'Electrici-~~
~~té qui aurait la disposition totale et exclusive de celle-~~
~~ci.~~

~~Le présent acte de base forme un tout avec ses annexes; il~~
~~sert à la détermination des droits et obligations des co-~~
~~propriétaires futurs. Il est obligatoire pour eux et pour~~
~~tous ceux qui posséderont à l'avenir sur l'immeuble ou une~~

ceux des garages seront censés avoir donné à la société comparante sub 2, le mandat définitif et irrévocable d'agir en leur nom aux fins susmentionnées.-----

La cabine devrait être réservée à la Régie de l'Electricité qui aurait la disposition totale et exclusive de celle-ci.-----

Le présent acte de base forme un tout avec ses annexes; il sert à la détermination des droits et obligations des copropriétaires futurs.- Il est obligatoire pour eux et pour tous ceux qui posséderont à l'avenir sur l'immeuble ou une partie quelconque de l'immeuble un droit de quelque nature que ce soit et les oblige et oblige de même solidairement et indivisiblement les héritiers, successeurs et ayants-droit à quelque titre que ce soit; en conséquence tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance devront contenir la mention que les nouveaux intéressés en ont une parfaite connaissance et qu'ils sont subrogés de plein droit par le seul fait d'être devenus propriétaires ou occupants d'une partie quelconque de l'immeuble ou bénéficiaires de tous droits, quels qu'ils soient intéressant l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui en résultent ou en résulteront à l'entière décharge de la société comparante sub 2.-----

-----DECLARATION.-----

Les comparants requierent expressément le notaire sous-signé de faire transcrire le présent acte.-----

-----FRAIS.-----

Les frais du présent acte de base sont à charge des divers acquéreurs d'appartements et garages et ils constituent les premières charges communes.-----

Ils sont fixés forfaitairement, en ce compris une copie du présent acte et du règlement de copropriété à deux mille cinq cents francs par appartement et cinq cents francs par garage.-----

-----MANDAT.-----

D'un même contexte, la société de personnes à responsabilité limitée "BOUWONDERNEMINGEN V. VAN DER KELEN/WAUTERS", représentée comme dit-est, déclare constituer par les présentes, pour ses mandataires spéciaux avec faculté d'agir ensemble ou séparément :-----

1.- Madame Odila Suzanna WAUTERS, sans profession, épouse de Monsieur Victor VAN DER KELEN, demeurant à Meerbeke, 182, Brusselbaan.-----

2.- Monsieur Marc VAN DER KELEN, maçon, demeurant à Meerbeke, 192a, Brusselbaan.-----

A qui elle donne tous pouvoirs à l'effet de, pour elle et en son nom :-----

Vendre aux personnes, moyennant les prix et aux charges et conditions que le mandataire jugera convenable.-----

Tout ou partie, avec ou sans constructions, le terrain à bâtir dont question ci-avant.-----

Stipuler toutes conditions et servitudes, établir la désignation, l'origine de propriété et la situation hypothécaire des biens à vendre, faire toutes déclarations quelconques.-----

Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires, en donner quittance, avec ou sans subrogation, mais sans garantie.-----

Accepter des acquéreurs toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières, pour assurer le paiement de leur prix.---

Obliger la constituante à toutes garanties de droit et de fait, à toutes justifications et au rapport de toutes mainlevées et certificats de radiation, faire tous échanges, signer tous actes rectificatifs.-----

Dispenser le Conservateur des Hypothèques compétent de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits et privilèges, droits d'hypothèque et à l'action résolutoire; consentir à la radiation partielle ou définitive de tou-

tes inscriptions d'office ou autres; le tout avant comme après paiement, comme aussi avec ou sans paiement.-----
 A défaut de paiement par les acquéreurs, et en cas de difficultés quelconques, paraître tant en demandant qu'en défendant, devant tous Juges et Tribunaux compétents, exercer toutes poursuites, éventuellement même la saisie exécution contre les acquéreurs défaillants, jusqu'au paiement intégral du prix, provoquer tous ordres, tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.-----
 Faire toutes demandes en dégrèvement ou en réduction d'impôts, présenter à cet effet toutes requêtes et pétitions, recevoir toutes sommes restituées.-----
 Introduire toutes requêtes et restitutions de droits d'enregistrement et solliciter toutes restitutions; signer valablement toutes requêtes et pétitions; recevoir toutes sommes restituées et en donner quittance.-----
 Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces et documents quelconques, élire domicile et faire généralement tout ce qui sera utile ou nécessaire pour l'exécution du présent mandat.-----

-----CERTIFICAT D'IDENTIFICATION.-----

Sur le vu de documents, au voeu de la loi, le notaire sous-signé certifie l'exactitude des mentions relatives à l'identification des comparants, telles que reprises ci-dessus

-----ELECTION DE DOMICILE.-----

Pour l'exécution des présentes, domicile est élu par les comparants en leur demeure et siège social respectifs.-----

--- DONT ACTE.-----

--- Fait et passé à Bruxelles, date que dessus.-----
 --- Et lecture faite, les comparants, présents ou représentés, ont signé avec Nous Notaire.-----

*Approuver la lecture
de tous les exemplaires
nuelles.*

012 May enregistré à Schaerbeek 3^e bureau
rôle Deme renvoi, le 23/2/1973

Vol. 226 F^o 47 C 14

Reçu :

Le Receveur
C. Vanquay & Franck
[Signature]

XIROUET G 150 fr.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE DESTINE A REGIR UN IMMEU-
BLE A APPARTEMENTS MULTIPLES A CONSTRUIRE A MOLENBEEK
SAINT JEAN A L'ANGLE DU BOULEVARD EDMOND MACHTENS ET L'AVE-
NUE DE SCHEUTBOSCH, DENOMME "RESIDENCES WINDSOR, BRIGHTON ET
CROMWELL".

CHAPITRE 1.- EXPOSE GENERAL.

Article 1.- Faisant usage de la faculté prévue par l'arti-
 cle 577bis, paragraphe I du Code Civil (loi du huit juillet
 mil neuf cent vingt quatre), il est établi ainsi qu'il suit
 le statut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la
 division de la propriété, la conservation, l'entretien et
 éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter
 s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires
 ou titulaires de droit réels, actuels et futurs; elles
 sont en conséquence immuables à défaut d'accord unanime
 des copropriétaires, lequel sera opposable aux tiers par la
 transcription au bureau des hypothèques de la situation de
 l'immeuble.

Article 2.- Il est en outre arrêté pour valoir entre les
 parties et leurs ayants-droit, à quelque titre que ce soit
 un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de
 l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règle-
 ment n'est pas de statut réel et est susceptible de modi-
 fications, dans les conditions qu'il indique.- Ces modifi-
 cations, ne sont point soumises à la transcription mais
 doivent être imposées par les cédants de droit de proprié-
 té et de jouissance sur une partie de l'immeuble.

Article 3.- Le statut réel de l'immeuble et le règlement
 d'ordre intérieur forment le règlement de copropriété ou
 statut immobilier.

CHAPITRE 2.- STATUT DE L'IMMEUBLE.

Section 1.- COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE.



Francis Joullet


Article 4.- L'immeuble comprend des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive et personnelle et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction.-----

Article 5.- Les parties privatives sont dénommées appartements, garages et locaux de réserve.-----

Les parties communes sont divisées en dixmille/dixmillièmes attribués aux parties privatives proportionnellement à la valeur de chaque appartement et autre local privatif. Les caves n'ont pas de quotité distincte de celle des appartements dans les parties communes, les quotités afférentes aux appartements dans les parties communes couvrant celles afférentes aux dites caves.-- Ces caves ne peuvent être aliénées qu'au profit d'un propriétaire d'un appartement de l'immeuble qui devra les rattacher nécessairement à l'appartement dont il est propriétaire; aucune cave ne peut être louée qu'à des occupants de l'immeuble.-----

Article 6.- Les quotités des parties communes attribuées à chacune des parties privatives sont fixées comme suit :
RESIDENCE WINDSOR :-----

- 1.- Chacun des sept garages numéros 17, 19, 20, 21, 22, 23 et 24, situés aux sous-sols dans le fond de l'immeuble, possèdera douze/dixmillièmes des parties communes, soit ensemble quatre vingt quatre/dixmillièmes.----- 84/10.000es
- 2.- Le garage numéro 18 situé aux sous-sols dans le fond de l'immeuble possèdera treize/dixmillièmes des parties communes.----- 13/10.000es
- 3.- Chacun des trois garages numéros 25, 26 et 27, situés aux sous-sols en façade postérieure possèdera douze/dixmillièmes des parties communes, soit ensemble trente six/dixmillièmes.----- 36/10.000es

Deuxième feuille



- 4.- Chacun des six garages numéros 5,7, 8,9,10 et 11,situés au rez-de-chaussée dans le fond de l'immeuble,possèdera douze/dixmillièmes des parties communes soit ensemble septante deux/dixmillièmes.----- 72/10.000es
- 5.- Chacun des trois garages numéros 12,13 et 14,situés au rez-de-chaussée en façade postérieure de l'immeuble, possèdera douze/dixmillièmes des parties communes,soit ensemble trente six/dixmillièmes.----- 36/10.000es
- 6.- Le garage numéro 6,situé au rez-de-chaussée dans le fond de l'immeuble, possèdera treize/dixmillièmes des parties communes.----- 13/10.000es
- 7.- Chacun des deux garages numéros 15 et 16,situés au rez-de-chaussée,respectivement côté gauche et côté droit de l'entrée de l'immeuble,possèdera treize/dixmillièmes des parties communes,soit ensemble vingt six/dixmillièmes.----- 26/10.000es
- 8.- L'appartement type A,numéro 1,situé au rez-de-chaussée,côté droit de l'immeuble en regardant la façade de l'immeuble du Boulevard Edmond Machtens, possèdera cent soixante trois/dixmillièmes des parties communes.----- 163/10.000es
- 9.- Chacun des sept appartements type A portant les numéros 2,5,8,11,14,17 et 20,situés respectivement au premier, deuxième,troisième,quatrième,cinquième, sixième et septième étage,côté droit de l'immeuble en regardant la façade de l'immeuble du Boulevard Edmond Machtens,

Travaux feuillet



possèdera cent septante trois/dixmillièmes des parties communes, soit ensemble mille deux cent onze/dixmillièmes. 1.211/10.000es

10.-- Chacun des sept appartements type B, portant les numéros 3, 6, 9, 12, 15, 18 et 21, situés respectivement au premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième et septième étage, central, possèdera cent cinquante et un/dixmillièmes des parties communes, soit ensemble mille cinquante sept/dixmillièmes.----- 1.057/10.000es

11.-- Chacun des sept appartements type C, portant les numéros 4, 7, 10, 13, 16, 19 et 22, situés respectivement au premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième et septième étage, côté gauche de la Résidence Windsor, en regardant la façade de l'immeuble du Boulevard Edmond Machtens, possèdera cent septante trois/dixmillièmes des parties communes soit ensemble mille deux cent onze/dixmillièmes.----- 1.211/10.000es

12.-- L'appartement portant le numéro 23 situé au huitième étage, dénommé étage technique possèdera deux cent dix/dixmillièmes des parties communes.----- 210/10.000es

RESIDENCE BRIGHTON.-----

1.-- Chacun des quatre garages portant les numéros 31, 32, 33 et 34, situés aux sous-sols en façade postérieure, possèdera douze/dixmillièmes des parties communes, soit ensemble quarante huit/dixmillièmes.----- 48/10.000es

2.-- Chacun des cinq locaux de réserve dénommés A, B, C, D et E, situés aux sous-

Quatrième feuillet



- sols, possèdera un/dixmillième des parties communes, soit ensemble cinq/dixmillièmes.----- 5/10.000es
- 3.- Le garage numéro 3, situé au rez-de-chaussée, côté de l'avenue de Scheutbosch possèdera treize/dixmillièmes des parties communes.----- 13/10.000es
- 4.- Le garage numéro 4, situé au rez-de-chaussée, côté de l'avenue de Scheutbosch possèdera douze/dixmillièmes des parties communes.----- 12/10.000es
- 5.- L'appartement type D, portant le numéro 1, situé au rez-de-chaussée côté du Boulevard Edmond Machtens possèdera cent septante six/dixmillièmes des parties communes.----- 176/1.000es
- 6.- L'appartement type E, portant le numéro 2, situé au rez-de-chaussée à l'angle du Boulevard Edmond Machtens et l'avenue de Scheutbosch possèdera cent soixante six/dixmillièmes des parties communes.----- 166/10.000es
- 7.- Chacun des six appartements type D, portant les numéros 3, 6, 9, 12, 15 et 18, situés respectivement au premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième étage, côté du Boulevard Edmond Machtens, possèdera cent quatre vingt sept/dixmillièmes des parties communes soit ensemble mille cent vingt deux/dixmillièmes.----- 1.122/10.000es
- 8.- Chacun des six appartements type E, portant les numéros 4, 7, 10, 13, 16 et 19, situés respectivement au premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième et

Georges J. J. J.



sixième étage à l'angle du Boulevard Edmond Machtens et l'avenue de Scheutbosch possèdera deux cent/dixmillièmes des parties communes, soit ensemble mille deux cent/dixmillièmes.----- 1.200/10.000es

9.- Chacun des six appartements type F, portant les numéros 5,8,11,14,17 et 20, situés respectivement au premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième étage, côté de l'avenue de Scheutbosch, possèdera cent septante trois/dixmillièmes des parties communes soit ensemble mille trente huit/dixmillièmes.----- 1.038/10.000es

10.- L'appartement portant le numéro 21 situé au septième étage, dénommé étage technique possèdera cent septante trois/dixmillièmes des parties communes.----- 173/10.000es

RESIDENCE CROMWELL.-----

1.- Chacun des trois garages numéros 28,29 et 30, situés aux sous-sols en façade postérieure, possèdera douze/dixmillièmes des parties communes, soit ensemble trente six/dixmillièmes.----- 36/10.000es

2.- Le garage numéro 1, situé au rez-de-chaussée, côté gauche de l'entrée principale de l'immeuble de l'avenue de Scheutbosch, possèdera treize/dixmillièmes des parties communes.----- 13/10.000es

3.- Le garage numéro 2, situé au rez-de-chaussée en façade postérieure possèdera douze/dixmillièmes des parties communes. 12/10.000es

4.- Chacun des six appartements type G, portant les numéros 1,3,5,7,9 et 11, situés respectivement au premier, deuxième,

Sixième étage



troisième, quatrième, cinquième et sixième étage, côté droit de cette résidence en regardant la façade de l'immeuble de l'avenue de Scheutbosch possèdera cent quarante cinq/dixmillièmes des parties communes, soit ensemble huit cent septante/dixmillièmes.-----

870/10.000es

5.- Chacun des six appartements type H, portant les numéros 2,4,6,8,10 et 12, situés respectivement au premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième étage, côté gauche de cette résidence en regardant la façade de l'immeuble de l'avenue de Scheutbosch, possèdera cent soixante quatre/dixmillièmes des parties communes, soit ensemble neuf cent quatre vingt quatre/dixmillièmes.-----

984/10.000es

Ensemble : dixmille/dixmillièmes, soit la 10000/10.000es totalité des quotités des parties communes de l'immeuble.

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des parties privatives, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toutes autres circonstances, la ventilation attributive des dixmille/dixmillièmes telle qu'elle est établie ci-dessus, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des propriétaires.-----

Il est toujours permis de réunir en un seul, deux locaux privatives d'un même niveau, ou de réunir un ou plusieurs locaux privatifs de niveaux différents se touchant par plancher ou plafond.- Dans ce cas, les dixmillièmes attachés aux locaux réunis sont additionnés.- Après avoir réuni un ou plusieurs locaux privatifs, on peut revenir à la situation primitive.-----

Sepherne Jucillet



Il est interdit de diviser un appartement en plusieurs appartements.-----

Article 7.- Les parties communes de l'immeuble comportent notamment :-----

(la présente énumération étant énonciative et non limitative).-----

Le sol ou terrain, les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis, etcoetera....), les gros murs de façade, de pignons, de refend, de clôtures, les ornements extérieures des façades, balcons et fenêtres, (mais non les garde-corps), les balustrades, les appuis des balcons et des fenêtres, les canalisations et conduites de toute nature, eau, gaz et électricité tout à l'égoût etcoetera.... (sauf toutefois les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements, caves, locaux de réserves et garages et servant à leur usage exclusif), les trottoirs, soubassements, les cheminées, les ascenseurs avec leur cage et leur machinerie, les locaux des vide-poubelles, les locaux des compteurs, locaux pour vélos et voitures d'enfant, le local pour la cabine du transformateur du courant électrique.-----

L'entrée carrossable et voies d'accès aux garages, les entrées communes avec leurs portes, les porches, les halls d'entrée, les cages d'escaliers, les escaliers et les paliers, les descentes et corridors des caves, les minuteriers, les dérangements, la chaufferie avec chaudière, brûleur et accessoires, l'installation des canalisations du chauffage central (les radiateurs se trouvant à l'intérieur d'un local privatif sont choses privatives), le logement du concierge, comprenant : living, hall avec armoire, cuisine, chambre, dégagement avec armoire, water-closet, salle de bain ainsi qu'une cave au sous-sols.-----

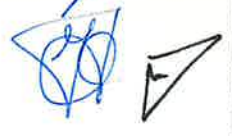
La toiture ou terrasse avec ses canalisations et descentes d'eaux pluviales.-----

Et, en général, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont

7 la cour se trouvant dans le prolongement de l'appartemen



Sur une feuille



pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou de l'autre des locaux privatifs ou qui sont communs d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre ou d'après les usages.-----

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies, qu'avec les appartements, garages et locaux de réserve dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments.-----

L'hypothèque et tous droits réels sur un appartement, garage et local de réserve grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoire inséparable.-----

Article 8.- Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement et autre local privatif (à l'exception des parties communes) et notamment le plancher, le parquet ou tout autre revêtement sur lequel on marche avec leurs soutènements immédiats en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les appartements et autres locaux privatifs, les fenêtres sur rues et sur cour avec leurs volets, persiennes et garde-corps, les portes palières toutes les canalisations adductives ou évacuatives intérieures des appartements et autres locaux privatifs, se trouvant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, baignoires ou douches etcoetera), les parties vitrées des portes et fenêtres, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure, soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement et autre local privatif, et en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de l'appartement ou autre local privatif mais qui sert exclusivement à son usage (par exemple les compteurs particuliers, les canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone, télévision etcoetera.).-----

troisième feuillet



Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer de son appartement, garage ou local de réserve, dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.-----

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

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes qui puisse compromettre la solidité et la stabilité de l'immeuble, sauf à se conformer à l'article suivant.-----

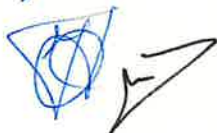
Article 9.- Les travaux de modifications aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts des voix.-----

Article 10.- Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts des voix.-----

Il en sera ainsi, notamment des portes d'entrée des appartements et garages et autres locaux privés, des fenêtres des garde-corps, des balcons, des persiennes, volets et de toutes les autres parties visibles de la rue et cela même en ce qui concerne la peinture.-----

Article 11.- Les propriétaires d'appartements pourront établir des volets ou persiennes; ils devront être d'un modèle agréé par l'assemblée générale. Celle-ci choisira une modèle standard qui devra être, par ce fait même, utilisé par tout copropriétaire voulant profiter de l'autorisa-

Dixième feuillet



tion et ce, à l'exclusion de tout autre.-----

Il en va de même pour les rideaux et tentures garnissant les fenêtres de l'immeuble.-----

Ils pourront de même établir des postes récepteurs de téléphone sans fil ou de T.S.F. et de télévision, mais à ce sujet l'assemblée générale fixera à la simple majorité des voix, un règlement d'ordre intérieur.-----

Article 12.- Les garages ne pourront recevoir d'autre destination que celle de garage à usage de voitures particulières, motocyclettes, bicyclettes et voitures d'enfants.-----

Toutefois les propriétaires des garages situés au rez-de-chaussée auront toujours le droit de transformé ces locaux en locaux destinés à l'habitation, pour autant que ces garages se trouvent en dessous de l'immeuble à appartements.

Section 2.- SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.-----

Article 13.- Il est fait appel aux services d'un gérant, choisi ou non parmi les copropriétaires. Le premier gérant sera désigné par la société de personnes à responsabilité limitée "Bouwondernemingen V. Van Der Kelen/Wauters", ou son gérant Monsieur Victor Van Der Kelen, et ce pour une première période de dix ans.-----

Il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.-----

Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de dixmillièmes en remplit les fonctions; en cas d'égalité des droits, la fonction est dévolue au plus âgé.-----

Article 14.- L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.-----

Article 15.- L'assemblée générale n'est valablement constituée, que si tous les propriétaires sont présents ou dûment convoqués.- L'assemblée oblige par ses délibérations et décisions, tous les copropriétaires sur les points se trouvant

Gezamenlijk



à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non.-----
Article 16.- L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération Bruxelloises, aux jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou par celui qui en fait les fonctions.-----

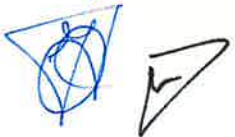
Sauf indication contraire de la part du gérant, qui doit être donnée à tous les copropriétaires dans la forme et les délais prescrits ci-après, pour les convocations, ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.-----
 En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée est convoquée à la diligence du Président de l'assemblée ou du gérant, aussi souvent qu'il est nécessaire.- Elle doit l'être en tous cas lorsque la convocation est demandée par des copropriétaires possédant seuls ou ensemble au moins vingt cinq pour cent de l'immeuble.-----

Article 17.- Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance par lettre recommandée; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge signée de ce dernier.-----

Article 18.- L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque.- Tous les points de l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.-----
 Les délibérations ne peuvent porter que sur les points figurant à l'ordre du jour, cependant, il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions, mais il ne peut être pris ensuite de ces discussions aucune délibération ayant force obligatoire à moins que tous les copropriétaires ne soient présents en personne ou dûment représentés.-----

Article 19.- L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre de dixmillièmes possédés par chacun d'eux.-----
 Si le gérant n'est pas un des copropriétaires, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera

Sous réserve facultative



avec voix consultative seulement et non délibérative.----
 Toutefois, s'il avait reçu mandat des copropriétaires n'as-
 sistant pas à l'assemblée générale, le gérant serait tenu
 de les représenter et de voter en leurs lieu et place, se-
 lon leurs instructions écrites qui resteront annexées au
 procès-verbal de l'assemblée.-----

Chaque propriétaire peut se faire représenter par un man-
 dataire, qui peut être : 1/un copropriétaire; 2/le conjoint
 du copropriétaire; 3/les parents en ligne directe, ses al-
 liés ou collatéraux jusqu'au deuxième degré inclus; 4/un
 locataire d'une partie privative; 5/le gérant non-copro-
 priétaire; 6/un administrateur ou préposé du propriétaire,
 personne morale; 7/toute personne agréée par l'assemblée
 générale statuant à la simple majorité des voix.-----

Si l'assemblée générale n'a agréé pas cette personne comme
 mandataire, elle peut décider à la simple majorité des
 voix de la recevoir à titre consultatif pour les points
 figurant à l'ordre du jour. Le mandat doit être écrit et
 stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concer-
 ne que les délibérations relatives à certains objets qu'il
 déterminera, à défaut de quoi le mandat sera réputé inexis-
 tant.-----

Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou de
 toute autre cause légale, la propriété d'une partie de l'
 immeuble se trouverait appartenir à ces copropriétaires
 indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, ces der-
 niers, représentés comme de droit, soit à un usufruitier et
 à un nu-propriétaire, tous devront être convoqués et auront
 le droit d'assister aux assemblées avec voix consultative
 mais ils devront élire l'un d'entre eux ayant voix déli-
 bérative et qui votera pour le compte de la collectivité.
 La procuration qui sera donnée à ce dernier ou le procès-
 verbal de l'assemblée générale.-----

Article 20.- L'assemblée désigne, pour le temps qu'elle dé-
 termine, à la simple majorité des voix, son Président et

Trésorier feuillet



deux assesseurs; ils peuvent être réélus.-----

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

Article 21.- Le bureau est composé du Président assisté de deux assesseurs, et à défaut du Président assisté de deux propriétaires présents ayant le plus grand nombre de dixmillièmes, et en cas d'égalité, au plus âgé d'eux.-----

Le bureau ainsi formé désigne un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.-----

Article 22.- Il est tenu une feuille ou liste de présences, qui est certifiée par le Président de la réunion et les assesseurs.-----

Article 23.- Les délibérations sont prises à la majorité des propriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est exigée par le présent statut ou le règlement d'ordre intérieur.--
Lorsque l'unanimité est requise, elle doit s'entendre à l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.-----

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exige que la majorité des voix,-----

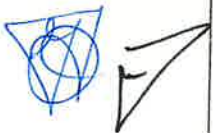
Durant l'achèvement de la construction de l'immeuble, l'assemblée générale pourra délibérer sur tout ce qui est relatif aux choses communes en construction, mais ces délibérations doivent être prises à la majorité des trois/quarts des voix de l'immeuble.-----

Article 24.- Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de dixmillièmes dans les parties communes de l'immeuble.-----

Article 25.- Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative, la moitié des copropriétaires possédant ensemble plus de cinq mille/dixmillièmes.-----

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une

Quatorze feuillets



nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours, avec le même ordre du jour et délibèrera quel que soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de dixmillièmes représentés, sauf dans le cas où l'unanimité est requise.-----

Toutefois, dans le cas où l'unanimité est requise, l'assemblée doit de toute façon réunir au moins les trois/quarts des membres présents ou représentés, possédant ensemble plus de sept mille cinq cents/dixmillièmes.-----

Article 26.- Chaque année, les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, le gérant devra les communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires et le Président et les assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes, avec les pièces justificatives et ils devront faire rapport à l'assemblée de leur mission, en faisant leur proposition.-----

Trimestriellement, le gérant enverra aux copropriétaires leur compte particulier.-----

Les copropriétaires signaleront aux membres du bureau et au gérant, les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.-----

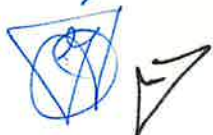
Article 27.- Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par les procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signé par le président et les assesseurs, le secrétaire et les propriétaires qui en font la demande.-----

Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie, sans déplacement à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du gérant qui en a la garde, ainsi que des autres archives de la gestion de l'immeuble.-----

Section 3.- REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES - ENTRETIEN ET REPARATIONS - IMPOTS.-----

Article 28.- Chacun des copropriétaires contribuera en

Guillaume Faullot



principe, en proportion des dixmillièmes qu'il possède dans les parties communes, aux dépenses de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes.- Le gérant est chargé de la répartition de ces dépenses entre les copropriétaires.-----

Par dérogation à ce qui précède, les propriétaires des garages supporteront seuls les frais d'entretien, de réparations et de nettoyage des entrées carrossables et les emplacements de manoeuvre pour voitures et sont totalement exclus de la répartition de tous les frais de chauffage, les frais de réparation, d'entretien et de nettoyage à l'intérieur de l'immeuble à appartements.-----

Les propriétaires des appartements situés au rez-de-chaussée et les propriétaires des garages n'auront pas à intervenir dans les frais d'entretien, de réparations et la consommation d'électricité des ascenseurs.-----

Le chauffage de l'immeuble est assuré par une installation de chauffage central à eau, avec chaudière alimentée au mazout.-----

Tous les radiateurs seront pourvus de petits répartiteurs de chaleur permettant d'établir la consommation de chauffage de chaque appartement.-----

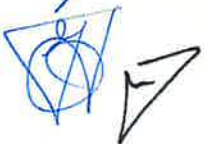
Pour le relevé de ces répartiteurs, les propriétaires d'appartements devront prendre les dispositions pour permettre l'accès des locaux occupés au délégué de la firme chargée de la répartition des frais aux jour et heure préalablement fixés.-----

La répartition de la dépense totale, comprenant la consommation du mazout, d'électricité, d'entretien du brûleur, chaudière et cheminée, se fera comme suit :-----

1.- vingt cinq pour cent sont à charge de la communauté, (parts égales).-----

2.- septante cinq pour cent pour le chauffage des parties privatives à répartir suivant le relevé des répartiteurs, compte tenu de la circonstance que les appartements direc-

Saisonné feuillet



tement sous toit, sont équipés de radiateurs d'une surface de chauffe d'environ vingt pour cent supérieure à celles des autres appartements, afin d'assurer un rendement calorifique égal et que, conséquemment, le décompte sera établi comme s'ils disposent d'une surface de chauffe correspondant à celles identiques des étages inférieurs.-----

Afin de constituer un fonds de roulement pour le chauffage et les autres frais, afférents au chauffage, chaque propriétaire versera anticipativement entre les mains du gérant une somme de quatre mille francs.-----

Suivant les relevés des répartiteurs, le gérant soumettra les comptes de chauffage, réclamera éventuellement le trop peu perçu que les copropriétaires s'engagent à payer endéans les huit jours de la représentation du relevé des comptes.-----

Dans le cas de trop perçu, le gérant déduira du nouvel acompte le montant de l'excédent.-----

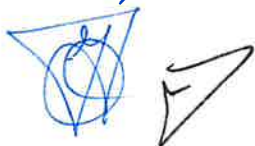
En cas de non paiement dans le délai de huit jours et à l'initiative du gérant, la fourniture de chauffage pourra être suspendue et les frais qui en résulteront seront supportés par le copropriétaire défaillant.-----

Chaque propriétaire d'un appartement est responsable des dégâts aux appareils de chauffage placés dans la partie privative de son appartement et des dégâts qui en résulteraient aux appartements des autres copropriétaires par sa négligence.-----

Il en sera de même pour les dégâts de n'importe quelle nature qui surviendraient aux compteurs de chaleur; ces appareils étant considérés comme faisant partie de la partie privative des appartements.-----

Chacun des copropriétaires d'appartements contribuera également en proportion des dixmillièmes qu'il possède dans les parties communes, aux dépenses de la consommation du gaz aussi bien pour les parties communes que pour les parties privatives; toutefois les copropriétaires pourront

Deix septième feuille



placer à leurs frais un compteur de passage.-----

Article 29.- Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières, toitures etcoetera, le gérant a pleins pouvoirs pour les faire exécuter, sans en demander l'autorisation.-----

Article 30.- Les réparations indispensables mais non urgentes sont décidées par l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des voix sur avis du gérant; les réparations et travaux non indispensables, mais entraînant un agrément ou une amélioration, sont décidés par l'assemblée des copropriétaires, statuant aux trois/quarts des voix sur avis du gérant.-----

Les propriétaires sont tenus de faciliter ces réparations et travaux et de permettre l'accès de leur appartements et autres locaux aux entrepreneurs et ouvriers qui en sont chargés, comme aussi à l'architecte.-----

Les intéressés sont tenus de souffrir les incommodités quelles qu'elles soient pouvant résulter pour eux de ces travaux sans indemnité aucune.-----

Toutefois, sauf nécessité, les propriétaires ne seront pas tenus d'accepter l'exécution de ces travaux durant la période du premier juillet au quinze septembre. Il sera aussi tenu compte dans toute la mesure du possible, d'empêchements dûs à des évènements de caractère particulier (maladie grave d'un occupant, solennités familiales etcoetera....).-----

Les frais seront supportés par chaque propriétaire ainsi qu'il est dit à l'article vingt huit.-----

En cas d'absence, les propriétaires d'appartements devront obligatoirement remettre les clés de leur appartement à la conciergerie; toutefois le concierge aura accès aux appartements des copropriétaires absents en cas de nécessité absolue et toujours en compagnie de deux autres copropriétaires.

Article 31.- A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par le pouvoir administratif

Deux heures de travail



sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs dixmillièmes dans les parties communes de l'immeuble.-----

Article 32.-- La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et de façon générale toutes les charges de l'immeuble, se répartissent suivant la formule de copropriété pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.-----

Article 33.-- Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.-----

Article 34.-- La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires.-----
Au cas où certains copropriétaires exercent dans l'immeuble une profession libérale, leur intervention dans les frais de nettoyage, de réparations, entretien et la consommation d'électricité pour les ascenseurs pourra être augmentée sur décision de l'assemblée générale à la simple majorité des voix.-----

Article 35.-- Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises en principe à chaque propriétaire dans la proportion des dixmillièmes qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble.-----

Section 4.-- ASSURANCE ET RECONSTRUCTION.-----

Article 36.-- L'assurance, tant de choses privées, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie par tous les copropriétaires par les soins du gérant, contre l'incendie, la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et la perte des loyers.-----
Le gérant devra faire, à cet effet, toutes les diligences né-

*Dix neuvième
feuille*



cessaires; il acquittera les primes comme charges communes remboursables dans les proportions des droits de chacun dans la copropriété.-----

Les copropriétaires seront tenus de prêter leurs concours quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires; à défaut de quoi le gérant pourra, de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place.-----

Les premières assurances seront contractées et ce pour une première période de dix ans par la société de personnes à responsabilité limitée "Bouwondernemingen V. Van Der Kelen/Wauters", et les copropriétaires seront tenus de continuer l'assurance en cours.-----

Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire des polices.-----

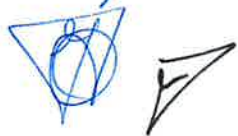
Article 37.- Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe ou plus généralement pour toute cause personnelle à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à charge exclusive de ce dernier.-----

Article 38.- En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police, seront encaissées par le gérant, en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée générale à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée; mais il sera nécessairement tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires leur attribués par les lois sur la matière et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice; leur intervention devra donc être demandée.-----

Article 39.- L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :-----

a) Si le sinistre est partiel, le gérant emploiera l'indemnité par lui encaissée, à la remise en état des lieux sinistrés.-----

Deugheine Jean Clot



Si l'indemnité est insuffisante, pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le gérant, à charge de tous les copropriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus value.-----

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

b) Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix (les trois/quarts des dixmillièmes) et si la Compagnie d'Assurance l'admet.-----

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

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote, ou qui auraient voté contre la reconstruction seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande, dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci ou, si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.-----

Le prix de cession, à défaut d'accord entre parties, sera déterminé par deux experts nommés par le Tribunal Civil de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour

*Travail et unanimité
Hucellat*

les départager; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.-----

Le prix sera payé : un/tiers au comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal payable en même temps que chaque fraction de capital. Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées; l'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront alors partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs établis par l'article six du présent règlement.-----

Article 40.- a) Si des embellissements ont été effectués par les copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres propriétaires aient à intervenir dans l'avance des frais de reconstruction éventuelle.-----

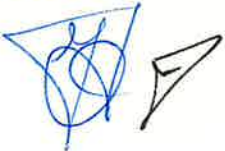
b) Les propriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de faire pour leur compte personnel, une assurance complémentaire à condition d'en supporter toutes les charges et primes.-----

Dans les deux cas, les propriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront en toute liberté.-----

Article 41.- Une assurance sera contractée par les soins du gérant, contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble? Les primes seront uniquement à charge des copropriétaires des appartements situés aux étages.-----

Les primes seront payés par le gérant à qui elles seront remboursées par les copropriétaires intéressés dans la

*Tout de suite
feuilleter*



proportion de leurs droits dans les parties communes.-----
 Les premières assurances seront contractées pour une première période de dix ans par la société de personnes à responsabilité limitée "Bouwondernemingen V. Van Der Kelen/Wauters". Une assurance sera également contractée dans les mêmes conditions pour couvrir la responsabilité civile des copropriétaires pour tous dommages pouvant résulter du fait de l'immeuble, aux copropriétaires ou aux tiers. Elle sera supportée par tous les copropriétaires dans la proportion de leurs quotités dans les parties communes.-----

CHAPITRE 3.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.-----

Article 42.- Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et leurs ayants-droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale, à la majorité des deux/tiers des voix. Les modifications devront figurer à leur date aux procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre spécial, dénommé "livre de gérance", tenu par le gérant et qui contiendra d'un même contexte, le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.-----

Ce livre de gérance devra être communiqué immédiatement par le gérant à tous les intéressés copropriétaires, locataires et ayants-droit à première demande de ces derniers.-----

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé d'une manière toute particulière, sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance, car le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire ou ayant-droit d'une partie quelconque de l'immeuble, sera subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent des prescriptions de ce livre de gérance et des décisions y consignées et sera tenu de s'y conformer ainsi que ses successeurs et ayants-droit.-----

Section 1.- ENTRETIEN.-----

*Tout frais
 de bullet*



Article 43.- Les travaux de peinture aux façades, tant de devant que de derrière, y compris les châssis, garde-corps et volets, ainsi que ceux aux cages d'escaliers, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous ~~la~~ surveillance du gérant.---
Il résulte de ce qui précède, qu'il est interdit pour les copropriétaires d'exécuter des travaux de peinture à l'extérieur des appartements, sans autorisation spéciale de l'assemblée générale.-----

Quant aux travaux relatifs aux parties "privées" dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de telle manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien.-----

Les terrasses, tant de devant que de derrière, ne peuvent pas être transformées; elles devront restées dans l'état où elles se trouvent à la réception de l'appartement.-----

En ce qui concerne les peintures extérieures des portes d'entrée de chacun des appartements et autre local privatif, les propriétaires devront au préalable en demander l'assentiment du gérant de l'immeuble.-----

En cas de déménagement les copropriétaires auront accès sur la toiture, et même sur les terrasses privées dépendant des appartements situés aux étages techniques.-----

Les propriétaires des appartements type A numéro 1 et type D numéro 1 auront le droit de clôturer et de couvrir à leurs frais la cour, se trouvant dans le prolongement de leur appartement pour autant que l'autorisation des autorités compétentes soit obtenue.-----

Article 44.- Les propriétaires devront faire ramover les cheminées, poêles et fourneaux dépendant des locaux qu'ils occupent, s'il y en a, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, pour ceux dont ils font usage.-
Ils devront en justifier au gérant.-----

Section 2.- ASPECT.-----

*Il y a une question
feuilleter*



Article 45.- Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge et autres objets; le séchage intermittent de linge est autorisé sur les terrasses en façade postérieure.-----

Les rideaux seront en tergal, terlenka, dralon ou voile suisse, de couleur blanche ou champagne; toutefois les rideaux seront de modèles et teintes uniformes pour tous les appartements. Les fenêtres seront garnies sur toute leur surface et les rideaux pourront être en une seule ou en deux pièces.-----

Section 3.- ORDRE INTERIEUR.-----

Article 46.- Les copropriétaires ne pourront scier, fendre et casser du bois que dans les caves.-----

Le bois et le charbon, s'ils sont utilisés ne pourront être montés que le matin avant dix heures.-----

Article 47.- Les parties communes, notamment hall d'entrée, escaliers, paliers, dégagements, les entrées carrossables et voie d'accès pour les voitures devront être maintenus libres en tout temps; en conséquence, il ne pourra jamais y être accroché ou placé quoi que ce soit. Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos, voitures et jouets d'enfants et autres véhicules.-----

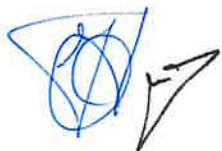
Il est expressément interdit pour les enfants de faire des jeux dans l'entrée carrossable et voie d'accès pour voitures.-----

Les tapis ne pourront être secoués et battus qu'aux endroits et aux heures qui seront indiqués par l'assemblée générale, statuant à la majorité des voix.-----

Les toitures, parties communes, restent inaccessibles, sauf en cas de réparations ou d'entretien ainsi qu'en cas de déménagement.-----

Article 48.- Il ne pourra être fait, dans les couloirs et sur les paliers, aucun travail de ménage tel que : brossage

*Tout copropriétaire
Aucun*



des tapis, literie, habits, meubles, cirage de chaussures etc.

Article 49.- Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux à gaz en caoutchouc ou flexibles; les raccords au gaz devront être en tuyaux rigides.-----

Article 50.- Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants, ne pourront avoir que des chiens, des chats et oiseaux à titre de tolérance; toutefois, si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de troubles dans l'immeuble, par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner, à la simple majorité des votants, de retirer la tolérance pour l'animal cause des troubles. Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée générale, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre cent francs par jour de retard, à partir de la signification de la décision de l'assemblée générale et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée générale à prendre à la majorité des trois/quarts des votants et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la société Protectrice des Animaux.-----

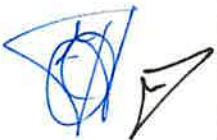
Section 4.- MORALITE - TRANQUILLITE.-----

Article 51.- Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".-----

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit, à aucun moment, troublée par leurs faits, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.-----

Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal l'emploi des instruments de musique et notamment des appareils de téléphonie sans fil est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner, sont tenus formellement

*Fait sixième
feuillet*



d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.-----

S'il est fait usage dans l'immeuble, d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant, de telle manière qu'ils n'influent pas la bonne réception radiophonique.- Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble à l'exclusion de ceux qui actionnent les ascenseurs, les appareils de nettoyage par le vide, le cirage mécanique et ceux des appareils frigorifiques et de chauffage central, les moteurs actionnant les appareils de ménage ainsi que les appareils et les machines de bureau y compris les machines électroniques.-----

Article 52.- Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement avec les soins du "bon père de famille", le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriété, dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux, après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.-----

Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une seule famille, leurs hôtes et leurs domestiques.-

Article 53.- Les copropriétaires et leurs ayant-droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.-----

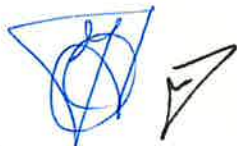
Section 5.- ASCENSEURS.-----

Article 54.- L'usage des ascenseurs qui ne desservent que le rez-de-chaussée et les étages sera réglementé par l'assemblée générale à la majorité des voix; cette assemblée établira ainsi un règlement d'ordre intérieur à ce sujet.-

Section 6.- DESTINATION DES LOCAUX.-----

Article 55.- Il ne peut être exercé dans l'immeuble aucun commerce.-----

*Du 27 septembre
F. Guillet*



Les locaux pourront être affectés à l'exercice d'une profession libérale.-----

Article 56.- Il est interdit, sauf autorisation de l'assemblée générale, de faire de la publicité sur l'immeuble; aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs ni dans les escaliers, vestibules et passages.-----

Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement.- A la porte d'entrée et même à la façade à côté de la porte d'entrée, il sera permis d'établir une plaque de vingt cinq centimètres sur quarante centimètres, laquelle pourra indiquer le nom et la profession de l'occupant, les jours et heures de visites et l'étage où se trouve l'appartement.-----

Dans l'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres; sur cette boîte pourront figurer le nom et la profession de son titulaire, l'étage où se trouve l'appartement qu'il habite; ces inscriptions seront d'un modèle uniforme admis par l'assemblée générale.-----

Article 57.- Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes.-----

Les occupants devront veiller à ce que, dans les caves, il ne soit déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition.-----

Les propriétaires d'automobiles ne pourront avoir que le combustible se trouvant dans le réservoir normal de leur voiture; ils ne pourront faire fonctionner leur moteur bruyamment, les laisser repandre de la fumée et de l'huile, il est défendu de faire fonctionner les appareils avertisseurs.- Un bidon de dix litres d'essence sera toléré dans le garage.-----

La rentrée des autos, la nuit, devra se faire de telle manière que la tranquillité de l'immeuble ne soit point trou-

*Tout le monde
s'en va*



blée.-----
Article 58.- En cas de location, le preneur devra faire assurer les objets mobiliers qui se trouvent entreposés dans les locaux donnés en location, contre les risques d'incendie, les dégâts des eaux et le recours que les voisins pourraient exercer contre lui pour dommages matériels causés à leurs biens. Ces assurances devront être contractées auprès d'une compagnie notoirement solvable.-----

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

Les frais et redevances annuelles de ces assurances seront exclusivement à charge du locataire.-----

Le locataire renonce, dès à présent, tant pour son compte que pour celui de ses ayants-droit et notamment ses sous-locataires et/ou occupants éventuels, à tous recours qu'il pourrait exercer contre son bailleur et les autres copropriétaires et notamment du chef des articles 1386 et 1721 du Code Civil, pour tous dommages qui seraient provoqués à ses propres biens et/ou à ceux d'autrui et qui se trouveraient dans les locaux qu'il occupe.-----

Le locataire informera sa ou ses compagnies d'assurances de cette renonciation en leur enjoignant d'en donner expressément acte au bailleur.-----

Section 7.- CONCIERGE.-----

Article 59.- Sur présentation éventuelle du gérant, un concierge, homme ou femme, sera choisi par l'assemblée générale qui fixera sa rémunération.-----

Le concierge sera logé, éclairé et chauffé dans les locaux prévus à cet effet et aux frais de la communauté. Sa consommation de gaz, électricité et eau lui sera remboursée.--

Il sera engagé au mois ou conformément à toute disposition légale en la matière et pourra être congédié par le gérant après en avoir référé à l'assemblée générale.-----

*Dupl. nouveaux
feuillet*

Le service du concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les maisons bien tenues.-----

Il devra notamment :-----

- 1.- tenir en parfait état de propreté les communs, les trottoirs, les accès et les jardinets.-----
- 2.- évacuer les ordures ménagères;-----
- 3.- recevoir les paquets et commissions arrivant à l'adresse des occupants et les tenir à leur disposition, des boîtes spéciales sont disposées à cet effet.-----

Le concierge n'est pas tenu, toutefois, d'accepter les paquets et commissions nécessitant une avance d'argent. De même, il est formellement interdit au concierge, d'accepter en dépôt, même provisoire, pour les propriétaires, locataires et/ou occupants, tous colis, lettres, envois, paquets etcoetera nécessitant une décharge préalable quelconque de sa part.-----

Celle-ci ne peut être donnée valablement que par le destinataire.-----

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

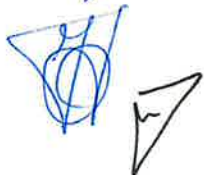
Dans le même ordre d'idées, les copropriétaires et le gérant déclinent toute responsabilité au cas où le concierge accepterait en dépôt, des clés appartenant à des propriétaires, locataires et/ou occupants. Il agirait, dans ce cas, à titre strictement personnel et privé, en dehors de toute intervention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

4.- fermer la porte d'entrée à l'heure qui lui sera indiquée.-----

5.- laisser et faire visiter les biens à vendre et à louer;

6.- surveiller et entretenir le chauffage central et la distribution d'eau chaude en veillant soigneusement au fonctionnement des appareils, d'après les indications pratiques qui lui seront données à cet effet par le gérant.-

Trentième feuille



Par temps de gelée le concierge veillera à ce qu'aucun des radiateurs placés dans les locaux destinés aux services généraux ne restent fermés et que la circulation d'eau y soit activée;-----

7.- procéder régulièrement à la visite des égoûts et éventuellement faire procéder au curage de ceux-ci;-----

8.- en général, faire tout ce que le gérant lui commande pour le service général de l'immeuble en ce conformant scrupuleusement au règlement de conciergerie qui sera établi dans l'immeuble par le gérant, avec l'accord de l'assemblée générale.-----

Le concierge n'a d'ordres à recevoir que du gérant. Les remarques ou doléances au sujet du concierge seront adressées au gérant qui seul fera les observations ou réprimandes.--

Le gérant sera tenu de congédier le concierge, si l'assemblée générale le décide.-----

A défaut du gérant, le congé sera signifié par un délégué des copropriétaires.-----

Sauf autorisation, d'ailleurs toujours révocable, de l'assemblée générale, le concierge ne pourra pas s'occuper de travaux ménagers dans les parties privatives.-----

Si le concierge est marié, son conjoint ne pourra exercer dans l'immeuble aucune profession, ni métier étrangers au service de l'immeuble.-----

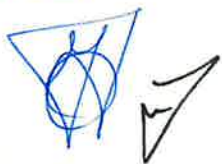
Le gérant décide avec l'accord de l'assemblée générale si le concierge doit s'adjoindre un ou des aides pour l'accomplissement de son service et dans quelles conditions.--

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

Section 8.- GERANCE.-----

Article 60.- La gérance de l'immeuble est confiée ainsi qu'il est dit à l'article treize qui précède à un gérant. Ses émoluments sont fixés à cent cinquante francs par appartement et par mois.- Ses émoluments sont liés à l'index

*Treize et cinquante
facilement*



et ce sur base de l'index du mois de décembre mil neuf cent septante trois.-----

Chaque hausse de cinq points de l'index donnera lieu à une augmentation du salaire de cinq pour cent.-----

Article 61.- Outre les attributions particulières déterminées ci-avant, le gérant exécute les décisions de l'assemblée générale et veille à l'observation du règlement de copropriété.- Il a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement des ascenseurs et du chauffage central, de fixer éventuellement les travaux et réparations urgentes de son propre chef et ceux qui seront ordonnés par l'assemblée générale.-----

Il a pour mission aussi, de répartir entre les copropriétaires, le montant des dépenses dans les proportions indiquées par le présent règlement, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit. Le gérant veillera également au bon entretien général de l'immeuble, toitures, égouts et canalisations.-----

Article 62.- Le gérant instruit des contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques; il fera rapport à l'assemblée qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs. En cas d'urgence, il prendra lui même les mesures conservatoires.-----

Article 63.- Le gérant présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale.-----

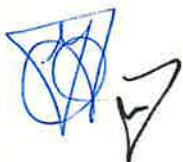
Il présente trimestriellement, à chaque propriétaire son compte particulier.-----

Une provision sera versée au gérant par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes.-----

Le montant de cette provision sera éventuellement diminué ou majoré suivant l'état des dépenses de l'année écoulée.--

L'assemblée générale fixera s'il y a lieu, les sommes à verser par les propriétaires, pour la constitution d'un fonds

*Trouvé dans un
feuillet*



de réserve qui servira ultérieurement au paiement des réparations qui deviendront nécessaires et l'assemblée fixera l'utilisation et le placement de ce fonds de réserve en attendant son utilisation.-----

Le gérant a le droit de réclamer aux copropriétaires le paiement des provisions à partir du moment où l'immeuble sera terminé et mis en état d'habitabilité.-----

Si un copropriétaire s'obstinait à ne pas verser la provision au gérant, ce dernier pourra bloquer les services de l'électricité, du gaz et de l'eau desservant l'appartement du défaillant; cette clause est essentielle et de rigueur; le copropriétaire en défaut qui s'opposerait d'une façon quelconque à ces sanctions, sera passible de plein droit et sans mise en demeure, d'une amende de deux cents francs par infraction, laquelle amende sera versée au fonds de réserve. Le propriétaire défaillant pourra être assigné pour suites et diligences du gérant, au nom de tous les propriétaires; le gérant a à cet effet un mandat contractuel irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction.-----

Avant d'exercer les poursuites judiciaires, le gérant s'assurera de l'accord de l'assemblée mais il ne devra pas justifier de cet accord vis-à-vis des tiers et des tribunaux. Les sommes dues par le défaillant produiront intérêt au profit de la communauté, au taux légal en matières commerciales.-----

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement des services communs et à leur bonne administration et à celle nécessaire à l'entretien des parties communes.-----

Si l'appartement du défaillant est loué à bail, le gérant est en droit de toucher lui-même les loyers à concurrence du montant des sommes dues. Le gérant a à cet effet, de plein

*Transit Traimane
feuille*



droit entière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes reçues; le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur, des sommes quittancées par le gérant.- Il serait inéquitable que le bailleur touche son loyer sans supporter les charges communes.-----

Article 64.- Le gérant est chargé d'effectuer les recettes qui proviendraient des choses communes.-----

Section 9.- CHARGES COMMUNES.-----

Article 65.- De même que les charges d'entretien et de réparations des choses communes dont il est question dans le statut de l'immeuble, les charges nées de besoins communs seront supportés par les propriétaires dans la proportion de leurs parts dans les parties communes.-----

Les dites charges comprennent notamment les dépenses du gaz, de l'électricité et de l'eau pour les choses communes, les frais d'achat, d'entretien et le remplacement du mobilier commun, les frais de nettoyage des parties communes et les frais des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble, salaire du gérant et concierge, les frais de bureau, les frais d'éclairage des parties communes etcoetera.-----

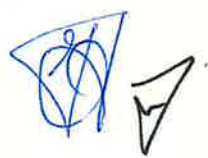
Les frais de consommation de chauffage durant une période de six semaines à deux mois pour secher l'immeuble incombent aux propriétaires des appartements comme charges communes à répartir en proportion de leurs parts dans les parties communes.-----

Article 66.- Les consommations individuelles de l'électricité et de l'eau sont payées par chaque propriétaire suivant les indications de son compteur particulier.-----

La consommation individuelle du gaz sera payée comme il est dit à l'article vingt huit du présent règlement.-----

Article 67.- La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section, ne peut être modi-

*Tout quittances
feuille*



fiée que de l'accord unanime des copropriétaires.-----

Section 10.- DISPOSITIONS GENERALES.-----

Article 68.- En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le gérant, les difficultés relatives au statut de l'immeuble ou règlement d'ordre intérieur seront soumises à l'arbitrage d'un arbitre à nommer de commun accord et à défaut d'accord, à nommer à la requête de la partie la plus diligente, par le Président du Tribunal de Bruxelles.-----

L'assemblée générale pourra supprimer la présente clause d'arbitrage à la majorité des deux/tiers des voix.-----

Les demandes de paiement des provisions et sommes dues pour les dépenses communes, sont soumises aux tribunaux compétents.-----

Le règlement général (statut réel et règlement d'ordre intérieur) présentement arrêté, sera transcrit en entier avec l'acte de base auquel il sera annexé, lequel sera dressé par le notaire Karel Maenaut à Bruxelles.-----

Il en délivre copies ou expéditions aux frais des intéressés qui le demandent.-----

Le règlement général de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie quelconque de cet immeuble, un droit de quelque nature que ce soit.-----

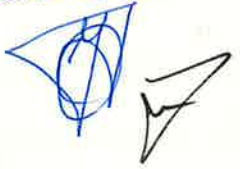
En conséquence, ce règlement devra ou bien être transcrit en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et qu'ils sont d'ailleurs subrogés de plein droit, par le seul fait d'être propriétaires, occupants ou titulaires d'un droit quelconque d'une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.-----

*Transcrit en copie
feuillet*

Dans chacun de ces actes, il sera fait élection de domicile attributif de juridiction dans l'agglomération Bruxelloise, faute de quoi, ce domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même.-----

Signé "ne varietur", par les époux Van Der Kelen/Wauters, représentés par Monsieur Van Der Kelen, le représentant de la société de personnes à responsabilité limitée "Bou ondernemingen V. Van Der Kelen/Wauters", et Nous Notaire pour être annexé à notre acte de base du vingt deux février mil neuf cent septante trois.-----

Faute sixième feuillet.



enregistré à Schaerbeek 3^e bureau
rôle UN renvoi, le 23/2/1973
Vol. 34 F^o 76 C 93
Reçu i ~~Amille Huis~~
Le Receveur,
cent cinquante francs
~~Aboufo~~ XHROUET G.