

PROJET DE MODIFICATION DE L'ACTE DE BASE.

=====

+ AB 10/3/1961

I. Section II, art. 12, complété par le texte suivant :

alinéa 3 - A défaut, le Conseil de Gérance pourra décider également de recourir aux services d'une société de nettoyage.

II. Section II, art. 16, modifié comme suit :

alinéa 1 - chaque année dans le courant du mois de janvier, l'assemblée générale stautaire se tient obligatoirement dans l'agglomération bruxelloise au jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou celui qui convoque.

III. Section II, art. 19 :

alinéa 3 - supprimé et remplacé par le texte suivant :

" Le Gérant, qu'il soit ou non copropriétaire, ne peut en aucun cas représenter des copropriétaires aux assemblées".

alinéa 4 - les quatre premiers mots sont supprimés.

IV. art. 26 - complété par l'alinéa suivant :

"A défaut de présenter ses comptes dans les délais prévus, le gérant engage sa responsabilité".

V. Section VIII, art. 62, complété dans son alinéa premier par la disposition suivante :

" Le conseil de gérance peut inviter le gérant à recourir aux services d'une société de services".

VI. Section IX - art. 70 :

alinéa 9 modifié par le texte suivant :

" les sommes dues par les défaillants produiront, de plein droit et sans mise en demeure, les intérêts de 12 % par an, net d'impôts depuis l'exigibilité jusqu'au paiement".

Outre les intérêts le défaillant devra en plus payer une majoration de 20 % (vingt pour cent) à titre de clause pénale conventionnelle en cas de non-paiement dans les quinze jours et après mise en demeure par voie recommandée et cela sans préjudice de l'application éventuelle à l'égard du débiteur de l'article 12/44 du Code Civil."

VII. Section II - art. 17 ; premier alinéa.

Les convocations seront faites quinze jours francs au moins et vingt et un jours au plus par lettre recommandée, la convocation sera valablement faite si elle est remise aux copropriétaires contre décharge

=====

L'an mil neuf cent soixante et un
le dix mars

Par devant Maître Frans LAMBERT, Notaire à
Bruxelles substituant son confrère Maître
Jean-Louis de STRYCKER, Notaire à Lierre,
légalement empêché

A comparu :

La société anonyme "LES ENTREPRISES JACQUES WOLF"
ayant son siège social à Bruxelles, 220 avenue Franklin
Roosevelt; constituée sous la dénomination de Comptoir
Général du Bâtiment, en abrégé Comba, suivant acte reçu
par le Notaire DE BRAUWER, à Leuw Saint-Pierre, le
quatre avril mil neuf cent trente trois, publié aux
annexes du Moniteur Belge du vingt avril suivant, sous
le n°4629; dont les statuts ont été modifiés suivant
actes reçus par le Notaire Edmond INGEVELD à Ixelles,
en date des douze avril mil neuf cent trente huit,
vingt quatre décembre mil neuf cent quarante six, trente
avril mil neuf cent cinquante trois (contenant proroga-
tion de la société) et seize décembre mil neuf cent
cinquante trois, respectivement publiés aux dites annexes
du Moniteur Belge des vingt-cinq/vingt-six avril mil
neuf cent trente huit, n°5846; vingt-trois février mil neuf
cent quarante sept, n°2769; vingt-un avril mil neuf cent
cinquante trois, n°7550 et six janvier mil neuf cent
cinquante quatre n°248.

La dite société immatriculée au Registre de Commerce
de Bruxelles sous le numéro 63.147, et ici représentée
par son administrateur-délégué, Monsieur Jacques WOLF,
administrateur de sociétés, demeurant à Bruxelles, 220,
avenue Franklin Roosevelt, réélu administrateur de la
société pour une nouvelle période de six ans, suivant
décision de l'assemblée générale ordinaire du vingt-six
mars mil neuf cent cinquante sept et confirmé dans ses
fonctions d'administrateur-délégué avec tous les pou-
voirs repris aux articles 13 et 15 des statuts par
décision dudit conseil en date du vingt-six février
mil neuf cent cinquante sept.

Laquelle société, par la voix de son administrateur
délégué préqualifié, nous a requis d'actes ce qui suit :

Les Entreprises Jacques WOLF déclare être propriétaire:

COMMUNE DE FOREST

Un terrain, sis à l'angle de l'avenue du Domaine et de l'avenue Ulysse, cadastré ou l'ayant été Section B n° 20F40, d'une superficie approximative de seize ares cinquante centiares, tel que ce terrain est figuré au plan numéro 5 dont question ci-après.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les Entreprises Jacques WOLF en est propriétaire pour l'avoir acquis de Madame Joanna Yvonne FRANSSENS, sans profession, veuve de Monsieur Emile JORIS, demeurant à Hove, chaussée de Bouchout, par acte du Notaire de STRYCKER à Lierre, en date du dix huit février mil neuf cent soixante un, lequel acte sera transcrit avant les présentes.

Par acte du sept novembre mil neuf cent soixante du Notaire de STRYCKER à Lierre, transcrit au deuxième Bureau des Hypothèques de Bruxelles, le vingt cinq novembre suivant, volume 5003, numero 4, Madame JORIS-FRANSSENS a renoncé au droit d'accession et délivré autorisation de construire au profit des Entreprises Jacques WOLF à Bruxelles.

Madame JORIS-FRANSSENS est propriétaire du terrain pour l'avoir acquis avec d'autres, par acte du Notaire JANSSENS à Willebroek, en date du vingt trois novembre mil neuf cent quarante deux transcrit au deuxième Bureau des Hypothèques à Bruxelles, le trente et un décembre mil neuf cent quarante deux, volume 3161, numéro 27 de :

- 1° Monsieur René Cyrille LACOURT, propriétaire à Willebroek,
- 2° Madame LAUWERS Anne, sans profession, à Malines, veuve de Monsieur Jan WYCKMANS,
- 3° Madame Alphonsine MOULIGNEAU, à Malines, veuve de Monsieur Leon VAN DIEPENBEECK à Malines,
- 4° Monsieur Leopold CASTELAIN, à Fayt lez Manage,
- 5° Madame Juliette ROELS, sans profession, à Anvers et son époux Monsieur Renhold von LENNEP,
- 6° Monsieur Leon VAN DER LINDEN, à Saint Gilles,
- 7° Madame KUYPERS, Ludovica et son époux Franciscus BROEDERS, tous deux à Fulle.

Le même Monsieur LACOURT avait acquis ce terrain avec d'autres biens de :

- 1° Marcel, Floris, Alphonse, Marie, Ghislain de SMET
DE NAEYER, industriel, à Gand,
- 2° Emile, Leon, Eugène CAVENS, administrateur de société
à GAND,
- 3° Henri, Albert, Oscar, Lucien, Marie, Ghislain STOFF,
administrateur de société, à Gand
- 4° Henri, Marcel, Hector LIEBAERT, industriel à Gand,
- 5° Henri, Paul, Marie, Jozef Comte de HEMPTINNE,
administrateur de sociétés à GAND
- 6° Marc, Ferdinand, Leon, Marie, Ghislain Comte de HEMPTINNE
Professeur d'Université à Louvain,
- 7° Ernest, Charles, Louis DE WAELE, industriel à Gand
- 8° Max, Ector ROTHELSBERGER, industriel à Gand,
- 9° Edgard, Charles, August, Camille, Marie, Ghislain
LIPPENS, administrateur de sociétés à Gand,
- 10° Jean Marie, Louis, Ghislain, Ferdinand, Leopold
MAERTENS de NOORDHOUT, administrateur de société
à Gand,

par acte du vingt quatre aout mil neuf cent quarante deux
du Notaire JANSSENS à Willebroek, transcrit au deuxième
Bureau des Hypothèques de Bruxelles le dix huit septembre
mil neuf cent quarante deux, volume 3139 Numéro 5 lequel
acte était suivi de déclaration de command en date du
même jour au profit des vendeurs deux à sept cités ci-dessus
en ce qui concerne les dix sept/vingtièmes du même bien.

Ces derniers en étaient propriétaires pour avoir acquis
le bien lors de la vente publique tenue à la requête de :

- 1° Madame Yvonne, Jeanne, Armandine DE SCHRIJVER, veuve
de Monsieur Frederic, Charles, Joseph, François CHARLIER
à Uccle,
- 2° Monsieur Paul Edouard, Maximilien, Marie VAN HALTEREN,
ingénieur à Anvers,
- 3° Madame Marie, Joseph GILLES, veuve de Maximilien Ferdinand
Ghislain OUDAERT à Bruxelles,
- 4° Madame Lucienne, Anna, Charlotte THUYNS, actuellement
CHARLIER, épouse divorcée de Monsieur Xavier MOULIAART
à Forest.

suyvant acte des Notaires TAYMANS et SCHEIVEN en date du
vingt neuf mai mil neuf cent quarante deux, transcrit au
deuxième Bureau des Hypothèques de Bruxelles, le vingt sept
juillet mil neuf cent quarante deux, volume 3122 numero 1,

-3bis-

lequel acte a été suivi d'une déclaration de command faite devant le Notaire TAYMANS, le trente mai mil neuf cent quarante deux.

Lesquels en étaient copropriétaires pour avoir recueilli ce bien avec d'autres de Madame DE SCHRIJVER prénommée et VAN TRICHT Pierre et Elise à Malderen dans la succession de Monsieur CHARLIER, Charles, Frédéric, décédé le six juillet mil neuf cent vingt neuf.

Monsieur VAN HALTEREN PAUL en était copropriétaire pour avoir hérité de Monsieur Charles VAN HALTEREN, décédé le vingt février mil neuf cent quarante.

Monsieur Maximilien OUDAERT, Madame Lucienne CHARLIER et Monsieur Charles VAN HALTEREN en étaient copropriétaires pour l'avoir recueilli dans la succession de Monsieur CHARLIER Florent, décédé le vingt six septembre mil neuf cent trente.

Madame Marie GILLES en était copropriétaire par la succession de Monsieur Maximilien OUDAERT, décédé le vingt trois février mil neuf cent trente cinq.

Tous ces prénommés en étaient propriétaires depuis plus de trente ans depuis ce jour.

CONDITIONS SPECIALES RESULTANT DE TITRES DE
PROPRIETE ANTERIEURS.

L'acte susvanté reçu le dix huit février mil neuf cent soixante et un par le Notaire Jean-Louis de STRYCKER prénommé, contient les dispositions textuellement reproduites en une note qui demeurera annexée au présent acte après avoir été signée par le représentant de la société et le notaire.

Les acquéreurs de tout ou partie du terrain prédécrit seront subrogés dans les droits et obligations résultant des dites conditions spéciales dans la mesure où elles sont encore d'application et relatives au terrain dont question; mais ce sans préjudice à ce qui sera dit ci-après aux titres "Mitoyennetés" et " Réserves de droits " le tout sans recours contre la société comparante.

Prescriptions Urbanistiques.

La commune de Forest fait partie de celles tombant sous l'application de l'arrêté-loi du deux décembre mil neuf cent quarante-six sur l'urbanisme et les dispositions de cet arrêté, ainsi que toutes prescriptions émanées ou à émaner des autorités compétentes à ce sujet sont d'entière application aux constructions à ériger sur le terrain prédécrit et s'imposant donc à la société constructrice et à tous les acquéreurs de tout ou partie des dit terrains et constructions.

II.

La société comparante a commencé d'édifier sur le terrain prédécrit un immeuble à appartements à dix niveaux, lequel sera régi suivant les dispositions permises par la loi du huit juin mil neuf cent vingt quatre sur la copropriété.

Elle a fait à cet effet dresser les documents suivants qui demeureront annexés au présent acte après avoir été paraphés par le représentant de la société comparante et le Notaire.

D o c u m e n t s .

A. - Plans. au nombre de dix dressés par l'Architecte Jean Van Pée, 85, rue Baron Lambert à Etterbeek-Bruxelles, immatriculé BR.1772.

Ces plans sont dénommés et numérotés comme suit :

- 1^A . Sous-sols Domaine
- 2^A . Rez de chaussée Domaine
- 3^A . Rez de chaussée Ulysse, 1^r étage Domaine
- 4^A . Plan étages.
- 5 . Plans Toiture -implantations- situation.
- 6 . Façade avenue Domaine
- 7 . Façade avenue Ulysse
- 8 . Façade arrière développée
- 9 . Coupes
10. Plan de position des "étages" par rapport aux "niveaux".

B. - Le cahier des charges.

Ce cahier des charges n'étant pas générateur de droits réels, ne sera pas reproduit dans l'expédition du présent acte .

C. - Le règlement général de copropriété qui fera partie intégrante du présent acte avec lequel il sera transcrit.

III.

La société comparante déclare que les plans ci-dessus ont été joints par elle à l'appui de la demande d'autorisation de bâtir qu'elle a introduite auprès des autorités compétentes qui les ont approuvés et qui lui ont accordé l'autorisation de bâtir en date du deux septembre mil neuf cent soixante.

IV.

En vue d'établir d'ores et déjà le statut de l'immeuble en voie d'érection sur et avec le terrain prédécrit, suivant les dispositions permises par la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre sur la copropriété, la société comparante , par l'organe de son représentant préqualifié, a déclaré opérer la division de cet immeuble conformément à la description suivante et aux plans prémentionnés et dont l'analyse suit :

Division . Description .

L'immeuble est composé de dix niveaux :

comprenant :

Au premier niveau.

Parties communes : premier sous-sol à front de l'avenue
du Domaine
deuxième sous-sol à front de l'avenue
Ulysse;

comprenant notamment :

cour commune couverte, arrivée de la rampe d'accès aux
garages et aux emplacements de voitures, les emplacements
des réservoirs et ceux de la chaufferie et des appareils avec
accessoires, des compteurs d'eau, de gaz et d'électricité,
local pour cabine d'électricité, cages d'ascenseurs et
d'escaliers, etc. . . dégagement, local de vélos, passage
commun, dégagement des emplacements voitures.

Parties privatives :

A. - Seize caves numérotées de 1 à 16.

B. - Treize garages numérotés de 24 à 36 et comprenant
chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

le local proprement dit avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée :

neuf / dixmillièmes indivis dans les parties communes
dont le terrain.

C. - Sept emplacements pour voitures numérotés de 37 à 43,
et comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement
proprement dit tel que délimité au plan et sur le sol;

b) en copropriété et indivision forcée :

neuf / dixmillièmes indivis dans les parties communes dont
le terrain.

Au Deuxième niveau .

Parties communes :

Notamment: Départ de la rampe d'accès vers garages
premier niveau avec porte, zone de recul avec ses éléments
constitutifs (jardinets, bandes de roulements, de marche
etc. . .) cour commune, halls d'entrée avec porte, halls
communs, passage d'autos avec porte, cages d'escaliers et
d'ascenseurs, emplacement pour compteurs d'électricité,

local pour compteurs de gaz et d'eau, locaux vide-poubelles
dégagements et passages communs, etc... locaux vélos,
local voitures d'enfants.

Parties privatives :

A. - Trente et une caves numérotées de 17 à 47.

B. - Dix-neuf garages numérotés de 1 à 5 et de 10 à 23,

et comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit
avec sa porte;

b) en copropriété et indivision forcée - neuf dixmillièmes
indivis dans les parties communes dont le terrain, à l'except-
tion des garages numéros 1 & 5 qui comportent chacun treize/
dixmillièmes indivis.

Au troisième niveau

Parties communes :

Notamment : hall d'entrée avec porte, halls communs,
caves d'ascenseurs et d'escaliers, zone de recul avec ses
éléments constitutifs (jardinets, bandes de roulement, bandes
de marche , etc...); l'appartement du concierge comprenant :
une réception, living avec terrasse, cuisine avec terrasse
et débarras, deux chambres à coucher, une salle de bains,
un water closet, un débarras, une cave ; la toiture sur les
garages numéros 19 à 23 dans la cour, toiture couverte d'as-
phalte recouverte de terre pour jardinet, dont l'accès est
interdit sauf pour les nécessités communes d'entretien , répa-
ration, etc...

Parties privatives :

A. - En façade de l'avenue du Domaine : deux apparte-
ments dénommés : premier étage Domaine gauche et premier
étage Domaine droit.

1°) L'appartement du premier étage Domaine gauche, comprend :

a) en propriété privative et exclusive : réception, vestiaire,
débarras, office, cuisine avec terrasse et débarras, living avec
terrasse, water closet, salle de bains, hall de nuit avec second
débarras, chambres numéros 1 et 2; plus la cave à attribuer
à l'acte authentique.

b) en copropriété et indivision forcée :

cent nomante cinq/ dixmillièmes indivis dans les parties
communes, dont le terrain.

2°) L'appartement du premier étage Domaine droit, comprend

a) en propriété privative et exclusive : living avec
terrasse, réception, office, cuisine avec terrasse et débarras

hall de nuit, vestiaire, salle de bains, water closet, trois chambres, numérotées 1, 2 et 3; plus la cave à attribuer à l'acte authentique.

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent et neuf / dixmillièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

B. - En façade, formant coin de l'avenue du Domaine et de l'avenue Ulysse : deux appartements dénommés du côté de l'avenue du Domaine : premier étage coin gauche et du côté de l'avenue Ulysse : premier étage coin droit.

1°) L'appartement du premier étage coin gauche comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

réception, vestiaire, office, cuisine avec terrasse et débarras, living avec terrasse, hall de nuit avec débarras, chambre n° 1 avec terrasse, chambres numéros 2 et 3, salle de bain, water closet, plus la cave à attribuer dans l'acte authentique.

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent trente quatre / dixmillièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

2°) L'appartement du premier étage coin droit comprend :

a) en propriété privative et exclusive : Réception,

vestiaire, hall de nuit, cuisine avec terrasse et débarras, living avec terrasse, chambre n° 1 avec terrasse, chambres numéros 2 et 3, salle de bain, water closet, office, dégagement plus la cave à attribuer dans l'acte authentique.

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent trente / dixmillièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

C. A front de l'avenue Ulysse :

1°) Quatre garages numérotés de 6 à 9 et comprenant chacun

a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : neuf / dixmillièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

2°) Un appartement de bonne, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un débarras, vestiaire, toilette et chambre.

b) en copropriété et indivision forcée : quarante trois / dixmillièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

Caves - Garages et emplacements pour voitures
Jardinets .

Les caves de l'immeuble sont destinées à dépendre à titre privatif des divers appartements de l'immeuble. Elles seront respectivement attribuées à ces appartements lors de la passation des actes authentiques de vente de ceux-ci (à l'exception de l'appartement de bonne qui n'a pas de cave).

Les caves ne comportent pas de quotités dans les parties communes, distinctes de celles accessoires des appartements dont ces caves constituent une dépendance privative.

Les aliénations ou échanges de caves ne sont permis qu'entre propriétaires d'appartements.

On ne peut être propriétaire d'une cave sans être propriétaire d'un appartement dans l'immeuble.

Une cave ne peut être donnée en location ou concédée en jouissance qu'à un propriétaire ou occupant d'appartement.

Les aliénations ou échanges de caves ne modifient point les quotités dans les parties communes, accessoires des appartements dont les caves sont aliénées ou échangées.

Les garages et emplacements pour voitures de l'immeuble peuvent être vendus séparément, même à des personnes ne possédant pas d'appartement dans l'immeuble, et loués et concédés en jouissance semblablement.

Les divers jardinets y compris ceux sur la toiture des garages numéros 19 à 23 devront être constitués et aménagés aux frais des copropriétaires, ces frais étant répartis entre eux au prorata du nombre de leurs quotités dans la copropriété et quel que soit le moment de leur acqui-

Quatrième au Dixième niveau.

A chacun de ces niveaux:

Parties communes:

Notamment: halls communs, escaliers, cages d'escaliers, ascenseurs et trémies d'ascenseurs.

Parties privatives :

A. - En façade de l'avenue du Domaine

Deux appartements dénommés " Domaine Gauche " et
Domaine Droit ", avec chaque fois la référence à l'étage ,
ces étages étant :

au quatrième niveau : le deuxième étage,
 au cinquième niveau : le troisième étage,
 au sixième niveau : le quatrième étage,
 au septième niveau : le cinquième étage,
 au huitième niveau : le sixième étage,
 au neuvième niveau : le septième étage,
 au dixième niveau : le huitième étage,

Chaque appartement Domaine gauche comprend :

- a) en propriété privative et exclusive : réception, vestiaire, débarras, office, cuisine avec terrasse et débarras, living avec terrasse, water closet, salle de bains, hall de nuit avec second débarras, chambres numérotés 1 et 2; plus la cave à attribuer à l'acte authentique;
- b) en copropriété et indivision forcée : cent cinquante cinq/ dix-millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

Chaque appartement Domaine Droit, comprend :

- a) en propriété privative et exclusive : réception, office, cuisine avec terrasse et débarras, hall de nuit, vestiaire, salle de bains, water closet, trois chambres numérotées 1 - 2 - 3, living avec terrasse; plus la cave à attribuer à l'acte authentique.
- b) en copropriété et indivision forcée : deux cent neuf/ dixmillièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

B.- En façade formant coin de l'avenue du Domaine et de l'avenue Ulysse :

Deux appartements dénommés du côté de l'avenue du Domaine " Coin gauche " et du côté de l'avenue Ulysse " Coin droit " avec chaque fois la référence à l'étage
ces étages étant: au quatrième niveau: le deuxième étage,

au cinquième niveau: le troisième étage,
 au sixième niveau : le quatrième étage,
 au septième niveau : le cinquième étage,
 au huitième niveau : le sixième étage,
 au neuvième niveau : le septième étage,
 au dixième niveau : le huitième étage.

Chaque appartement " Coin gauche " comprend :

- a) en propriété privative et exclusive : réception, vestiaire, office, cuisine avec terrasse et débarras, hall de nuit avec débarras, salle de bains, water closet, chambres numérotées 2 et 3 et chambre numero 1 avec terrasse, living avec terrasse plus la cave à attribuer à l'acte authentique.

b) en copropriété et indivision forcée :

deux cent trente quatre/ dixmillièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

Chaque appartement " Coin droit" comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

réception, vestiaire, hall de nuit, cuisine avec terrasse et débarras, living avec terrasse, chambre n° 1 avec terrasse, chambres numéros 2 et 3 , salle de bain, water closet, dégagement, office, plus la cave à attribuer à l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

deux cent trente/dixmillièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

C. A front de l'avenue Ulysse, deux appartements dénommés " Ulysse Gauche " et " Ulysse Droit ", avec chaque fois la référence à l'étage, ces étages étant :

- au quatrième niveau : le premier étage,
- au cinquième niveau : le deuxième étage,
- au sixième niveau : le troisième étage,
- au septième niveau : le quatrième étage,
- au huitième niveau : le cinquième étage,
- au neuvième niveau : le sixième étage,
- au dixième niveau : le septième étage;

Chaque appartement Ulysse gauche, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

réception, vestiaire, office, cuisine avec terrasse et débarras, living avec terrasse, chambres numéros 1, 2 et 3 (cette dernière avec débarras) hall de nuit, salle de bains, water closet, plus la cave à attribuer à l'acte authentique.

b) en copropriété et indivision forcée :

cent nonate quatre/ dixmillièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

Chaque appartement Ulysse droit, comprend :

a) en propriété privative et exclusive -

réception, vestiaire, water closet, office, cuisine avec terrasse et débarras , living avec terrasse, chambre d'armoires avec débarras , salle de bain,

deux chambres numérotées 1 & 2 , plus la cave
à attribuer à l'acte authentique.

b) en copropriété et indivision forcée :

cent quatre-vingts/ dixmillièmes indivis dans
les parties communes , dont le terrain.

TOITURE

La toiture sur l'immeuble constitue partie
commune. S'y trouvent notamment les machineries
des ascenseurs.

Il sera installé sur cette toiture une antenne
collective et commune de radio et télévision à
laquelle les propriétaires qui désirent utiliser
des postes de radio et de télévision devront
obligatoirement se raccorder, à l'exclusion de
toute autre installation privée du même genre.

L'accès à la toiture est interdit sauf pour
les nécessités communes, celles de l'antenne
collective de radio et télévision, et celles
des emménagements et déménagements comme précisé
au règlement général de copropriété.

o o o o o o o o

La division ci-dessus opérée crée juridiquement
les appartements (avec leur cave, sauf l'apparte-
ment de bonne qui n'en a pas) et garages ou
emplacement pour voitures, chacune de ces propriétés
privatives constituent dès à présent un fonds
distinct ayant chacun à sa suite comme accessoire
inséparable le nombre ci-avant fixé de dixmillièmes
dans les parties communes dont le terrain.

De ce fait donc, l'immeuble se trouve composé
de parties privatives qui sont la propriété exclusive
de leurs propriétaires, et de parties communes,
accessoires inséparables des parties privatives, dont

la propriété appartient en indivision forcée à tous les copropriétaires, chacun pour le nombre de dixmillièmes ci-avant précisé, nombre de dixmillièmes qui représente la quote-part afférente aux diverses parties privatives envisagées dans les parties communes de l'immeuble, terrain compris.

Le caractère d'accessoire inséparable des quotités dans les parties communes dont le terrain ne préjudicie pas aux droits que la société comparante se réserve sub VII ci-après, ni à ce qui est dit à l'article 6 du Règlement Général de Copropriété.

V.

L'immeuble faisant l'objet du présent acte de base est, ainsi que mentionné ci-avant, prévu pour être composé d'une partie à front de l'avenue du Domaine, une au coin de cette avenue et de l'avenue Ulysse, et une à front de l'avenue Ulysse; l'entièreté comportant dixmille/dixmillièmes dans les parties communes dont le terrain.

Toutefois, la société comparante a décidé de n'édifier d'abord que la partie à front de l'avenue du Domaine, celle au coin de cette avenue et de l'avenue Ulysse, et une partie des garages; le restant ne devant¹ être qu'ultérieurement, au moment à déterminer par la société.

En conséquence, tant que les parties à front de l'avenue Ulysse et le restant des garages ne seront pas édifiés, les charges communes afférentes à l'immeuble seront supportées par les parties privatives à ériger en premier lieu comme dit ci-dessus et réparties entre elles en proportion du nombre de leurs quotités dans la copropriété, mais ce sans préjudice évidemment aux exonérations prévues pour certaines d'entre elles au règlement général de copropriété.

Lorsque le restant des parties à édifier ultérieurement seront construites, les charges communes seront alors réparties entre la totalité des copropriétaires suivant les règles du présent acte de base et du règlement général de copropriété.

VI.

Clauses et conditions des contrats à
conclure entre la société anonyme
" Les Entreprises Jacques Wolf " et
les amateurs.

PRIX.

Le prix de vente constitue un forfait relatif à prix global.

Le prix de vente a été établi en tenant compte du coût à la date du quinze avril mil neuf cent soixante :

- 1) des matériaux et des appareillages ;
- 2) des transports ;
- 3) des salaires et rémunérations de la main d'œuvre et tous préposés, y compris les diverses charges résultant des lois sociales et autres dispositions légales en la matière.

Toute hausse ou baisse des matériaux et appareillages, du coût des transports, des salaires et rémunérations de la main d'œuvre et préposés donnera lieu à une augmentation ou à une diminution proportionnelle et correspondante du prix de vente. Les majorations seront supportées par les acquéreurs suivant décompte à leur facturer en temps voulu.

Les diminutions leur seront ristournées également suivant décompte à leur établir en temps opportun.

En ce qui concerne les salaires et rémunérations de la main d'œuvre et préposés, il s'agit de la hausse ou de la baisse légales.

Pour faciliter les calculs, il est forfaitairement convenu que le montant des salaires et rémunérations de la main d'œuvre et préposés dans le présent bâtiment représente trente-cinq pour cent du prix total de l'appartement ou du garage.

Durée des travaux.

La date de finition des travaux pour l'achèvement des parties communes est fixée à fin novembre mil neuf cent soixante deux, pour la partie à front de l'avenue du Domaine, celle au coin de cette avenue et de l'avenue Ulysse, et pour la partie des garages, qui seront construits en même temps.

La date de finition des travaux pour l'achèvement des parties communes du restant des garages et de la partie à front de l'avenue Ulysse sera fixée ultérieurement par la société constructrice, en fonction du moment où elle décidera l'édification de ces constructions.

La durée des travaux pour l'achèvement de la partie privative sera fixée de commun accord dans chaque contrat particulier.

Ces délais d'achèvement seront éventuellement prolongés du nombre de jours perdus pour cas fortuit ou de force majeure parmi lesquels, à titre conventionnel la mise de l'armée sur pied de paix renforcée, la guerre, les troubles politiques ou sociaux, les grèves les pluies persistantes, les gelées si elles empêchent ou retardent l'exécution des travaux, et plus généralement toutes autres circonstances indépendantes de la volonté des entrepreneurs exécutant les travaux ou des fournisseurs des matériaux et des appareillages.

Reception - livraison.

La société anonyme " Les Entreprises Jacques Wolf " a le droit d'exiger la réception des ouvrages ou leur agréation, dès leur achèvement, c'est à dire d'abord la partie à front de l'avenue du Domaine, celle au coin de cette avenue et de l'avenue Ulysse et la partie des garages, qui seront construites en même temps et ensuite le restant. Il y aura en effet lieu à des réceptions séparées compte tenu du fait que l'entièreté de l'immeuble ne sera pas édifié simulta-

nément. C'est en fonction de cette situation que doivent s'interpréter notamment les dispositions relatives à la durée des travaux aux réceptions, etc...

Il va de soi, et il est en tant que de besoin précisé, que les acquéreurs des parties à construire en premier lieu ne pourront en aucun cas opposer à la société le fait des parties à édifier plus tard, pour prétendre ne pas se libérer de la totalité de leur prix d'acquisition.

La réception ou livraison agréation ne pourra être retardée parce qu'il y aurait certaines retouches à faire ou parce que le chauffage central, l'ascenseur ou autres appareillages ne seraient pas réceptionnés.

Il en sera de même si les accès, entrée, cages d'escalier ne sont pas peints.

La réception ou livraison des parties communes se fera de la manière suivante.

Sitôt que la société aura fait connaître à ses acquéreurs que les parties communes à réceptionner sont sur le point d'être terminées, les copropriétaires devront se réunir en assemblée générale.

Cette assemblée statuera à la simple majorité des voix présentes à l'assemblée et désignera le délégué auquel elle donnera pleins pouvoirs à l'effet de procéder à la réception agréation des parties communes pour le compte de la collectivité des copropriétaires, chacun d'eux étant définitivement tenu par la réception agréation faite par ce délégué.

La nomination de ce délégué sera, dès qu'elle sera faite, portée à la connaissance de la société qui le convoquera pour procéder à la livraison.

A défaut par l'assemblée de désigner son délégué et de le munir des pouvoirs nécessaires pour procéder à la livraison-agréation, après une lettre recommandée de mise en demeure restée sans résultat durant quinze jours, la société pourra sur simple requête, faire désigner par le président du Tribunal de première instance de Bruxelles, un expert ayant la mission de prendre livraison et de donner son agréation.

La société fixera le jour où il sera procédé à la livraison et à l'agrément soit par le délégué nommé par les copropriétaires, soit par l'expert nommé par le Président.

Au jour fixé, il sera procédé à l'examen des ouvrages en présence du délégué ou de l'expert commis; de l'architecte et du représentant de la société.

Il sera dressé procès-verbal de la livraison-agréation en triple exemplaire, chacun de ceux-ci devant être signé par les dites parties.

Si tout est reconnu en règle, le procès-verbal le constatera et la livraison-agréation sera définitivement acquise.

Si la vérification des ouvrages laissait apparaître certains défauts ou manquements, ils seront relevés au procès-verbal établi.

La société fera le nécessaire pour y remédier.

Lorsque les travaux de redressement seront effectués, ce qui sera constaté de la même manière que celle exposée ci-avant, la livraison-agréation sera définitivement acquise.

Quand les travaux de la partie privative seront achevés, la société invitera l'acquéreur à procéder à leur agrément.

Cette livraison-agréation sera faite de la même manière que celle des parties communes, par l'acquéreur ou par l'expert nommé par le président, l'architecte et le délégué de la société.

La société pourra s'opposer à la prise de possession de l'appartement ou autre partie privative avant la livraison-agréation, et aussi dans le cas où l'acquéreur n'aurait pas effectué à ce moment-là le versement de toutes les sommes exigibles, à la société.

La prise de possession avant la livraison vaut agréation définitive. Il en sera également ainsi pour l'acquéreur qui effectuera lui-même tout ou partie du parachèvement de ses locaux privés.

Il en sera de même si le prix de vente et le prix de l'entreprise ont été intégralement payés.

La remise de traites à la société en représentation du solde de la créance de cette dernière vaudra également agréation définitive.

Toutefois, la remise de ces traites n'opérera pas novation, car elle sera considérée comme simple moyen de crédit.

La société pourra escompter les traites et l'acquéreur ne sera libéré envers elle que par le paiement effectif de ses traites, toutes les garanties hypothécaires et autres étant maintenues jusqu'au paiement effectif.

Si un acquéreur fait effectuer lui-même tout ou partie du parachèvement de ses locaux privés, il en sera entièrement responsable et répondra au surplus de toutes conséquences quelconques qui en résulteront pour les parties communes et les locaux des autres copropriétaires, le tout sans préjudice aux dispositions du règlement général de copropriété.

Il sera également responsable de tout retard éventuellement occasionné par ses travaux tant au parachèvement de ses locaux qu'à celui des parties communes, et les délais prévus pour l'achèvement des parties communes, de même que celui fixé pour l'achèvement des parties privatives de l'intéressé ne devront plus être respectés par la société constructrice.

Garanties

La livraison-agrégation couvre définitivement tous vices apparents à l'égard de la société. Les acquéreurs conservent uniquement leur recours contre la société pour vices cachés, et contre les entrepreneurs ayant effectivement exécuté les ouvrages dans les limites de la responsabilité décennale instaurée par le Code Civil.

Le délai de garantie prend cours dès l'instant où la société a signalé que les travaux sont achevés.

Raccordements.

Le coût des raccordements aux eau, gaz, électricité est compris dans le prix convenu avec l'acquéreur jusqu'à l'entrée des canalisations dans les locaux destinés à recevoir les compteurs ; le placement des compteurs et leur raccordement, d'une part aux entrées et d'autre part aux installations intérieures communes ou privées, est à charge des copropriétaires comme charge commune s'ils s'agit de compteurs généraux et à charge des propriétaires que les compteurs desservent s'il s'agit de compteurs privés.

Accès au chantier.

L'accès au chantier est autorisé aux propriétaires et à leurs délégués, mais à leurs risques et périls.

La société, les entrepreneurs exécutant les travaux et toutes autres personnes participant à un titre quelconque à l'édification du bâtiment ne pourront être rendues responsables des accidents survenant au cours des visites.

Ces jours et heure de visite seront affichés dans le bureau du chantier.

Chauffage du bâtiment avant livraison.

Les frais de chauffage modéré du bâtiment avant sa livraison constitueront une charge commune à répartir entre tous les copropriétaires d'appartements à l'exclusion des garages et emplacements pour voitures.

Ce chauffage est fait dans l'intérêt des copropriétaires d'appartements dont les locaux seront ainsi asséchés à suffisance pour permettre une utilisation plus agréable et plus hygiénique.

En outre, ce chauffage modéré protège certains éléments de la construction.

Compte tenu des deux stades de construction prévus, ces frais de chauffage modérés pour les parties à construire en premier lieu seront répartis entre les copropriétaires dans ces parties à l'exclusion des garages et emplacements pour voitures, en proportion de leurs quotités dans les parties communes.

Ceux relatifs à la partie à édifier ultérieurement seront uniquement répartis entre les copropriétaires de cette partie, toujours à l'exclusion des garages et des emplacements pour voitures, également en proportion de leurs quotités dans les parties communes.

Intervention des copropriétaires.

Les copropriétaires devront assurer leur concours immédiat pour l'accomplissement de toutes formalités nécessaires à l'édification du bâtiment et à son équipement à son raccordement, aux eaux, gaz, électricité et à l'installation de tous appareillages.

Les copropriétaires devront également signer tous documents pour enquête de commodo et incommodo, en vue de l'installation de tanks à mazout, de brûleurs à mazout et de tous moteurs nécessaires au fonctionnement des services communs de l'immeuble.

Assurances.

La société conclura pour son compte toutes assurances qu'elle estimera nécessaires pour assurer les divers risques inhérents à son entreprise, à l'immeuble et à son appareillage.

Les copropriétaires devront continuer pour les termes restant à courir, les assurances intéressant l'immeuble qui auront été contractées par la société anonyme "Les Entreprises Jacques Wolf".

L'assemblée générale des copropriétaires sera tenue, le moment venu, de se réunir, pour contracter toutes assurances qui sont prévues au règlement général de copropriété et statuera à la simple majorité des copropriétaires présents à cette assemblée.

Cette assemblée devra se réunir dès avant le moment où les divers risques seront à la charge des dits propriétaires de manière telle que ces assurances soient effectives dès le moment où les risques prendront naissance.

Début de la prise en charge des frais dits de communauté et autres afférents à l'immeuble.

Dès que la moitié des parties privatives situées dans la partie de l'immeuble à construire en premier lieu, seront en état d'habitabilité, les charges communes et autres afférentes à l'immeuble seront à charge des copropriétaires dont les parties privatives seront habitables, ceci sans préjudice évidemment aux exonérations prévues au règlement général de copropriété. A ce moment, l'assemblée générale des copropriétaires devra être réunie pour procéder à la nomination du président et des deux assesseurs formant le conseil de gérance et à la nomination du gérant.

Le concierge qui aura été placé par la société sera alors définitivement installé.

Dès que la moitié des parties privatives situées dans la partie de l'immeuble à construire en second lieu seront en état d'habitabilité, la quote-part des frais de communauté et autres incombant dans l'ensemble de l'immeuble à cette partie à construire en second lieu, seront à charge des copropriétaires dans cette partie, dont les parties privatives seront habitables, toujours sans préjudice aux exonérations prévues au règlement général de copropriété.

VI.

RESERVE DE DROITS.

La société comparante se réserve expressément le droit, sans l'intervention des copropriétaires ni recours d'eux et par dérogation à ce qui est dit ci-avant, et au règlement général de copropriété:

- a) outre la tolérance d'usage dans l'exécution des plans de modifier ceux-ci au cours de la construction pour répondre aux desiderata, aux prescriptions des autorités compétentes, aux nécessités de l'art de bâtir, aux besoins de la technique, ainsi que pour faciliter ou améliorer l'utilisation des parties communes. Ceci plus particulièrement aux sous-sols où l'existence de nombreux appareillages et canalisations nécessite parfois et plus spécialement des modifications aux parties communes et des diminutions aux parties communes.
- b) d'opérer la distribution des locaux à l'intérieur des appartements comme elle le jugera opportun;
- c) de diviser et de combiner les parties privatives d'un ou de plusieurs niveaux ou même de niveaux différents, suivant les variantes qu'elle estimera utiles, et de redistribuer en conséquence les quotités indivises afférents à ces parties privatives modifiées.
- d) de percevoir à son seul profit le prix d'acquisition éventuelle par les voisins, de la mitoyenneté des murs de pignons et de clôture séparant l'immeuble faisant l'objet du présent acte de base des propriétés voisines. Ce prix sera touché directement par la société sur sa seule quittance et sans l'intervention des copropriétaires. Si toutefois, les dits copropriétaires (leurs héritiers, successeurs, ayant droit ou ayants cause) devaient prêter à la société leurs bons offices pour la perfection de l'opération et lui permettre de toucher le prix de ces mitoyennetés, ils devront le faire gracieusement à première demande.

Le fait pour la société de se réserver le droit ci-dessus, ne peut être invoqué pour l'obliger à intervenir dans les frais d'entretien, de protection, de réparation ou de reconstruction des murs de pignon et de clôture dont question, qui resteront aux entiers risques, périls et charges des copropriétaires; cette réserve de droit ne peut être génératrice pour la société d'une responsabilité quelconque à l'égard de qui que ce soit.

a) d'instaurer une servitude perpétuelle imprescriptible et gratuite, de passage pour autos et piétons avec haie ou muret de clôture, à charge du fonds faisant l'objet du présent acte de base, et au bénéfice du fonds contigu à l'arrière.

Si elle est instaurée, cette servitude s'exercera sur la partie mentionnée comme telle au plan numero 3A ci-annexé.

Ce passage et la haie ou muret de clôture seront aménagés par le fonds dominant et aux frais de celui-ci conformément aux règles de l'art en la matière. Le fonds dominant devra toujours entretenir ce passage et cette haie ou muret en parfait état et y faire quand besoin sera tous travaux d'entretien et de réparations nécessaires. Le fonds dominant assumera l'entière responsabilité de tous dommages qui pourraient en résulter pour le fonds servant.

Les acquéreurs dans l'immeuble faisant l'objet du présent acte de base devront donner dans leur acte d'acquisition mandat irrévocable à la société " Les Entreprises Jacques WOLF " , comme condition essentielle de la vente, à l'effet de, pour eux et en leur nom, comparaitre à tous actes relatifs à l'instauration de cette servitude, les signer ainsi que tous plans, procès verbaux et pièces et en général faire tout ce qui sera utile ou nécessaire quoique non prévu, avec promesse de ratification au besoin.

VIII.

Frais du présent acte de base.

Les frais du présent acte de base seront récupérés auprès de chaque acquéreur au fur et à mesure de la passation des actes authentiques de vente et ce à concurrence de cinq francs par dixmillième. Le paiement de cette quote-part par les acquéreurs comporte la délivrance d'une copie libre de l'acte de base proprement dit et du règlement général de copropriété(à l'exclusion donc des plans et du cahier des charges) mais ne comporte pas le droit pour l'acquéreur à une expédition, laquelle sera remise au gérant de l'immeuble.

Le présent acte de base et le règlement général de copropriété qui en fait partie intégrante, s'imposent donc à tous les copropriétaires futurs et à tous ceux qui posséderont à l'avenir sur l'immeuble ou une partie quelconque de celui-ci, un droit de quelque nature que ce soit et les oblige et oblige de même solidairement et indivisiblement leurs héritiers, successeurs et ayants-droit ou ayants-cause à tous titres.

En conséquence, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de jouissance ou autres y compris les baux, devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance de cet acte de base et du règlement général de copropriété et qu'ils sont subrogés de plein droit, par le seul fait d'être devenus ,propriétaires, locataires 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 résulteront des décisions régulièrement prises par les assemblées générales des copropriétaires.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, la société anonyme " Les Entreprises Jacques Wolf " fait élection de domicile en son siège susindiqué.

Déclaration

La société comparante requiert expressément le notaire soussigné de faire transcrire le présent acte et le règlement général de copropriété y annexé.

DONT ACTE

Passé à Bruxelles en l'Etude

Et lecture faite tant du présent acte que de ses annexes, l'administrateur délégué de la société comparante a signé avec le notaire.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

relatif à l'immeuble à appartements en voie d'érection
à Forest^g au coin de l'avenue du Domaine et de l'avenue
Ulysse cadastrée actuellement section B n° 20 F 40
d'une superficie d'environ 16 ares 50 centi-
ares.

o o o o o o

Chapitre premier

E x p o s é G é n é r a l.

Article 1.-

Faisant usage de la faculté prévue par l'article
577bis, paragraphe II du Code Civil (loi du huit
juillet mil neuf cent vingt quatre) il est établi,
comme suit, le statut de l'immeuble réglant tout ce
qui concerne la division de la propriété, la conser-
vation, l'entretien et éventuellement la reconstruc-
tion de l'immeuble.

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

Article 2.-

Il est en outre arrêté, pour valoir entre toutes
les parties et leurs ayant droit à quelque titre que
ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la
jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en
commun, lequel règlement n'est pas de statut réel
et est susceptible de modifications dans les conditions
qu'il indique.

Ces modifications ne sont point soumises à la
transcription, mais doivent être imposées par les
védants du droit de propriété ou de jouissance, à
leurs cessionnaires.

sur un terrain sis

Article 3.

Le statut réel et le règlement d'ordre intérieur forment le règlement général de copropriété.

Chapitre deuxième

Statut de l'immeuble.

Co-propriété indivise et propriété privative:

Article 4.

L'immeuble est composé de parties privatives dont son propriétaire aura la propriété privative et exclusive et de parties communes qui appartiendront en copropriété et indivision forcée à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction.

Les propriétés privatives sont dénommées: "appartements" (avec leur cave, sauf l'appartement de bonne qui n'en possède pas) " garages " et " emplacements de voitures".

Article 5.

Les parties communes sont divisées en dix-mille dixmillièmes attribués aux appartements, garages et emplacements voitures, dans les proportions des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

La répartition de ces quotités entre les divers appartements et garages et emplacements pour voitures, est établie comme suit :

TABLEAU

Premier niveau:

Treize garages numérotés de 24 à 36	
comprenant chacun 9/10.000e	117/10.000e
Sept emplacements pour voitures numérotés	
de 37 à 43, comportant chacun : 9/10.000e	63/10.000e

Deuxième niveau:

- Dix-neuf garages numérotés de 1 à 5 et	
de 10 à 23, comportant:	
les garages numéros 1 et 5: 13/10.000e	26/10.000e
les garages numéros 2, 3, 4 et 10 à 23,	
chacun : 9/10.000e	153/10.000e

Troisième niveau:

- appartement du premier étage domaine	
gauche :	195/10.000e
- appartement du premier étage domaine	
droit :	209/10.000e

- 1 ^{er} appartement du premier étage coin gauche	234/10.000e
- 1 ^{er} appartement du premier étage coin droit	230/10.000e
- quatre garages numérotés de 6 à 9	
comportant chacun : 9/10.000e	36/10.000e
- appartement de bonne	43/10.000e

QUATRIEME NIVEAU

- 1^{er} appartement du deuxième étage domaine gauche :

195/10.000e

- 1^{er} appartement du 2^{me} étage domaine droit

209/10.000e

- 1^{er} appartement du 2^{me} étage coin gauche

234/10.000e

- 1^{er} appartement du 2^{me} étage coin droit

230/10.000e

X - 1^{er} appartement du 1^{er} étage Ulysse Gauche

194/10.000e

- 1^{er} appartement du 1^{er} étage Ulysse droit

180/10.000e

CINQUIEME NIVEAU

- 1^{er} appartement du 3^{me} étage domaine gauche

195/10.000e

- 1^{er} appartement du 3^{me} étage domaine droit

209/10.000e

- 1^{er} appartement du 3^{me} étage coin gauche

234/10.000e

- 1^{er} appartement du 3^{me} étage coin droit

230/10.000e

- 1^{er} appartement du 2^{me} étage Ulysse gauche

194/10.000e

- 1^{er} appartement du 2^{me} étage Ulysse droit

180/10.000e

SIXIEME NIVEAU

- 1^{er} appartement du 4^{me} étage domaine gauche

195/10.000e

- 1^{er} appartement du 4^{me} étage domaine droit

209/10.000e

- 1^{er} appartement du 4^{me} étage coin gauche

234/10.000e

- appartement du 4^{me} étage coin droit

230/10.000e

- appartement du 3^{me} étage Ulysse gauche

194/10.000e

- 1^{er} appartement du 3^{me} étage Ulysse droit

180/10.000e

SEPTIEME NIVEAU

- 1^{er} appartement du 5^{me} étage domaine gauche

195/10.000e

- 1^{er} appartement du 5^{me} étage domaine droit

209/10.000e

- 1^{er} appartement du 5^{me} étage coin gauche

234/10.000e

- 1^{er} appartement du 5^{me} étage coin droit

230/10.000e

- 1^{er} appartement du 4^{me} étage Ulysse gauche

194/10.000e

- 1^{er} appartement du 4^{me} étage Ulysse droit

180/10.000e

HUITIEME NIVEAU

-1'appartement du 6e étage domaine gauche 195/10.000e
-1'appartement du 6e étage domaine droit 209/10.000e
-1'appartement du 6e étage coin gauche 234/10.000e
-1'appartement du 6e étage coin droit 230/10.000e
- 1'appartement du 5e étage Ulysse gauche 194/10.000e
-1'appartement du 5e étage Ulysse droit 180/10.000e

NEUVIEME NIVEAU

-1'appartement du 7e étage domaine gauche 195/10.000e
-1'appartement du 7e étage domaine droit 209/10.000e
- 1'appartement du 7e étage coin gauche 234/10.000e
- 1'appartement du 7e étage coin droit 230/10.000e
-1'appartement du 6e étage Ulysse gauche 194/10.000e
-1'appartement du 6e étage Ulysse droit 180/10.000e

DIXIEME NIVEAU

-1'appartement du 8e étage domaine gauche 195/10.000e
-1'appartement du 8e étage domaine droit 209/10.000e
-1'appartement du 8e étage coin gauche 234/10.000e
-1'appartement du 8e étage coin droit 230/10.000e
-1'appartement du 7e étage Ulysse gauche 194/10.000e
-1'appartement du 7e étage Ulysse droit 180/10.000e
Total 10.000/10.000e

Les caves ne possèdent pas de quotités dans les parties communes distinctes de celles accessoires des appartements dont ces caves constituent des dépendances privées.

Article 6.

Il est formellement stipulé que quelles que soient même les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements et garages, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des dixmillièmes telle qu'elle est établie ci-dessus, ne peut être modifiée que de

l'accord unanime des copropriétaires.

Toutefois, il est toujours permis de réunir en un seul appartement des appartements contigus d'un même niveau, ou des appartements de niveaux différents mais se touchant par plancher et plafond de façon à former alors des appartements dits "duplex"; dans ce cas les dixmillièmes attachés aux appartements réunis seront additionnés; il est aussi permis de réunir des garages contigus; les dixmillièmes attachés aux garages réunis seront alors également additionnés.

Il est également permis de détacher d'un appartement une ou plusieurs pièces, pour les incorporer à un appartement contigu; dans ce cas, le réajustement du nombre de dixmillièmes des appartements modifiés sera fait par les soins du notaire qui a reçu l'acte de base; le total des dixmillièmes attachés aux deux appartements modifiés devant correspondre au total des dixmillièmes attachés aux deux appartements du type original.

Après avoir réuni, agrandi ou diminué un appartement de l'immeuble, on peut revenir à la situation primitive ou à toute autre combinaison, mais il ne pourra y avoir par niveau, plus du nombre d'appartements prévus à l'acte de base. Idem pour les garages mais ici sans autre combinaison.

Article 7.

Les parties communes de l'immeuble comportent tout d'abord :

(la présente énumération étant énonciative et non limitative)

le sol ou terrain, les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis, etc....) les gros murs de façade, de pignon, de refend, de clôture, les ornements extérieurs des façades, des terrasses et

fenêtres (mais non les garde-corps des terrasses et fenêtres ni les volets ou persiennes de calles-oi, qui sont privatifs) les canalisations et conduites de toute nature, eau, gaz, électricité, tout à l'égout (sauf toutefois les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements et autres locaux privatifs et servant à leur usage exclusif) , les trottoirs, grilles soubassements.

Au premier niveau :

Arrivée rampe d'accès des garages et des emplacements voitures, cour commune couverte, passage commun, local vélos, emplacements pour compteurs d'eau, de gaz et d'électricité, local pour cabine électricité, emplacements des réservoirs et ceux de la chaufferie et des appareils et ses accessoires, dégagement, dégagement des emplacements voitures.

Au deuxième niveau :

Départ rampe d'accès vers garages premier niveau avec sa porte, cour commune, passage d'autos, avec porte, locaux poubelles, locaux vélos- voitures d'enfants, local voitures d'enfants, passages communs, halls communs, halls d'entrée avec porte, dégagements local compteurs d'eau et de gaz, emplacement compteurs d'électricité, les éléments de la zone de recul en façade avenue du Domaine avec ses éléments constitutifs (jardinets, bandes de roulement, de marche etc...)

Au troisième niveau :

Hall d'entrée avec porte, halls communs, les locaux conciergerie, les éléments de la zone de recul en façade avenue Ulysse avec ses éléments constitutifs (jardinets, bandes de roulement, de marche...etc.) la toiture sur les garages n° 19 à 23 avec son jardinet et sa descente d'eaux pluviales

Dans tout l'immeuble :

Les escaliers avec leur cage, les ascenseurs avec leur trémie, les halls communs des étages, les conduits de ventilation et de cheminées "Shunt" ou similaires, les conduits vide-poubelles, la toiture inaccessible sur l'immeuble avec ses canalisations, gouttières et descentes d'eaux pluviales.

Les ascenseurs et leurs machineries, la chaufferie et tous accessoires.

Les installations et canalisations de chauffage central et de distribution d'eau chaude (les canalisations ne trouvant à l'intérieur d'un local privatif sont choses privées, mais il ne peut y être apporté de modifications qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale à la majorité des trois/quarts de voix de l'immeuble et aux conditions fixées par cette assemblée).

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

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

L'hypothèque et tout droit réel sur un élément privatif grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoires inséparables.

Article 8

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement ou du local privatif à l'exclusion des parties communes) et notamment : le plancher, le parquet ou autres revêtements sur lesquels on marche avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, ainsi que le dispositif placé éventuellement pour assurer l'insonorisation, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres sur rue et sur cour avec leurs volets et persiennes, les garde-corps des terrasses et fenêtres, les portes palières, toutes les canalisations adductives intérieures des appartements et locaux privatifs et se trouvant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, etc..) les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafond nage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement ou autre local privatif, soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement ou local privatif dont question et qui est à son usage exclusif, en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative est exclusivement à son usage : par exemple conduite particulière des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, de cheminée, etc....

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et à 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 nème à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer à l'article suivant.

Il est interdit à un propriétaire de diviser son appartement en plusieurs appartements.

Article 9

Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois / quarts de la TOTALITE des voix de l'immeuble, et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble ou à son défaut de l'architecte désigné par l'assemblée statuant à la simple majorité des voix. Les honoraires de l'architecte seront à la charge des propriétaires faisant exécuter les travaux.

Article 10

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble et notamment des façades et accès, même s'il s'agit de choses privées ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des copropriétaires de l'immeuble.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements, des caves et des garages, des fenêtres, des garde-corps, des persiennes et des volets et de toutes les parties de l'immeuble visible de l'extérieur et même en ce qui concerne la peinture.

Article 11.

Les propriétaires pourront établir des volets et persiennes et autres dispositifs de protection; ils devront être du modèle agréé par l'assemblée générale.

Les propriétaires pourront établir des postes récepteurs de radio et de télévision et pick up, mais à ce sujet, l'assemblée générale fixera à la simple majorité un règlement d'ordre intérieur pour leur utilisation. Au surplus; il est rappelé ce qui est dit à l'acte de base relativement à l'antenne collective de radio et de télévision.

Le téléphone public peut être installé dans les appartements, aux frais, risques et perils de leurs propriétaires.

SECTION II.

Service et administration de l'immeuble.

Article 12

Il est établi dans l'immeuble un concierge.

Compte tenu de l'importance du complexe, le conseil de gérance pourra décider d'adjoindre au concierge des aides ad hoc pour le nettoyage des communs.

Article 13

Il est fait appel par l'assemblée générale aux soins d'un gérant choisi ou non parmi les copropriétaires de l'immeuble; 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 d'office les fonctions; en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé d'entre eux.

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 copropriétaires sont présents, représentés ou dûment convoqués.

L'assemblée générale oblige par ses délibérations tous les copropriétaires sur les points portés à l'ordre du jour qu'ils aient été présents, représentés ou non.

Article 16

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération bruxelloise au jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou par celui qui convoque.

Sauf indication contraire du gérant, qui doit être notifiée à tous les copropriétaires dans les formes et les délais prescrits pour les convocations, ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

En dehors de cette réunion obligatoire annuelle, 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 ensemble deux mille cinq cents/ dixmillièmes.

En cas d'inaction du gérant pendant plus de huit jours, l'assemblée est valablement convoquée par un des copropriétaires.

Article 17

Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus par lettre recommandée, la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise aux copropriétaires contre décharge signée par eux.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une deuxième assemblée peut être convoquée de la même manière avec le même ordre du jour qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée, mais le délai de convocation sera de cinq jours au moins et de dix jours au plus.

Article 18

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque.
Tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans les convocations.

Il faut exclure les points libellés " divers " à moins qu'il ne s'agisse que de choses de très minime importance.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points se trouvant à l'ordre du jour.

Article 19

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires.

Si le gérant n'est pas un copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales mais il y assistera alors avec voix consultative et non délibérative.

Toutefois, s'il avait mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée générale, le gérant sera tenu de les représenter et de voter en leurs lieux et place suivant leurs instructions écrites qui seront annexées au procès-verbal.

A l'exception du gérant, nul ne peut représenter un copropriétaire, s'il n'est lui-même copropriétaire ou si ayant sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel de jouissance, à l'exclusion du locataire, il a reçu d'un copropriétaire mandat de participer aux assemblées générales et de voter en ses lieux et place.

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

Dans le cas ou par suite d'ouverture de succession ou de toute autre cause légale, la propriété d'une partie de l'immeuble se trouverait appartenir à des copropriétaires indivis tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit soit à un usufruitier, soit à un nu-propriétaire,

tous devront être convoqués et auront le droit d'assister à l'assemblée générale avec voix consultative, mais ils devront élire l'un d'entre eux ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité; la procuration qui sera donnée à ce dernier ou le proces-verbal de son élection devra être annexé au proces-verbal de l'assemblée générale.

Un copropriétaire peut toujours se faire représenter à l'assemblée par son conjoint dûment mandaté.

Article 20

Le bureau est composé du président assisté de deux assesseurs et à défaut de ces derniers du président assisté de deux propriétaires présents ayant le plus grand nombre de dixmillièmes.

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

Article 21

L'assemblée désigne pour le temps qu'elle détermine à la simple majorité des voix son président et deux assesseurs; ils peuvent être réélus.

La présidence de la première assemblée appartient au propriétaire du plus grand nombre de dixmillièmes; en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé d'eux.

Article 22

Il est tenu une liste de présence qui sera signée par les propriétaires qui désirent assister à l'assemblée, liste de présence qui sera certifiée par les membres du bureau.

Article 23.

Les délibérations sont prises à la simple majorité des propriétaires présents ou représentés, sauf le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est requise par le présent statut ou par le règlement d'ordre intérieur.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des propriétaires présents à l'assemblée, mais de l'unanimité des propriétaires

de l'immeuble , les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition, sauf cependant dans le cas d'une seconde assemblée tenue parce que la première n'était pas en nombre.

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

Les délibérations relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix; celles relatives à des transformations ou modifications au gros oeuvre ou aux choses communes nécessitant une majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble; celles qui ont trait au style et à l'harmonie de l'immeuble et notamment des façades et accès nécessitent l'unanimité des voix de l'immeuble.

Article 14

Les propriétaires disposent d'autant de voix qu'ils possèdent de dixmillièmes.

Article 15

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

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours avec le même ordre du jour et délibérera valablement quelque soit le nombre de dixmillièmes et de propriétaires présents ou représentés sauf ce qui est dit ci-dessus concernant les décisions à prendre à une majorité spéciale ou à l'unanimité.

Article 16

Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

Le gérant devra les communiquer au moins un mois à l'avance aux copropriétaires; 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 formulant leurs propositions; les propriétaires signaleront aux membres du bureau les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Article 27

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

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

Section III

Répartition des charges et recettes communes.

A.- Entretien et réparations.

Article 28

Chacun des copropriétaires contribuera pour sa part dans les parties communes aux dépenses d'entretien et de conservation ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes (sous réserve de ce qui est dit ci-après à l'article 57 concernant le chauffage et le service d'eau chaude) .

Article 29

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

- réparations urgentes ;
- réparations et travaux indispensables mais non urgents;
- réparations et travaux non indispensables.

Article 30

Réparations et travaux urgents.

Le gérant a pleins pouvoirs pour exécuter les

travaux ayant un caractère absolument urgent , sans devoir en demander l'autorisation.

Article 31

Réparations et travaux indispensables mais non urgents

Ces décisions sont prises par les membres du bureau le président et les deux assesseurs, qui forment ensemble le conseil de gérance.

Le conseil de gérance sera juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

Article 32

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

Ces travaux doivent être demandés par des propriétaires possédant ensemble au moins deux mille cinq cents/ dixmillièmes et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire.

Ils ne pourront être décidés que par des propriétaires possédant ensemble au moins huit mille cinq cent dixmillièmes, toutefois ces travaux pourront être exécutés à la demande d'une majorité possédant les trois/quarts des voix de l'immeuble, si ces propriétaires s'engagent à supporter intégralement la dépense.

Une modification au système de chauffage peut être votée à la majorité des trois / quarts des voix de l'immeuble et sera obligatoire pour tous , les frais de cette modification étant répartis comme tous les frais relatifs au chauffage central.

Article 33

Les propriétaires doivent donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations, entretien et nettoyage des parties communes.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au premier septembre.

Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, dont le nom et l'adresse devront être connus du gérant et du concierge, de manière à pouvoir accéder à l'appartement si la chose est nécessaire.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients des réparations et travaux à effectuer aux choses communes qui seront décidées d'après les règlements énoncés ci-dessus.

B. - Impôts - Responsabilité Civile - Charges.

Article 34

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

Article 35.

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 la copropriété pour autant bien entendu qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les propriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité serait engagée, tiers ou copropriétaire.

Article 36

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

C. - Recettes.

Article 37.

Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chacun des copropriétaires dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

Section IV

Assurance - Reconstruction

Article 38

L'assurance tant des choses communes que des choses privées, à l'exclusion des meubles, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires par les soins du gérant, contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz, les accidents provoqués par l'électricité, le recours éventuel des tiers, la perte des loyers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

Le gérant devra faire à cet effet, toutes les diligences nécessaires, il acquittera les primes comme charges communes, elles lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes.

Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé pour la conclusion de ces assurances et 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.

Article 39

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

Article 40

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires du chef du personnel qu'il emploie ou plus généralement pour toute raison personnelle à un des copropriétaires ou à ses ayants-droit, cette surprime sera à charge exclusive du copropriétaire intéressé.

Article 41

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 et a charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions déterminées par cette assemblée.

Mais il sera tenu compte du droit des créanciers privilégiés et hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice, leur intervention sera donc demandée.

Article 42

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.

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 plusvalue 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 leur part dans les parties communes.

B) Si le sinistre est total, l'indemnité doit être employée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale n'en décide autrement à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

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 chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de versement dans ce délai.

Toutefois, au cas où une assemblée générale désirerait 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 tous les autres copropriétaires en font

la demande, de céder à ceux-ci dans le mois de la décision de cette assemblée, ou si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des propriétaires 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 les 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 les départager; en cas de désaccord sur le choix du troisième expert il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé un tiers au comptant et le surplus un tiers d'année en année avec les intérêts au taux légal payables en même temps que chaque fraction du 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 partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis par leurs quotités dans les parties communes.

Article 43

Si des embellissements étaient effectués par des copropriétaires à leurs propriétés, il leur appartenait 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 copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est

faite pour un montant insuffisant auront toujours la faculté de faire pour leur compte personnel, une assurance complémentaire à la condition d'en supporter toutes les charges et la surprime.

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

Article 44

Une assurance sera contractée par les soins du gérant contre les accidents pouvant 1) provenir de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble; 2) survenir au concierge ou à ses aides. Le montant de ces assurances sera fixé par l'assemblée générale, les primes seront payées par le gérant, elles lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun payant dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

Chapitre troisième.

Règlement d'ordre intérieur.

Article 45

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants-droit, règlement qui pourra être modifié par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble, sauf en ce qui concerne les stipulations reprises aux articles 48, 57, 59 et 60 lesquelles ne peuvent être modifiées qu'à l'unanimité des voix de l'immeuble.

Les modifications devront figurer à leurs dates au livre des procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre 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.

Article 47

Les propriétaires devront faire ramoner, s'ils en font usage, les éventuels conduits particuliers de cheminées, poêles et fourneaux dépendant des locaux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, par un ramonneur juré; ils devront en justifier au gérant.

Pour les cheminées communes (cheminées Shunt ou similaires) le ramonage se fera une fois l'an à frais communs, à la diligence du gérant et également par un ramonneur juré.

Section II

Aspect

Article 48

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux façades, fenêtres, terrasses et balcons, ni enseigne ni réclame, garde-manger, linges ou autres objets.

Le placement d'un garde-manger est autorisé sur les terrasses en façade postérieure.

Section III

Ordre intérieur .

Article 49

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

Le bois et le charbon ne pourront être montés de la cave dans les appartements que le matin avant dix heures.

L'emménagement et le déménagement des meubles ne pourront se faire que par l'extérieur. L'accès à la toiture pour ces emménagements et déménagements devra être demandé trois jours d'avance au gérant. Il en sera de même pour l'accès à la toiture pour les raccordements de l'antenne collective de radio et de télévision.

Article 47

Les propriétaires devront faire ramoner, s'ils en font usage, les éventuels conduits particuliers de cheminées, poêles et fourneaux dépendant des locaux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, par un ramoneur juré; ils devront en justifier au gérant.

Pour les cheminées communes (cheminées Shunt ou similaires) le ramonage se fera une fois l'an à frais communs, a la diligence du gérant et également par un ramoneur juré.

Section II

Aspect

Article 48

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux façades, fenêtres, terrasses et balcons, ni enseigne ni réclame, garde-manger, linges ou autres objets.

Le placement d'un garde-manger est autorisé sur les terrasses en façade postérieure.

Section III

Ordre intérieur .

Article 49

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

Le bois et le charbon ne pourront être montés de la cave dans les appartements que le matin avant dix heures.

L'emménagement et le déménagement des meubles ne pourront se faire que par l'extérieur. L'accès à la toiture pour ces emménagements et déménagements devra être demandé trois jours d'avance au gérant. Il en sera de même pour l'accès à la toiture pour les raccordements de l'antenne collective de radio et de télévision.

Toutes dégradations commises à la façade , à la toiture ou à d'autres parties de l'immeuble, au cours de ces déménagements, de même que pour les raccordements à l'antenne collective seront à supporter par le propriétaire en cause et sur simple demande lui adressée par le gérant avec facture justificative.

Dans le cas où l'importance du déménagement serait par trop minime, il serait autorisé de passer par la cage d'escalier, pour autant que l'absolue nécessité s'en fasse sentir et sur présentation d'un permis signé par le gérant.

L'intéressé devra également supporter sur simple demande lui adressée par le gérant avec pièces justificatives, le coût des dégâts commis.

Article 50.

Les parties à passage commun et notamment: les halls d'entrée de l'immeuble, les halls et dégagements communs, le passage et la rampe des autos, le dégagement des emplacements voitures, les cours intérieures, les escaliers, etc. devront être maintenus libres en tout temps, il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoique ce soit.

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures et jouets d'enfants, et autres véhicules, plus particulièrement les véhicules ne peuvent stationner ni être parqués en dehors des garages et emplacements pour voitures.

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus ni secoués dans l'immeuble; les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Les Jeux d'enfants sont strictement interdits dans les parties communes.

Article 51

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage, tels que brossage de tapis, literies, habits, meubles, cirages de chaussures etc...

Article 52

Il est strictement interdit d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée du gaz en caoutchouc ou autres matières sujettes à rupture sous la pression du gaz ; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

Article 53

Les occupants de l'immeuble sont autorisés à titre de simple tolérance à posséder dans l'immeuble des chiens, chats et oiseaux.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit par décision d'une assemblée générale statuant à la simple majorité.

Dans le cas où la tolérance serait abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée générale, entraînera le contrevenant au paiement de dommages-intérêts, sans préjudice à toutes sanctions à ordonner par voie judiciaire.

Section IV.

Moralité . Tranquillité

Article 54

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

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

Il ne pourra être fait dans l'immeuble aucun bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique est autorisé. Il en est de même comme déjà dit de postes de radio et de télévision et pick-up. Mais il est rappelé au sujet de ceux-ci que l'assemblée générale fixera à

la simple majorité des voix un règlement d'ordre intérieur pour leur utilisation.

Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces instruments et appareils n'incomode les occupants de l'immeuble.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques ou moteurs produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques et de radiovision.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les appartements ou locaux privatifs ni chez la concierge, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers ou similaires.

Article 55

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble bourgeoisement en bon père de famille et à se conformer aux prescriptions du présent règlement dont ils devront reconnaître dans les baux d'avoir pris connaissance.

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

Article 56

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

Section V.

Chauffage central et eau chaude.

Article 57

Le chauffage central fonctionne suivant les directives de l'assemblée générale statuant à la majorité simple des voix, étant toutefois bien spécifié que chaque copropriétaire a le droit de prétendre avoir à toute période de l'année, mais suivant les possibilités techniques de l'installation de chauffage

Une température d'ambiance d'au moins vingt degrés dans les livings et chambres, dix huit degrés dans les cuisines et vingt deux degrés dans les salles de bain.

Le service d'eau chaude fonctionne toute l'année. La participation aux frais des services du chauffage central et de l'eau chaude sont obligatoires pour tous les copropriétaires à l'exception des garages et emplacements pour voitures. Tous les frais généralement quelconques relatifs à ces services, c'est à dire notamment : de consommation, d'entretien, de réparation et éventuellement de renouvellement de tous appareillages y afférents, sont répartis de la manière suivante :

1) en ce qui concerne le chauffage central:

Tous les frais seront répartis entre les copropriétaires d'appartements à l'exclusion des garages et emplacements voitures soit donc en neuf mille six cent et cinq/ neuf mille six cent et cinquièmes.

2) en ce qui concerne le service d'eau chaude :

les frais de consommation sont comptés aux copropriétaires à l'exception des garages et emplacements voitures suivant les indications des compteurs volumétriques et au prix à fixer par l'assemblée générale statuant à la majorité simple des voix. Quant à tous les autres frais, ils seront répartis entre les copropriétaires d'appartements à l'exclusion des garages et emplacements de voitures soit donc en neuf mille six cent et cinq/ neuf mille six cent et cinquièmes.

Section VI.

Ascenseurs.

Article 58.

L'usage des ascenseurs sera réglementé par l'assemblée générale à la simple majorité des voix.

Section VII

Destination des locaux.

Article 59.

Les locaux sont destinés à habitation résidentielle. - Toutefois ils pourront être affectés à l'habitation résidentielle et à l'exercice d'une profession libérale et même exclusivement à l'exercice d'une telle profession.

L'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble ne pourra troubler la jouissance des autres occupants de l'immeuble par bruit, odeur ou autrement.

Si l'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble entraînait de nombreuses visites de personnes utilisant l'ascenseur et les autres parties communes, le titulaire de la profession libérale aurait à s'entendre avec le gérant pour fixer par un forfait l'indemnité due à la communauté pour cet usage dans la mesure où il dépasserait la normale.

Les garages et emplacements pour voitures sont destinés à garer des voitures automobiles servant au transport de personnes à l'exclusion de toutes voitures ou véhicules de location comme taxis et autres.

Les voitures servant à la fois au transport de personnes et de marchandises, genre station wagon sont autorisés; il en est de même de camionnettes légères.

Ils peuvent également servir à garer des motocyclettes avec ou sans side car, et tous autres véhicules à moteur servant au transport de personnes ainsi que des bicyclettes -(toujours à l'exclusion de tout véhicule de location) et des voitures d'enfants.

Il pourra également être entreposé dans les garage proprement dits du mobilier et des provisions à l'exclusion de toutes marchandises quelconques servant au commerce.

L'entrée et la sortie des véhicules doivent se faire aussi silencieusement que possible pour éviter de troubler la jouissance des occupants de l'immeuble; à cet égard notamment l'emploi des appareils avertisseurs est interdit de même que l'échappement des moteurs sans silencieux efficaces.

Les conducteurs ne pourront non plus produire de la fumée ou faire tourner leurs moteurs aux fins de mise au point ou autre but similaire.

Les prises d'électricité dans les garages ne peuvent uniquement servir qu'à l'éclairage de ceux-ci.

Les caves sont destinées à l'usage normal résultant de cette appellation.

Article 60.

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée de faire de la publicité sur l'immeuble à quelque endroit que ce soit.

Aucune inscription ne pourra être faite ou placée aux fenêtres et terrasses, sur les portes et murs extérieurs ou dans les escaliers, entrées, halls d'entrée, halls communs, etc.....

Cependant il est permis d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement ou à côté d'elle, une plaque du modèle autorisé par l'assemblée indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Aux grilles ou entrées, à l'endroit prescrit par l'assemblée, il sera permis d'établir une plaque du modèle admis par l'assemblée; cette plaque portera le nom de l'occupant, sa profession les jours de visite, l'étage qu'il occupe.

Au surplus, chacun disposera d'une boîte aux lettres; sur cette boîte peuvent figurer les noms et profession du titulaire. Ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée.

Article 61.

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

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé sans autorisation expresse de l'assemblée générale. Ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt, devront supporter les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosions occasionnés aux copropriétaires de l'immeuble par cette aggravation de risques.

Les véhicules à moteur ne pourront contenir que le combustible se trouvant dans le réservoir normal prévu par le constructeur.

Section VIII

Concierger

Article 62.

Le concierge et ses aides (si le conseil de gérance décide d'en adjoindre au concierge) sont choisis par le gérant; leur rémunération est fixée par l'assemblée générale mais le conseil de gérance peut fixer provisoirement la rémunération des aides, en attendant la prochaine assemblée générale.

Le concierge sera engagé au mois et les aides suivant les usages en la matière. Ils pourront être congédiés par le gérant, lequel en aura préalablement référé au conseil de gérance.

Le gérant est tenu de congédier le concierge et les aides sur ordre du conseil de gérance, ou si l'assemblée générale le décide à la simple majorité des voix.

Membre du conseil de gérance ou un

A défaut par le gérant de congédier le concierge et les aides le congé sera valablement signifié par un délégué des copropriétaires.

Article 63.

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 communes ,
les trottoirs,
- 2) évacuer les ordures ménagères,
- 3) fermer les portes d'entrée à l'heure qui lui sera indiquée.
- 4) recevoir les paquets et commissions.
- 5) laisser et faire visiter les appartements garages et ou emplacements de voiture à vendre ou à louer.
- 6) surveiller et entretenir le chauffage central et le service d'eau chaude.
- 7) En général, faire tout ce que le gérant lui commandera pour le service général de l'immeuble.

Le services des aides comportera ce qui est d'usage en la matière. Ils devront en général faire tout ce que le gérant leur commandera pour le bon accomplissement de leur travail.

Article 64.

Le concierge sera logé , éclairé et chauffé dans les locaux prévus à cet effet aux frais de la communauté.

Article 65.

Le concierge ne pourra pas s'occuper de travaux ménagers pour les occupants; ni exécuter des travaux dans les parties privatives.

Si le concierge est marié, son conjoint ne peut exercer dans l'immeuble aucun métier ou profession étranger au service de l'immeuble.

Section IX

Gérance

Article 66

Le conseil de gérance est composé du président et de deux assesseurs.

Le gérant assistera aux réunions du conseil de gérance avec voix consultative.

Le conseil de gérance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée générale, ordonne les travaux indispensables mais non urgents, et peut donner ordre au gérant de congédier le concierge, et les aides.

Le conseil de gérance surveille les achats de combustibles, se fait remettre les prix et les noms des fournisseurs proposés, s'assure de la qualité et de la quantité des combustibles fournis.

Il prend toutes les dispositions écrites pour le fonctionnement sûr et régulier de l'ascenseur.

Le conseil de gérance veille à ce que la gestion de l'immeuble par le gérant soit faite de manière économique.

Le conseil de gérance délibérera valablement si deux de ses membres sont présents; les décisions sont prises à la majorité des voix; en cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises. Le procès-verbal sera signé par les membres présents.

Article 67

Le gérant est élu par l'assemblée générale qui pourra le choisir parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Si le gérant est un des copropriétaires et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures; les émoluments du secrétaire sont fixés par l'assemblée générale.

Article 68

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des parties communes, au bon fonctionnement du chauffage, de la distribution d'eau chaude, de l'ascenseur et de tous autres appareillages communs.

Il surveille le concierge et ses aides qu'il choisit, et les congédie sur les directives du conseil de gérance.

Il fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes; sur les ordres du conseil de gérance, les réparations indispensables mais non urgentes, ainsi que celles ordonnées par l'assemblée générale.

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

Il veille au bon entretien général de l'immeuble.

Article 69

Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes vis à vis des tiers et des administrations publiques.

Il fait rapport au conseil de gérance et à l'assemblée générale, lesquels décideront des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs; en cas d'urgence, il prendra toutes mesures conservatoires.

Article 70

Le gérant présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale et les soumet à son approbation; il en reçoit décharge s'il y a lieu.

Trimestriellement, il présente à chaque copropriétaire un relevé du compte général de l'immeuble avec les comptes particuliers.

Une provision sera versée par les copropriétaires au gérant pour permettre à ce dernier de faire face aux dépenses communes; le montant de la provision est fixé par l'assemblée générale.

L'assemblée générale peut décider aussi la constitution d'un fond de réserve destiné à faire face aux grosses réparations et au remplacement de l'appareillage

Le gérant a le droit de réclamer les provisions fixées par l'assemblée générale.

A défaut de paiement de ces provisions, le gérant assignera le défaillant après avoir pris l'avis conforme du conseil de gérance.

Le gérant a un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction pour assigner en paiement le propriétaire défaillant.

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure des intérêts au taux de six francs pour cent l'an, net d'impôts depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires suppléeront à sa carence et fourniront les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs.

Si l'appartement, le garage ou emplacement pour voitures du défaillant est donné en location, le gérant a délégation pour toucher directement du locataire, le montant du loyer à concurrence des sommes dues à la communauté.

Le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement et il sera valablement libéré vis à vis de son bailleur des sommes versées au gérant.

Section K.

Charges communes.

Article 71.

De même que les charges d'entretien et de réparations des choses communes dont il est question au statut de l'immeuble, les charges nées des besoins sont supportées par les copropriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes, sauf en ce qui concerne les frais du chauffage central et du service de distribution d'eau chaude dont la répartition est faite comme indiqué à l'article 57.

Telles sont les dépenses de l'eau et de l'électricité pour l'entretien et l'éclairage des parties communes, le salaire du concierge et des aides évent du gérant, éventuellement du secrétaire, les versement légaux de la sécurité sociale, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel, mobilier

commun, boîtes à ordures, ustensiles ,
fournitures nécessaires pour le bon entretien
de l'immeuble, les fournitures de bureau, la
correspondance, la consommation du courant
électrique pour l'ascenseur, l'abonnement
d'entretien de celui-ci, etc.....

Article 72.

La consommation individuelle de l'eau, du gaz
et de l'électricité et tous frais relatifs à ces
services sont payés et supportés par chaque proprié-
taire.

o o o o o

La répartition des charges faisant l'objet de
la présente section ne peut être modifiée que de
l'accord unanime des copropriétaires.

Section XI.

Dispositions Générales

Article 73

En cas de désaccord entre copropriétaires et
gérant sur l'interprétation ou l'exécution du présent
règlement général de copropriété, le litige sera soumis
à l'assemblée générale.

Si le désaccord persiste, recours au juge compétent

Les poursuites en paiement des provisions ou sommes
dues à la gérance seront soumises au juge compétent.

- - - -

Signé " ne varietur " par l'administrateur-délégué
de la société comparante et le Notaire Frans Lambert
à Bruxelles pour être annexé à l'acte de base dont la
minute précède.

CONDITIONS SPECIALES RESULTANT DE L'ACTE DE VENTE
reçu le 18 février 1961 par le Notaire Jean-Louis
de Strycker à Lierre.

A cet égard sont reproduites les stipulations suivantes, insérées dans le titre précité du vingt-trois novembre mil neuf cent quarante-deux.

" Voorbehoud.- Bij uitdrukkelijk besprek is er bedongen dat de gebeurel vergoeding welke zou toegekend worden hoofdens deopeising of ingebruikneming, waar van hierboven spraak is, voor de geheelheid in voor deel der verkoopers voorbehouden blijft; de reeds vervallen zowel als de gebeurlijk nog te vervallen vergoeding.

" Bijzondere Voorwaarden.- De aankoopster bekent lezing en kennis genom te hebben van : 1° al de bedingen, voorwaarden en erfdienstbaarheden ver vat in de akte van ons ambt verleden de vier en twintig augustus laatst leden, hiervoren aangehaald; 2° van al degene vervat in het lastenkohier en in de processen-verbaal, gesloten door het ambt van Notarissen Taymans en Scheyven, beide te Brussel, de negen en twintig mei laatstleden, overgeschreven ter kantore van grondpanden te Brussel, (tweede bureel, de zeventien juli daaropvolgende, boek 3122, nummer 1, opgevolgd van een akte van commands verklaring, verleden voor Notaris Taymans voornoemd, ingevolge de bij deze verkochte goederen met andere en met een grotere inhoud toegewezen worden aan heer Cavens voornoemd et anderen; 3° van al de bedingen welke in deze twee akten aangehaald geweest of overgeschreven geweest zijn en waarin bij reproductie ondermeer aangehaald zijn.

" a) de bedingen vervat in een akte verleden door Meester Jean Henri Declerck, notaris te Sint Jans Molenbeek verbleven hebbende, de zesde juni negentienhonderd en een, overgeschreven ten Burele van Grondpanden te Brussel de Mertien juni daarna, boek 8831 nummer 8; b) de bedingen, vervat in een akte verleden voor Meester Edmond Van Halteren, notaris te Brussel verbleven hebbende, de acht en

en twintig december negentienhonderd en een, overgeschre-
" ven ten burele van grondpanden te Brussel de tien ja-
" nuari daaropvolgende, boek 1990 nummer 21; c) de bedin-
" gen vervat in een akte verleden voor Meester Albert
" Poelsaert, notaris te Brussel verbleven hebbende, de een
" en twintig juni negentienhonderd en vier, overgeschrev
" ten burele van grondpanden te Brussel de tweede juli
" daarna, boek 9727 nummer 3.
" In de aankooptitel der verkopers bij deze is er ook
" nog letterlijk bedongen hetgeen volgt: 3. Le bien vend
" est traversé par deux avenues projetées, reprises au
" plan ci-annexé sous la dénomination avenue numéro 1
" à décréter et avenue numéro II à décréter.
" En ce qui concerne la création de ces avenues et toutes
" les questions relatives à la mise en valeur du bien
" acquis et de la parcelle voisine teintée de rouge et
" dénommée fonds B au plan ci-annexé, l'acquéreur sera s
" brogé à tous les droits et obligations résultant pour
" les vendeurs, d'une convention intervenue entre eux
" et la société coopérative C.I.M. établie à Uccle, dont
" l'acquéreuse déclare avoir parfaite connaissance et au
" sujet de laquelle il dispense formellement les vendeurs
" de toute plus ample désignation ou mention dans les
" présentes.
" De aankoopster bij deze bekent eveneens kennis te heb-
" ben van de inhoud der bedoelde overeenkomst, gesloten
" tussen de voorgaande eigenaars, Mijnheer Cavens en
" anderen, en de samenwerkende vennootschap C.I.M. ge-
" vestigd te Ukkel, steenweg op Alseberg, 618 en van de
" bijlagen aan deze overeenkomst en zij ontslaat uit-
" drukkelijk de verkopers alsmede de werkende notaris,
" aan alle verdere aanduiding of herhalingen in deze akte
" Tot nadere bepaling verklaren de verkopers dat de bedoe
" de overeenkomst gedagtekend is van Brussel op vijf en
" twintig juli laatst, en dat ze volgend relaas der re-
" gistratie draagt : Geboekt te Mechelen, zegel, de een
" en twintig november negentienhonderd twee en veertig,
" V. 8; B. 23, 5 V; een blad geen verzending. Ontvangen
" twintig frank. De ontvanger - getekenk - Cranné.
" Bovendien hebben de partijen ons aanzocht in deze akte
" te bedingen hetgeen volgt: Gebouwen: Voor wat de aard,

" de hoogte en type der gebouwen en alle andere voorschriften
" ten welke dienen nageleefd te worden bij het oprichten
" der gebouwen betreft, alsmede voor wat de waterpasma-
" king, de rooilijn, de verbredingsstroken, verruimings-
" stroken en non-aedificandistroken en alle andere beper-
" kingen die aan het eigendomsrecht der aankoopster zou-
" den kunnen gebracht worden, betreft, zal deze zich moeten
" gedragen naar al de nog van kracht en van toepassing
" zijnde bepalingen, ingelast in de oude eigendomstitels,
" waarheen verwezen wordt hiervoren in deze akte alsmede
" naar alle desbetreffende voorschriften en reglementen
" der bevoegde overheid.

" En indien deze reglementen voorschreven, dat een thans
" bestaande of ontworpen rooilijn verplaatst moest worden
" zal de aankoopster deze reglementen moeten eerbiedigen,
" zonder tussenkomst der verkopers noch verhaal tegen
" hen.

" Er is ook nog uitdrukkelijk dienaangaande bedon en, dat
" de aanduidingen op het hiernaangehecht plan, slechts aan
" wijzende zijn en in overeenstemming met het voorentwerp
" van het urbanisatieplan en inrichting van het bouwterre
" voorgelegd tot het bekomen der goedkeuring aan de be-
" voegde overheid.

" De aankoopster zal zich diensvolgens stipt moeten ge-
" dragen naar al de wijzigingen welke dit voor ontwerp zo
" kunnen ondergaan, alvorens het de nog vereist goedkeuring
" of bekrachtiging der bevoegde overheid zou verwerven.

" De huidige waterpas mag niet inachtgenomen worden bij
" het oprichten der afsluitingen en muren der gebouwen,
" Deze zullen moeten geplaatst worden rekening houdende
" met de waterplas, aangeduid en aangegeven op het aan-
" gehecht plan, welker was in verband gebracht is met de
" algemene waterpasmaking van het Rijk, waarvan de beste-
" tingsas der Domeinlaan en der Minervelaan gelegd op de
" kwote §I-11, her merkteken is.

" Op basis der voorschreven waterpassen, zal het plaatsen
" der afsluitingen en muren der gebouwen de berekening
" der gemeenschap alsmede de beslechting van alle geschil-
" len moeten geschieden.

" Tot nadere bepaling van hetgeen reeds in vorige eigen-
" domstitels bedongen geweest is, zal de aankoopster op

"

" de bij deze verkochte goederen geen drankhuizen,
" drankhuizen, dranksluiterijen, achterhuizen,
" burgen, danszalen, kosthuizen, stegen, fabrieken, schen-
" ken, gasthuizen, of stapelplaatsen, noch steenkolen-
" schieten, noch welkdanige andere gevaarlijke hinderlij-
" ke of ongezonde nijverheids- of handelsinrichting mo-
" gen oprichten welke voorkomen op de lijsten der des-
" betreffende koninklijke besluiten of reglementen of
" waarvoor de toelating van de bevoegde overheid nodig
" is of welke van aard zouden zijn schade te berokkenen
" aan de aanpalende eigendommen der verkopers.
" Afsluitingen : Tijdens het oprichten der gebouwen
" zullen de afsluitingen midden op de scheidslijn moeten
" geplaatst worden en uitgevoerd woergen zoals voorge-
" houden word door de reglementen der bevoegde overheid.
" De aankoopster zal deze afsluiting moeten tot stand
" brengen door eigen zorgen en op haar uitsluitende kos-
" ten, zonder de tussenkomst der verkopers en zij zal
" nooit de tussenkomst in de kosten der afsluiting of
" overneming van gemeenschap kunnen maken van de verkopers
" zolang deze eigenaars zijn van de belandende eigen-
" dom maar slechts alleenlijk van de aankopers van het
" erf, palend aan de bij deze verkochte goederen.
" Anderzijds zal de aankoopster zoals naar wet en recht
" de overneming van gemeenschap moeten doen waartoe zij
" zou kunnen verplicht worden zonder tussenkomst der
" verkopers noch verhaal tegen hen.
" Wegenis.- De aankoopster verbindt zich ter volledige
" ontlasting der verkopers in verhouding met de gevelleng-
" te der door haar aangekochte percelen taksen, gesteld
" of te stellen; de aankoopster verklaart wel te weten
" dat de aangekochte goederen om als bouwgrond te kunnen
" aangewend en benuttigd te nog onderworpen blijven aan
" de toelating en voorschriften der bevoegde overheid
" die zouden voorgehouden worden."

L'acquéreuse devra faire son affaire personnelle desdi-
tes stipulations et servitudes et elle est purement
et simplement subrogée dans tous les droits et obligations
de la venderesse à cet égard.

* * * * *