

ms.

L'an mil neuf cent septante et un.

Le

Par devant Nous, Maître Marc BERNAERTS, Notaire
à Bruxelles.

A COMPARU :

La société anonyme "RESIDENCES MODERNES"
ayant son siège social à Forest-Bruxelles, avenue Van
Volxem, 140.

Immatriculée au registre du commerce de Bruxelles
sous le numéro 333.139.

Constituée sous la dénomination de "Les Résidences
Modernes" suivant acte du Notaire André Scheyven à Bruxelles
le vingt-neuf avril mil neuf cent soixante-six, publié
aux annexes du Moniteur Belge du quatorze mai suivant,
sous le numéro 13.226.

Dont les statuts ont été modifiés en dernier lieu
suivant acte du Notaire Marc Bernaerts, soussigné, le
vingt et un mars mil neuf cent soixante-neuf, publié
aux annexes du Moniteur Belge du onze avril mil neuf
cent soixante-neuf, sous le numéro 664-4.

Ici représentée par Monsieur Hubert VERHELLEN,
administrateur-délégué de la société, demeurant à Uccle,
avenue de Boetendael, 14.

Nommé à ces fonctions par délibération de l'as-
semblée générale extraordinaire du vingt-neuf avril mil
neuf cent soixante-six, publiée aux annexes du Moniteur
Belge du quatorze mai suivant, sous le numéro 13.222.

Laquelle société déclare être propriétaire
du bien suivant:

Commune de FOREST.

(Première division)

Un terrain à bâtir, sis à front du Boulevard
Guillaume Van Haelen, où il présente une façade de
treize mètres dix-huit centimètres, et contient en
superficie suivant mesurage, cinq ares, quatre-vingt-un
centiares, quatre-vingt-un dixmilliares, cadastré section A
numéros 102/r/8, 102/s/8 partie et 102/u/7 partie.

Tel que ce terrain se trouve figuré sous teintes
verte et jaune, au plan dressé par le géomètre-expert-
immobilier, Monsieur Etienne Bogaert à Dilbeek, Tuinbouw-
laan, 34, le vingt-neuf mars mil neuf cent septante et un,
lequel plan est resté annexé à l'acte de dépôt dont
question ci-après du six mai mil neuf cent septante et
un.

ORIGINE DE PROPRIETE.

Le bien prédécrit appartient à la société comparante:

a) la partie sous teinte verte au plan précité, pour l'avoir acquise des époux Raymond Florimond Fretin architecte- Rosalia Catherine Esmans, sans profession, à Saint-Gilles-Bruxelles, suivant acte sous seing privé, déposé au rang des minutes du Notaire Marc Bernaerts, soussigné, avec reconnaissance d'écriture, le six mai mil neuf cent septante et un, à transcrire.

Les époux Fretin-Esmans en étaient propriétaires pour l'avoir acquis, sous plus grande contenance, de Madame Marguerite Caroline Jamotte, pensionnée d'Etat, veuve en premières noces de Monsieur Fernand Cosme, et épouse en secondes noces de Monsieur Georges Julien Matton, agent importateur à Forest, suivant acte reçu par le Notaire Raoul Moreau à Bruxelles, le trente mars mil neuf cent cinquante-six, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques à Bruxelles le dix avril suivant volume 4396 numéro 11.

Madame Jamotte l'avait acquis de la Commune de Forest, aux termes d'un procès-verbal d'adjudication publique clôturé par le Notaire Sohet à Forest le dix juillet mil neuf cent quarante-deux, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le onze août suivant, volume 3123 numéro 25.

La Commune de Forest en était propriétaire depuis mil neuf cent vingt-sept.

b) la partie sous teinte jaune au plan précité, pour l'avoir acquise de 1) Jean Joseph Justin Grimau, avocat honoraire à la Cour d'Appel, à Jette, 2) Antoine Marie Joseph Grimau, architecte-géomètre-expert à Forest, 3) Justine Clothilde Hubertine Grimau, sans profession, veuve d'Antoine Alfred François Charles Grimau à Uccle, suivant acte reçu par le Notaire Marc Bernaerts, soussigné, et le Notaire Emile Marchant à Uccle, le deux février mil neuf cent septante et un, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques à Bruxelles le quinze février suivant, volume 6774 numéro 21.

Les consorts Grimau en étaient propriétaires sous plus grande contenance par suite des événements suivants:

-Partie dépendait de la communauté d'acquêts ayant existé entre Monsieur Pierre Joseph Grimau, géomètre, et son épouse Madame Marie-Louise De Knoop, sans profession, à Forest, aux termes de leur contrat de mariage reçu par le Notaire Damen à Forest le trente mai mil huit cent nonante-deux, par suite de l'acquisition en faite par

eux du Bureau de Bienfaisance de la Commune d'Ixelles, suivant acte reçu par le Notaire Damen, prénommé, le onze août mil huit cent quatre-vingt-douze, transcrit au bureau des Hypothèques de Bruxelles le seize novembre suivant, volume 6783 numéro 5.

Monsieur Pierre Joseph Grimau, en son vivant géomètre à Forest, y est décédé laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires, ses cinq enfants issus de son mariage avec dame De Knoop, étant:

1) Mademoiselle Pétronille Jeanne Marie Grimau, sans profession, demeurant à Bruxelles, 2) Mademoiselle Marcelle Jeanne Alène Grimau, sans profession, demeurant à Forest, 3) Monsieur Jean Joseph Justin Grimau, prénommé, 4) Monsieur Antoine Marie Joseph Grimau, prénommé, et 5) Madame Justine Clothilde Hubertine Grimau, prénommée, sous réserve des droits revenant à son épouse survivante, tant en vertu dudit contrat de mariage, qu'en vertu de la loi, ledit décès étant survenu à Forest le vingt-cinq janvier mil neuf cent dix-neuf;

-Partie a fait l'objet d'un acte d'échange, avenu entre Madame veuve Pierre Grimau, préqualifiée, et ses cinq enfants, prénommés, ainsi qu'entre Monsieur Raymond Goens, à Ixelles, aux termes d'un acte d'échange reçu par le Notaire Dewever à Bruxelles, le trois octobre mil neuf cent vingt-sept, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le premier décembre mil neuf cent vingt-sept, volume 1382 numéro 10;

-Partie a fait l'objet d'un acte d'échange, avenu entre Madame veuve Pierre Grimau et ses cinq enfants, prénommés, ainsi qu'entre la Commune de Forest, aux termes d'un acte d'échange reçu par le Bourgmestre de la Commune de Forest, Monsieur Omer Denis, à la date du vingt-neuf novembre mil neuf cent vingt-sept, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le quinze décembre suivant, volume 1381 numéro 22.

Madame Marie-Louise De Knoop, en son vivant sans profession, demeurant à Forest, y est décédée le six mars mil neuf cent quarante et un, intestat, laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires, ses cinq enfants prénommés, issus de son mariage avec son mari, Monsieur Pierre Grimau.

Mademoiselle Marcelle Grimau, prénommée, en son vivant sans profession à Forest, est décédée à Forest célibataire, le trois mars mil neuf cent soixante-neuf, sans laisser d'héritier réservataire, et aux termes de son testament authentique, dicté au Notaire Marchant à Uccle, le huit octobre mil neuf cent cinquante-deux, elle a institué, pour sa légataire universelle, sa soeur, Mademoiselle Pétronille Grimau, prénommée, et Monsieur Antoine Grimau, prénommé.

Mademoiselle Pétronille Grimau, prénommée, est décédée à Forest le vingt décembre mil neuf cent soixante-neuf, célibataire, sans laisser d'héritier réservataire, et aux termes de son testament authentique dicté au Notaire Marchant, prénommé, le huit octobre mil neuf cent cinquante-deux, elle a institué pour légataire universel, Monsieur Antoine Grimau, préqualifié.

CONDITIONS SPECIALES.

A.- En ce qui concerne la partie acquise des époux Fretin-Esmans (sous teinte verte au plan précité) la comparante déclare que le titre de propriété des époux Fretin-Esmans contient les conditions suivantes:
"La présente vente a lieu en outre aux clauses et
"conditions contenues dans le cahier des charges arrêté
"par le Conseil Communal de Forest, en date du huit mai
"mil neuf cent vingt-huit, dont une copie est demeurée
"annexée à un procès-verbal de vente publique clôturé
"par le Notaire Sohet, prénommé, le vingt-deux avril
"mil neuf cent trente-deux, transcrit au deuxième bureau
"des Hypothèques à Bruxelles, le deux mai suivant, volume
"1948 numéro 9.
"Un extrait de ce cahier des charges est ici textuellement
"reproduit.
"Les acquéreurs seront subrogés dans tous les droits
"et obligations de la venderesse résultant de ce cahier
"des charges:
"ARTICLE 3. Les acquéreurs devront établir des murs
"mitoyens sur la ligne séparative des lots. Ils auront
"à payer à qui de droit, suivant coutume, la mitoyenneté
"des murs qui pourraient exister, cette mitoyenneté n'étant
"pas comprise dans la vente.
"Les frais d'établissement des trottoirs et bordures
"de trottoirs qui existeront le long des terrains mis
"en vente seront perçus à l'occasion de l'autorisation
"de bâtir, suivant les prix du règlement, taxe en vigueur.
"ARTICLE 4. Les acquéreurs ne pourront exiger de la
"commune le paiement de la mitoyenneté des murs à établir
"du côté des terrains non encore aliénés par elle. Ils
"exerceront leur recours contre les futurs acquéreurs
"de ces terrains.
"ARTICLE 7. Les acquéreurs s'engagent à ériger sur toute
"la façade des terrains acquis par eux des maisons d'habi-
"tation qui devront être achevées et rendues habitables
"endéans les deux années de la date d'entrée en possession
"par l'acquéreur, sous peine d'une amende de cinq francs
"par jour de retard, et par lot, laquelle amende courra
"par la simple échéance du terme, sans mise en demeure, et
"ne pourra sous aucun prétexte être considéré comme commi-
"natoire.

"ARTICLE 8. Les acquéreurs ne pourront établir sur le
"bien vendu aucun débit de bière ou de houille, ni aucun
"établissement, commerce ou industrie incommode ou insa-
"lubre, de nature à déprécier les lots voisins, figurant
"dans la première classe de la nomenclature de l'arrêté
"royal du quinze mai mil neuf cent vingt-trois et dans
"les arrêtés subséquents.
"Ces interdictions sont prises dans l'intérêt exclusif
"de la Commune venderesse, sans qu'aucun autre ne puisse
"s'en prévaloir.
"ARTICLE 9. Les acquéreurs ne pourront élever des construc-
"tions que sur les quatre/cinquièmes au plus de la su-
"perficie totale de chacun des terrains vendus. Cette
"superficie s'entend, en l'occurrence, déduction faite
"de la zone de recul.
"Les constructions à ériger sur les terrains vendus
"devront avoir un certain cachet architectural. Les plans
"devront en être soumis à l'agrément du Collège Echevinal,
"lequel pourra y exiger les améliorations qu'il jugera
"nécessaires.
"Le cimentage à front de rue est formellement interdit,
"sauf pour les produits imitant la pierre blanche.
"Les corniches des constructions à ériger sur ce terrain
"seront établies à une hauteur qui ne dépassera pas
"seize mètres au-dessus du niveau du trottoir pris
"au droit de la porte d'entrée principale.
"Aucune partie de ces bâtiments ne pourra être élevée
"au-dessus d'un plan horizontal, passant à vingt mètres
"au-dessus du même niveau.
"ARTICLE 10. Les acquéreurs et tous leurs ayants-droit
"seront tenus de respecter et de faire respecter devant
"leur construction une zone de recul de huit mètres de
"largeur au Boulevard Guillaume Van Haelen, de la faire
"planter et entretenir convenablement, de faire clôturer
"cette zone de recul, tant à front de la voie publique
"que latéralement dans toute la largeur des huit mètres
"par un grillage en fer placé sur un soubassement en
"pierres de taille de vingt-cinq centimètres à quarante
"centimètres de hauteur, lequel grillage ne pourra avoir
"une hauteur de plus d'un mètre trente centimètre et dont
"le plan devra être soumis, comme celui des façades,
"à l'agrément de l'Administration Communale.
"Au surplus, les acquéreurs se conformeront au règlement
"sur les zones de recul arrêté par le Conseil Communal
"le vingt août mil neuf cent vingt-deux.
"L'acte précité du Notaire Sohet, en date du dix juillet
"mil neuf cent quarante-deux, stipule en outre ce qui suit:

"Au cahier des charges précité est ajouté l'article suivant:
"ARTICLE 7bis: pour les terrains acquis pendant la pré-
sente période de guerre, le délai de deux ans prévu à
l'article précédent (article 7) prendra cours à la date
de la conclusion de la paix.
"La zone de non-bâtisse indiquée au plan sera respectée
par les acquéreurs et leurs ayants-droit.
"Ledit acte stipule encore que le mur latéral du
jardinnet de la propriété de Madame Rennette-Manson empiète
partiellement sur le terrain objet de la présente vente
de 0,04 mètres."

B.- En ce qui concerne la partie acquise des
consorts Grimaud, acte du deux février mil neuf cent
septante et un, précité en l'origine de propriété,
contient les stipulations suivantes:
"Suivant procès-verbal de mesurage du vingt-sept novembre
mil neuf cent septante, dont question ci-avant, les murs
côté propriété de Madame veuve Rennette-Manson et pro-
priété Hanssens-Gosselin (138, boulevard Guillaume
Van Haelen), sont construits sur sol mitoyen, mais les
constructions ne sont pas mitoyennes."
"L'acte précité du onze août mil huit cent nonante-deux
contient les stipulations ici textuellement reproduites:
"Il est formellement interdit pour le cas où chaque
bien ne serait pas acquis en bloc, d'établir sur les
terrains ou dans les bâtiments à y ériger, aucun commerce,
industrie, ou négoce qui soit de nature à incommoder
les voisins par insalubrité ou autrement, notamment
aucun dépôt ou débit de boissons ou de chaux et en
général, aucune industrie mentionnée dans la première
classe du tableau annexé à l'arrêté royal du vingt-neuf
janvier mil huit cent soixante-trois sur la police des
établissements dangereux, insalubres et incommodes.
"Quant aux établissements rentrant dans la deuxième classe
dudit arrêté et non mentionné ci-dessus, les bâtiments
à ériger comme dépendances de l'habitation principale
ne pourront, le cas échéant, avoir une hauteur toiture
comprise, de plus de quatre mètres, afin de ne prendre
l'air et le jour du voisin.
"Il reste entendu que dans tous les cas, les autorisations
seront données par les autorités compétentes, sans
intervention du Bureau de Bienfaisance, ni recours
contre lui."
"L'acte précité du trois octobre mil neuf cent vingt-sept,
contient les stipulations ici textuellement reproduites:
"Madame veuve Grimaud et ses enfants s'engagent à faire
respecter les clauses relatives à la zone de recul
du Boulevard Guillaume Van Haelen, à l'aspect et à la

"destination des constructions reprises dans la convention
"intervenue entre Monsieur Goens et la Commune de Forest"
"L'acte du vingt-neuf novembre mil neuf cent vingt-sept,
"contient les stipulations suivantes, ici textuellement
"reproduites:

"2°/ Les comparants de seconde part (consorts Grimaud)
"s'engagent pour eux et leurs ayants-droit:
"a/à respecter et faire respecter au boulevard Guillaume
"Van Haelen la zone de recul de huit mètres de profondeur
"prévus à l'arrêté royal du 15 mars 1876;
"b/à faire donner aux façades et aux clôtures un caractère
"architectural sous peine pour les bâtisseurs de se voir
"refuser l'autorisation de bâtir;
"à faire clôturer les propriétés à front de la voie
"publique et latéralement dans la largeur de huit mètres
"par un grillage de fer placé sur un soubassement en
"pierre de taille de 0,25 m. à 0,40 m. de hauteur, lequel
"grillage ne pourra avoir une hauteur de plus de 1,70 m.
"Ce grillage comme les façades, devra être agréé par
"l'Administration Communale;
"à ne pas laisser établir à front dudit Boulevard
"des magasins, des débits de boissons, des ateliers ou
"tout autre installation pouvant nuire au but poursuivi
"de faire de ce boulevard une belle artère.
"Dans la zone de recul il ne pourra être établi des
"avant-corps empiétant de plus de 1m50 sur la zone.
"Les comparants de seconde part justifieront de ces
"conditions par leur formule de vente.
"La commune aura le droit de rendre ces clauses obliga-
"toires pour les bâtisseurs en cas où elles n'auraient
"pas été mentionnées dans les actes par les comparants
"de seconde part."

STATUT IMMOBILIER.

La société comparante nous a déclaré vouloir
construire sur le terrain prédécrit un immeuble à
appartements multiples, dénommé "Résidence LUC droite".

Ladite société nous a requis d'acter authenti-
quement sa volonté de placer cet immeuble sous le
régime de la copropriété et l'indivision forcée, en confor-
mité avec la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-
quatre, formant l'article 577 bis du Code Civil et le
doter d'un statut immobilier.

Ce statut immobilier ou acte de base a pour
objet la description sommaire des parties communes et
privatives qui composeront l'immeuble, les servitudes
qui le desserviront ou le grèveront et déterminer les
droits et rapports des futurs propriétaires entr'eux.

En outre, sont annexés aux présentes, le règlement de copropriété, la description des matériaux employés et les conditions type de vente, d'application dans tous les cas où il n'y est pas dérogé par convention particulière, ainsi que les plans servant à l'érection de l'immeuble.

Si, par suite, la société anonyme "RESIDENCES MODERNES" était amenée à modifier les conditions générales de vente, seules celles figurant à la convention de vente seraient d'application.

PERMIS DE BATIR.

La société comparante fait observer que le seize février mil neuf cent septante et un, elle a obtenu de la Commune de Forest, permis de bâtir les dits immeubles, sous les numéros 19.586.

REMARQUE.

La société anonyme "RESIDENCES MODERNES" comparante aux présentes, se propose d'ériger sur le terrain voisin, côté gauche en regardant la façade, du Boulevard (terrain sous teinte rouge au plan précité, appartenant aux époux Fretin-Esmans, prénommés), un immeuble à appartements multiples dénommé "Résidence LUC gauche".

Cet immeuble et celui objet des présentes, formeront ensemble la "RESIDENCE LUC".

Dans l'éventualité de cette construction, le nouvel immeuble ("Résidence LUC gauche") sera desservi par les parties communes ci-après situées dans l'immeuble, objet des présentes: les locaux chaufferie, compteurs et entretien, la cabine haute tension, un local vide-poubelles, les couloirs au sous-sol, le porche d'entrée, le hall d'entrée, les couloirs et dégagements, le passage vers les garages, la zone de manoeuvres.

Inversément, l'immeuble, objet des présentes, sera desservi par certaines parties communes situées dans l'immeuble éventuellement construit sur le terrain voisin par exemple: -la cabine de haute tension au sous-sol, le local vélos, la zone de recul et divers couloirs au rez-de-chaussée.

Pour ce faire, la société comparante constitue toutes servitudes sur le bien, objet des présentes, au profit de l'immeuble à ériger éventuellement sur le terrain voisin:

1) une servitude de passage constituée par les couloirs et dégagements, par le porche, le hall d'entrée, le passage vers les garages, la zone de manoeuvre, notamment par des ouvertures pratiquées dans le mur mitoyen aux différents niveaux.

2) un droit d'usage des diverses parties ci-avant décrites, droit de placer des boîtes aux lettres à l'entrée et la plaque prévue à l'article 54 du règlement de copropriété, dans le porche d'entrée.

3) toutes canalisations, sous quelque forme que ce soit, destinées notamment à l'électricité, le gaz, le téléphone, la ventilation, l'adduction et l'évacuation des eaux, les ordures, le mazout, etcoetera, tous autres services dans l'intérêt de la "Résidences LUC gauche" à ériger sur le terrain voisin, pourront être introduites par et maintenues dans l'immeuble à ériger sur le terrain de la société anonyme "RESIDENCES MODERNES".

Inversément, la société comparante s'engage à constituer, lors de la signature de l'acte de base de l'immeuble voisin, toutes servitudes sur ce dit bien "Résidence LUC gauche" au profit du bien objet des présentes, notamment:

1) une servitude de passage constituée par les couloirs et dégagements, notamment par des ouvertures pratiquées dans le mur mitoyen aux différents niveaux;
2) un droit d'usage des diverses parties ci-avant décrites;
3) toutes canalisations, sous quelque forme que ce soit, destinées notamment à l'électricité, le gaz, le téléphone, la ventilation, l'adduction et l'évacuation des eaux, les ordures, le mazout, etcoetera, tous autres services dans l'intérêt de l'immeuble à ériger sur le terrain de la société anonyme "RESIDENCES MODERNES", pourront être introduites par et maintenues dans la "Résidence LUC gauche".

Les servitudes créées par le présent acte de base ne naîtront que par la signature de l'acte de base de la "Résidence LUC gauche"; elles seront caduques par la destruction des deux biens.

En cas d'érection des deux résidences "Résidence LUC gauche" et "Résidence LUC droite", l'une ne pourra être détruite sans l'autre; de plus, il n'y aura qu'une assemblée générale pour les deux immeubles et le règlement de copropriété annexé aux présentes, sera valable également pour la "Résidence LUC gauche".

Lorsqu'il y est mentionné "l'immeuble", on désigne le bien objet des présentes; néanmoins, lorsque la société comparante aura érigé sur le terrain voisin la "Résidence LUC gauche", les termes "l'immeuble" figurant au dit règlement de copropriété, désigneront la "RÉSIDENCE LUC" dans son ensemble, c'est-à-dire la "Résidence LUC gauche" et la "Résidence LUC droite" objet des présentes, car, s'ils seront juridiquement distincts, ces deux immeubles formeront en fait une entité. Ils seront gérés par un seul gérant.

Tant que la "Résidence LUC gauche" ne sera pas érigée sur le terrain voisin, le vote aux assemblées générales, les charges et recettes seront reportés sur base des quotités: soit six cent soixante-septièmes (667èmes).

En cas d'érection de la "Résidence LUC gauche" le vote aux assemblées générales, les charges et les recettes seront globalisées pour la "Résidence LUC" dans son ensemble, et il sera question de millièmes. On obtient ce chiffre en additionnant les quotités de la "Résidence LUC droite", objet des présentes, (six cent soixante-septièmes-667èmes) et celles de la "Résidence LUC gauche" (trois cent trente-troisièmes-333èmes) soit mille (1.000).

La société comparante s'engageant, dès à présent, à diviser la "Résidence LUC gauche" en trois cent trente-troisièmes (333èmes).

De telle façon que, par exemple, le propriétaire d'un appartement de deux chambres (quarante-sept/six cent soixante-septièmes) aura droit à quarante-sept voix sur les mille de la "Résidence LUC", devra supporter quarante-sept/millièmes des dépenses, et profitera de quarante-sept/millièmes des recettes.

La société comparante reproduira les clauses qui précèdent à l'acte de base de l'immeuble voisin.

DESCRIPTION DES PLANS.

Remarque:

La "Résidence LUC droite", objet des présentes, est figurée aux plans ci-annexés à droite de la ligne tracée sur chacun d'eux et la "Résidence LUC gauche" éventuellement érigée sur le terrain voisin, à gauche de cette ligne.

1. PLAN T 34 P22: Réseau des Egouts-Sous-sol.

On y distingue:

a) à gauche: plan Réseau des égouts.

Ce plan n'appelle aucun commentaire. On y remarque que les égouts sont communs au présent immeuble et à celui éventuellement construit sur le terrain voisin;

b) à droite: plan Sous-sol.

A.-Les parties communes ci-après:

-divers couloirs et dégagements, les cages d'escalier et d'ascenseur, deux locaux vide-poubelles, les locaux entretien, chaufferie, compteurs, la cabine haute tension.

B.-Les parties privatives ci-après:

-ne comportant pas de quotités dans les parties communes: à raison d'une cave par appartement, sauf dérogation prévue à l'acte de vente.

-Douze caves dénommées: M1, M2, M3, M4, M5, M6 et M7;
D1, D2, D3, D5 et D6.

2. PLAN T34 P23: Rez-de-chaussée.

A.- Les parties communes ci-après:

-les zones de recul et jardinets en façade, porche d'entrée, hall d'entrée, divers couloirs et dégagements, les cages d'escalier et d'ascenseur, le local machinerie, le passage vers les garages, les zones de manoeuvres.

B.- Les parties privatives ci-après:

-ne comportant pas de quotités dans les parties communes: à raison d'une cave par appartement, sauf dérogation prévue à l'acte de vente:

La cave dénommée D4;

-avec quotités dans les parties communes:

Six garages numérotés 15, 13, 14, 11 et 1, comprenant chacun:

a) en propriété privative et exclusive:

-le garage proprement dit avec sa porte ou volet;

b) en copropriété et indivision forcée:

-les cinq/six cent soixante-septièmes des parties communes, y compris le terrain.

Sept emplacements numérotés 18 et 19, 2 et 3, 4 et 5, 6.

Les emplacements 18 et 19, 2 et 3, 4 et 5, étant sis dans des locaux uniques, l'emplacement 6 étant sis dans un local unique prévu pour deux voitures, situé partiellement dans la "Résidence LUC droite" et partiellement dans la "Résidence LUC gauche"; en cas de non construction de la "Résidence LUC gauche", cet emplacement 6 sera clôturé pour former un garage, comprenant chacun:

a) en propriété privative et exclusive:

-l'emplacement proprement dit avec sa porte ou volet;

b) en copropriété et indivision forcée:

-les quatre/six cent soixante-septièmes des parties communes, y compris le terrain.

L'emplacement 19 devant livrer passage piétonnier à l'utilisateur de l'emplacement 18 et de la cave D4.

3. PLAN T34 P24: Etage type.

Ce plan est le dessin des étages à ériger aux premier deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième

A.- Les parties communes ci-après:

-les cages d'escalier et d'ascenseur, un hall.

B.- Les parties privatives ci-après:

-l'appartement dénommé M1, M2, M3, M4, M5 ou M6, selon qu'il se situe au premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième ou sixième étage, côté gauche de la dite "Résidence LUC droite" en regardant la façade du boulevard et

en fait au centre de la "Résidence LUC" prise dans son ensemble, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

-hall privé avec emplacement placard, living et cuisine avec terrasse, salle de bains, water-closet séparé, deux chambres, dont une avec terrasse;

b) en copropriété et indivision forcée:

-quarante-sept/six cent soixante-septièmes des parties communes, y compris le terrain.

-l'appartement dénommé D1, D2, D3, D4, D5 ou D6, selon qu'il se situe au premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième ou sixième étage, sis côté droit de l'immeuble en regardant la façade du boulevard, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

-hall privé avec emplacement placard, living et cuisine avec terrasse, salle de bains, water-closet séparé, deux chambres dont une avec terrasse;

b) en copropriété et indivision forcée:

-quarante-sept/six cent soixante-septièmes des parties communes, y compris le terrain.

La société comparante se réserve le droit de diviser autrement que ci-dessus un ou plusieurs niveaux, si elle le juge utile pour la vente, sans avoir à obtenir l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires, mais il ne pourra y avoir plus de deux appartements par niveau.

Aux cas où seraient construits des appartements de trois chambres, et des appartements d'une chambre, les quotités seraient respectivement de: cinquante-cinq/six cent soixante-septièmes et de trente-neuf/six cent-soixante-septièmes des parties communes, y compris le terrain.

4. PLAN T34 P25: Toiture (septième)

A. Les parties communes ci-après:

-les cages d'escalier et d'ascenseur.

B. Les parties privatives ci-après:

-un appartement dénommé M7, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

-hall, trois chambres, dont une avec lavabo et douche, un dégagement avec emplacement placard, salle de bains, water-closet séparé, trottoir en façade avant et arrière, living avec emplacement placard et terrasse devant et derrière le living;

b) en copropriété et indivision forcée:

-les cinquante/six cent soixante-septièmes des parties communes y compris le terrain.

Cet appartement est grevé de l'obligation de passage pour le service et l'entretien de l'immeuble et pour le placement des poutrelles de démenagement sur les terrasses.

5. PLAN T34 P26 : Façades.

Ce plan n'appelle aucun commentaire.

**IDENTIFICATION DES PARTIES PRIVATIVES ET DETERMINATION
DE LEUR QUOTE-PART DANS LES PARTIES COMMUNES.**

<u>Localisation:</u>		<u>Quotités:</u>
<u>Garages:</u>		
Numéros :	15	cinq (5)
	13	cinq (5)
	14	cinq (5)
	11	cinq (5)
	1	cinq (5)
<u>Emplacements:</u>		
Numéros :	18	quatre (4)
	19	quatre (4)
	2	quatre (4)
	3	quatre (4)
	4	quatre (4)
	5	quatre (4)
	6	quatre (4)
<u>Premier étage:</u>		
Gauche	M1	quarante-sept (47)
Droite	D1	quarante-sept (47)
<u>Deuxième étage:</u>		
Gauche	M2	quarante-sept (47)
Droite	D2	quarante-sept (47)
<u>Troisième étage:</u>		
Gauche	M3	quarante-sept (47)
Droite	D3	quarante-sept (47)
<u>Quatrième étage:</u>		
Gauche	M4	quarante-sept (47)
Droite	D4	quarante-sept (47)
<u>Cinquième étage:</u>		
Gauche	M5	quarante-sept (47)
Droite	D5	quarante-sept (47)
<u>Sixième étage:</u>		
Gauche	M6	quarante-sept (47)
Droite	D6	quarante-sept (47)
<u>Septième (toiture)</u>		
	M7	cinquante (50)

GENERALITES.

a) Publicités:

Toutes publicités sont interdites, sauf ce qui est dit à l'article 54 du règlement de copropriété ci-après.

b) Destination:

Les immeubles sont réservés à la résidence, à l'exercice d'une profession libérale, cabinet d'affaires ou offices publics. Les appartements pourront être affectés à usage exclusif de bureaux, sous réserve de ce qui est dit ci-après au règlement de copropriété et notamment à l'article 54.

c) Toiture:

La couverture de la construction à ériger est réaliser en terrasse. L'aspect du couronnement de l'immeuble est soigné.

Sauf convention particulière précisée au titre de propriété des occupants, les terrasses ne sont pas accessibles, si ce n'est pour leur réparation et pour l'entretien des parties communes qui s'y terminent, notamment les têtes de cheminées et les sorties de ventilation.

d) Passage de canalisation, de gaines et de conduits:

La société comparante déclare constituer à titre de servitude perpétuelle, au profit et à charge de tous et chacun, des biens privés, dont l'immeuble est constitué, le passage de toutes canalisations, de gaines, conduits de cheminées et aérars nécessaires à l'exécution et aux achèvements des locaux supérieurs, inférieurs et latéraux.

e) Télédistribution:

L'immeuble sera raccordé au réseau de radio et télévision distribution. Dans cette perspective, des dispositions sont déjà prises par le constructeur pour permettre le raccordement, par le placement de tubes vides en attente; ceci dans le but d'augmenter le nombre de captations de stations d'émission et l'amélioration de la qualité de l'image et du son.

f) Caves:

Une cave ne comprend pas de quotités dans les parties communes distinctes des quotités des parties communes accessoires de l'appartement dont la cave constitue une dépendance.

Toutefois, si un plateau entier ou plusieurs appartements devaient être acquis par un même propriétaire, ce dernier se verrait attribuer autant de caves qu'il a acheté d'appartements, et, si la chose est encore possible, au moment de l'achat, ces caves seraient groupées.

g) Feux ouverts - Placards- Vestiaires:

Les indications figurant aux plans y relatives ont seulement rapport avec leur emplacement. Ces objets étant liés à la décoration intérieure, ne sont pas prévus dans la livraison envisagée aux conditions générales, mais doivent être commandés séparément, sauf convention spéciale lors de l'achat ou indication contraire de la description des matériaux.

RESERVE - MODIFICATIONS.

Comme dit ci-avant, la société comparante a obtenu les autorisations nécessaires pour ériger l'immeuble tel que décrit.

Il peut néanmoins arriver que la société doive modifier les plans et leur exécution en fonction de desiderata d'une société d'intérêt public, électricité, gaz, etcœtera.

Seuls sont immuables, la configuration du local vendu telle qu'établie ne varietur par référence aux plans annexés aux présentes, ou au plan particulier annexé éventuellement à l'acte de vente.

Pour le surplus, la composition et la configuration des parties privatives, aussi longtemps qu'elles n'ont pas fait l'objet d'approbation individuelle, n'a rien de définitif.

Il en va de même pour les parties communes.

Les parties communes pourront être modifiées même en cours de construction, en exécution des principes arrêtés ci-avant de ceux du cahier des charges régissant la vente, des règlements des autorités compétentes ou même dans le but d'améliorer la disposition générale ou particulière du complexe et les quotités respectives dans les parties communes des locaux ainsi modifiés étant adaptés en conséquence.

C'est ainsi que la société comparante aura notamment le droit, sans que cette énumération soit limitative:

- a) de créer des caves supplémentaires en prélevant leur superficie sur les parties communes;
- b) de diminuer le nombre de caves ou garages ou emplacements, par extension des parties communes ou par réunion de plusieurs caves ou garages ou emplacements;
- c) de transformer les emplacements pour voitures en réduits ou autres locaux privatifs;
- d) de réunir un ou plusieurs appartements ou flats pour n'en faire qu'un seul, de transférer un ou plusieurs locaux d'un flat ou d'un appartement à un autre, de diviser un appartement pour en faire des flats, appartements ou autres locaux, la répartition des quotités dans les parties communes étant, le cas échéant, modifiée en conséquence.

Les propriétaires pourront user des mêmes droits sous la double réserve de ne jamais créer plus de deux locaux privatifs par niveau et de ne pas modifier le nombre de total des quotités afférentes au plateau;

- e) de rendre privatif les paliers et halls d'étage à certains niveaux;
- f) de clôturer les emplacements pour voiture groupés pour en faire des boxes ou autres locaux privatifs, de réunir des garages pour en faire des emplacements;

g) d'ouvrir des baies dans les murs mitoyens pour relier des locaux privatifs, au cas où la société comparante acquerrait des terrains voisins, créant ainsi une servitude de passage, de même percer des baies de manière à relier des locaux privatifs à des couloirs communs;

h) de créer toute gaine d'électricité exigée éventuellement par la société distributrice, de modifier les plans en conséquence de cette exigence, même si cette création entraînerait suppression d'un local commun, déplacement de caves privatives ou diminution de superficie des dites caves;

i) de signer tous baux emphytéotiques aux conditions usuelles relativement aux cabines d'électricité qui seraient éventuellement imposées par les sociétés distributrices.

Les droits de la société tendant aux modifications ci-dessus, prendront cependant fin à la réception des travaux par l'acquéreur.

La société comparante sera habilitée à signer seule les actes qui seraient établis en vertu des dispositions qui précèdent, sans intervention des copropriétaires du complexe.

Toutefois, si l'intervention des copropriétaires du complexe était nécessaire, ceux-ci devront apporter leurs concours à ces actes gracieusement, et à première demande.

Pour autant que de besoin, les copropriétaires donnent, dès à présent, mandat irrévocable, à la société comparante, afin de les représenter à la signature de ces actes, ce mandat étant conféré par la seule signature de leur acte d'acquisition.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office en vertu des présentes.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, la société comparante élit domicile en son siège social.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles.

Date que dessus.

Et lecture faite, le comparant est qualifié, a signé avec Nous, Notaire.

ANNEXE I.-

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

Chapitre premier - Exposé Général.

ARTICLE UN.- Statut de l'immeuble.

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

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

ARTICLE DEUX.- Règlement d'ordre intérieur.

Il est, en outre, arrêté pour valoir entre les parties et leurs ayants-droit, à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance du bâtiment et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modification dans les conditions qu'il détermine.

Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription, mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble à leurs concessionnaires.

ARTICLE TROIS.- Règlement général de copropriété.

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

Chapitre deux - Statut de l'immeuble.

SECTION I.

Copropriété indivise et propriété privative.

ARTICLE QUATRE.- Division de l'immeuble.

L'immeuble comporte des parties privatives dont chaque propriétaire a la propriété privative, des parties communes générales, dont la propriété appartient indivisément à tous les copropriétaires de l'immeuble, chacun pour

une fraction idéale. Les locaux privatifs peuvent être dénommés appartement, flat, emplacement pour voitures ou garages ou parkings, ces termes pouvant être utilisés l'un pour l'autre.

ARTICLE CINQ.- Répartition des quotités dans les parties communes.

A chaque local privatif sont attribués les quotités indivises dans le sol et les parties communes, telles qu'elles sont indiquées à l'acte de base.

ARTICLE SIX.- Modifications des parties privatives.

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des locaux privatifs, 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 quotités indivises dans les parties communes, telle qu'elle est établie ci-dessus, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale intéressée, prise à l'unanimité de ses membres.

Au cas, où un copropriétaire acquiert deux appartements et les réunit en un seul, il aura toujours le droit de le diviser par la suite en deux appartements distincts en se conformant aux clauses ci-après et sans avoir à solliciter l'accord des autres copropriétaires.

Si la conception du bâtiment s'y prête, il est permis de réunir en fait deux ou plusieurs appartements.

Cette réunion toujours provisoire, n'affecte pas la répartition des quotités et n'altère pas l'unité juridique de chacun des locaux privatifs réunis.

La division d'un local privatif défini comme tel dans la description des parties privatives ne peut être admise que de l'unanimité des propriétaires.

ARTICLE SEPT.- Détermination des parties communes.

Les parties communes de l'immeuble sont: (les présentes énumérations étant énonciatives et non limitatives), le sol et tout l'aménagement du terrain en dehors de la construction propre, notamment: les clôtures et entrées érigées sur les limites dudit terrain, les accès aux emplacements pour voitures, les plantations et ornementsations, l'éclairage éventuel, les égouts, les prises d'eau.

En un mot, tout ce qui par l'usage ou la destination concerne l'ensemble de l'immeuble, les fondations l'armature en béton (colonnes, poutres, hourdis, etc...) les gros murs de façade, de pignons, de refend, de clôture,

les ornements extérieurs de façades, balcons et fenêtres (mais non les garde-corps); les balustrades, les appuis des balcons et fenêtres, les canalisations et conduites de toute nature, eau, gaz, électricité, téléphone, 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 se trouvant à leur usage exclusif), les trottoirs, grilles, soubassements, l'emplacement pour vélos et voitures d'enfants, les dégagements, les sas, aëras, les armoires, compteurs d'eau, de gaz et d'électricité, poubelles, hall d'entrée, les escaliers avec leurs cages, les ascenseurs avec leurs cages et leur machinerie, les paliers des étages, les gaines, etc... le toit avec canalisations et descentes d'eau pluviales.

L'installation des canalisations du chauffage central et du service d'eau chaude (les radiateurs et canalisations se trouvant dans un local privatif et servant à son usage exclusif sont parties privées, mais il ne peut y être apporté de modifications sans accord de l'assemblée générale prise à l'unanimité des copropriétaires, cette assemblée fixant les conditions des modifications qu'elle déciderait d'apporter),

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

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droit ou saisies qu'avec les appartements et les emplacements pour voitures, dont elles sont l'accèssoire 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 accessoire inséparable.

ARTICLE HUIT. - Détermination des parties privatives.

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement ou du local privatif (à l'exception des parties communes), et, notamment, le plancher, le parquet et autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres sur rue et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des appartements et locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, etc...) les parties vitrées de

portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les enduits sur murs et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement ou du local privatif, soit, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement ou du local privatif et qui sert à l'usage exclusif, en outre, tout ce qui se trouve à l'intérieur de la partie privative, mais est exclusivement à son usage, par exemple, conduites particulières des eaux, du gaz et de l'électricité, du téléphone, etc...

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir de ses locaux privatifs dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

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

Il est interdit, aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer aux dispositions de l'article suivant.

ARTICLE NEUF. - Modification aux parties communes.

Les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à la charge des propriétaires faisant exécuter les travaux.

ARTICLE DIX. - Modification au style et à l'harmonie de l'immeuble.

Rien en ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne les choses privées ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale délibérant à ce sujet et statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée, des locaux privatifs, des fenêtres, des garde-corps, et des portes de garages et de toutes autres parties de l'immeuble visibles de l'extérieur, notamment en ce qui concerne la peinture des terrasses.

SECTION II.
Service et administration de l'immeuble.

ARTICLE ONZE.- Gérant- Nomination et attributions.

Il est fait appel aux soins d'un gérant, 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 de quotités indivises en remplit les fonctions; en cas d'égalité de droit, la fonction est dévolue au plus âgé.

Le premier gérant sera pour un terme de dix ans, la société de personnes à responsabilités limitée "CENTRALE DE GERANCE" en abrégé "C.G." dont le siège est actuellement à Forest-Bruxelles, avenue Van Volxem, 140.

Ses fonctions prendront cours à la date de prise en charge de l'immeuble qui sera fixée lors de la première assemblée générale statutaire de la copropriété convoquée à l'initiative du constructeur.

Des émoluments sont fixés mensuellement comme suit:

-Flat ...	125 fr.	-3 chambres ...	200 fr.
-1 chambre ...	150 fr.	-4 chambres ...	225 fr.
-2 chambres ...	175 fr.	-Garages...	25 fr.

Ils sont rattachés aux fluctuations de l'indice des prix à la consommation du mois de convocation de la première assemblée générale de l'immeuble.

Ils varieront par tranches de cinq points proportionnellement.

A raison des services communs qui existeraient entre l'immeuble faisant l'objet des présentes et celui que la société constructrice érigerait éventuellement à gauche de celui-ci, il est souhaitable qu'ils soient gérés par un gérant unique.

Au cas où la mission de Centrale de Gérance prendrait fin, une assemblée générale commune aux deux immeubles désignerait un seul gérant.

ARTICLE DOUZE.- Assemblées générales.

Il existe une assemblée générale pour l'immeuble composée de tous les copropriétaires de l'immeuble.

Elle est maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

Elle n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires intéressés sont présents ou représentés ou dûment convoqués.

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

Comme dit à l'acte de base, en cas d'érection sur le terrain voisin, il n'y aura qu'une assemblée générale pour la "Résidence LUC" dans son ensemble, composée de tous les copropriétaires des deux immeubles.

ARTICLE TREIZE.-

Sauf la première année, il n'existe pas d'assemblée générale annuelle obligatoire. Elle peut être convoquée aussi souvent qu'il est nécessaire, soit par le gérant, soit par les propriétaires possédant ensemble un/tiers des voix de l'ensemble de l'immeuble.

Au cas où l'assemblée générale n'aurait pas lieu annuellement, le délégué des propriétaires chargé de la réception des parties communes, ou à son défaut le plus âgé d'eux, acceptant la mission, contrôlera annuellement sans déplacement, les écritures du gérant, il requerra le gérant de notifier aux copropriétaires ses remarques éventuelles ou l'absence de remarques.

ARTICLE QUATORZE.- Convocations aux assemblées.

Les convocations sont faites huit jours francs au moins et trois semaines au plus à l'avance, par lettre recommandée, la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire ou son mandataire contre décharge signée par ce dernier.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde 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.

Aucune assemblée ne pourra être convoquée en période de vacances scolaires.

ARTICLE QUINZE.- Ordre du jour des assemblées.

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 la convocation.

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 qui se trouvent à l'ordre du jour.

ARTICLE SEIZE.- Généralités.

L'assemblée se compose de tous les copropriétaires

Si le gérant n'est pas copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera 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 lieu et place suivant leurs instructions écrites qui resteront annexées au procès-verbal.

Le gérant tient une liste de présence et préside l'assemblée.

ARTICLE DIX-SEPT.- Représentation aux assemblées.

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, y compris le locataire, il a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et de voter en son lieu et place.

Le locataire d'un appartement peut être désigné comme mandataire, mais il ne peut représenter que son bailleur, propriétaire de l'appartement qu'il tient en location de lui.

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

Un mandataire ne peut représenter, en plus des siennes propres, plus du tiers de la totalité des quotités de l'immeuble, à l'exception du gérant.

ARTICLE DIX-HUIT.- Indivision.

Dans les cas où, par suite d'ouverture de succession ou pour 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, et à un nupropriétaire, tous devront être convoqués à l'assemblée et auront le droit d'y assister avec voix consultative, mais ils devront élire l'un d'entr'eux, ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

La procuration donnée à ce dernier ou le procès-verbal de son élection devra être annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

Il est toutefois permis à un époux de représenter son conjoint copropriétaire.

ARTICLE DIX-NEUF.- Liste de présence.

Il est tenu une liste de présence qui devra être signée par les copropriétaires qui désirent assister à l'assemblée générale, liste de présence qui sera certifiée par le gérant.

ARTICLE VINGT.- Majorités.

Les délibérations sont prises à la majorité des propriétaires intéressés présents ou représentés à l'assemblée, sauf le cas où une majorité plus forte 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 membres présents à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des propriétaires

intéressés, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition, sauf cependant dans le cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre.

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

Les décisions 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 ou intéressant l'harmonie des façades et accès, nécessitant une majorité des trois/quarts de la totalité des voix des intéressés.

Les propriétaires disposent d'autant de voix qu'ils possèdent de quotités (de millièmes en cas d'érection des deux immeubles comme dit à l'acte de base).

ARTICLE VINGT ET UN.- Quorum de présence.

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibératives, la moitié des copropriétaires possédant ensemble plus de la moitié des voix de l'ensemble de la "Résidence LUC" en cas d'érection des deux bâtiments, ou de la seule "Résidence LUC droite" en cas de non érection sur le terrain voisin.

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 délibèrera valablement quel que soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de quotités représentées sauf ce qui est dit ci-avant concernant les décisions à prendre à une majorité spéciale.

ARTICLE VINGT-DEUX.- Comptes de gestion.

Les comptes de gestion sont tenus par le gérant qui dispose de la signature du compte "Banque".

Les propriétaires pourront vérifier les comptes de gestion en en faisant la demande écrite au gérant, lequel sera tenu d'en permettre consultation aux jours et heures déterminés par lui, dans les bureaux de la société de gérance ou à tout autre endroit à sa convenance.

En aucun cas, les livres ne pourront être déplacés.

Trimestriellement, le gérant doit faire parvenir à chaque propriétaire son compte particulier et ce, dans le délai de trente jours à partir de la date de la clôture trimestrielle.

ARTICLE VINGT-TROIS.- Procès-verbaux.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le gérant et les copropriétaires qui le demandent. Les procès-verbaux des assemblées générales sont établis uniquement dans la langue utilisée pour la rédaction de l'acte de base.

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

SECTION III.

Répartition des charges et recettes communes.

A.-Entretien et réparations.

ARTICLE VINGT-QUATRE.- Contributions.

Chacun des copropriétaires contribuera pour sa part dans les parties communes, aux dépenses de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes, en proportion de ses quotités.

En cas d'érection de l'immeuble voisin, comme dit à l'acte de base, les charges des deux immeubles ("Résidence LUC gauche" et "Résidence LUC droite") seront additionnées et réparties sur base des millièmes.

Ce régime a un caractère forfaitaire.

Il en sera de même pour les frais relatifs à l'ascenseur.

ARTICLE VINGT-CINQ.- Catégories.

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories:

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

ARTICLE VINGT-SIX.- Réparations urgentes.

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

ARTICLE VINGT-SEPT.- Travaux et réparations indispensables mais non urgents.

Ces décisions sont prises par une assemblée générale ordinaire ou extraordinaire convoquée par les propriétaires possédant un/tiers des voix ou par le gérant.

ARTICLE VINGT-HUIT.- Réparations et travaux non indispensables mais entraînant une amélioration ou un agrément.

Ces travaux doivent être demandés par des propriétaires possédant ensemble au moins un/tiers des voix. Ils ne peuvent être décidés que par des propriétaires possédant au moins les trois/quarts des voix.

ARTICLE VINGT-NEUF.- Accès aux parties privatives.

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

A moins qu'il ne s'agissent de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé en période de vacances scolaires.

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

Les propriétaires devront supporter, sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

B.- Impôts - Responsabilité civile-
Charges.

ARTICLE TRENTE.- Impôts.

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 TRENTE ET UN.- Répartition des charges.

La responsabilité du fait de l'immeuble (article treize cent quatre-vingt-six du Code Civil) et, de façon générale, toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de l'article 24, pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes.

Le gérant aura l'obligation de faire assurer la responsabilité civile de l'immeuble résultant de l'usage de l'ascenseur.

Une assurance "loi" couvrira les préposés de la collectivité, s'il y a lieu, en ce cas, les propriétaires devront également être couverts pour leur responsabilité civile du fait de leur préposé.

ARTICLE TRENTE-DEUX.- Augmentation des charges.

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

C.- Recettes.

ARTICLE TRENTE-TROIS.- Recettes.

Dans le cas, où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion établie pour les dépenses.

SECTION IV.-

Assurance - Reconstitution.

ARTICLE TRENTE-QUATRE.- Assurance commune.

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 de l'immeuble, contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, les recours éventuels des tiers.

Le gérant décidera du choix de la compagnie dont question, des conditions de ces contrats ainsi que des montants pour lesquels ils sont contractés.

L'assemblée générale devra respecter les contrats souscrits par le gérant, mais pourra faire modifier les couvertures.

Le gérant devra exécuter les décisions de l'assemblée sur ce point et faire, à l'effet de cette assurance, 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 comme dit ci-avant.

Les copropriétaires donnent mandat au gérant pour signer et conclure tous contrats en leurs lieu et place.

ARTICLE TRENTE-CINQ.- Surprime.

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 tout autre raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

ARTICLE TRENTE-SIX.- Exemphires.

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

ARTICLE TRENTE-SEPT.- Encaissement des indemnités.

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 et à 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 ou hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice, leur intervention devant donc être demandée.

ARTICLE TRENTE-HUIT.- Affectation des indemnités.

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 de l'immeuble "Résidence LUC gauche" et "Résidence LUC droite", sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus value de son bien, et à concurrence de cette plus-value.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux propriétaires dans la proportion établie pour les dépenses (article 24).

B. si le sinistre est total:

L'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix;

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

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui s'y opposeraient ou s'abstiendraient de prendre part au vote ou de ratifier ultérieurement la décision de l'assemblée seront tenus de céder dans le mois de la dite décision, par acte notarié aux co-propriétaires qui en feront la demande ou à toutes personnes physiques ou morales désignées par ceux-ci, leurs droits dans l'immeuble et le terrain.

En ce cas, l'indemnité due par la compagnie d'assurance leur sera versée sous déduction du prix de la cession de droits.

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, par 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 tiers-expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé un tiers au comptant et le surplus un tiers d'années en années, avec les intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction de capital.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront alors partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle sera partagée entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis par leurs quotités.

ARTICLE TRENTE-NEUF. - Assurances supplémentaires.

A.- Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

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

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

Chapitre trois - Règlement d'ordre intérieur.

ARTICLE QUARANTE. - Majorité.

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et leurs ayants-droit, qui pourra être modifié par l'assemblée générale intéressée, à la majorité des deux tiers des voix.

Ce règlement traitera notamment, de l'usage des postes de radio ou de télévision, du téléphone, et autres objets intéressant la vie en commun.

ARTICLE QUARANTE ET UN. - Procès-verbaux.

Les modifications devront figurer à leur date au livre des procès-verbaux des assemblées générales tenu par le gérant et qui contiendra, d'un même contexte, le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, le copropriétaire qui aliène devra attirer l'attention du

nouvel intéressé sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance.

Le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant-droit, d'une partie quelconque de l'immeuble, est subrogé dans tous les droits et obligations résultant des prescriptions de ce livre des procès-verbaux et des décisions y consignés ; il sera tenu de s'y conformer, ainsi que ses ayants-droit.

S E C T I O N -I-

Entretien.

ARTICLE QUARANTE-DEUX.- Travaux d'entretien.

Les travaux de peinture aux façades, y compris les garde-corps et portes de garages, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale de l'immeuble et sous la surveillance du gérant.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utiles, de manière à conserver à la maison sa tenue de bonsoins d'entretien.

Le gérant fera procéder au ramonage des cheminées, une fois l'an.

S E C T I O N - II-

Aspect.

ARTICLE QUARANTE-TROIS.- Esthétique.

Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres et balcons, ni enseigne, ni affiche, ni réclame, ni garde-manger, linge et autres objets.

Les fenêtres à rue seront obligatoirement garnies de rideaux en voile de tergal blanc, sur toute leur surface et ayant au moins deux fois et demi la largeur de la fenêtre.

S E C T I O N -III-

Ordre intérieur.

ARTICLE QUARANTE-QUATRE.- Feux ouverts.

Les propriétaires et occupants veilleront, à ne pas souiller les parties communes, en procédant à l'alimentation de leurs foyers.

ARTICLE QUARANTE-CINQ.- Dépôts dans les parties communes-Travaux de ménage.

Parmi les parties communes, le porche, l'entrée, les halls, l'escalier, l'ascenseur, les paliers, les dégagements, les couloirs, l'aire de manoeuvres, le passage vers les garages, devront être maintenus libres en tout temps; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Au cas où un emplacement particulier est prévu aux plans, les vélos, voitures d'enfants et jouets devront y être remisés.

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

ARTICLE QUARANTE-SIX.- Emménagements et déménagements.

A) Il est interdit aux camions de déménagement de stationner sur le trottoir et les zones de recul.

B) En cas d'emménagement ou de déménagement, le gérant doit être averti par lettre missive ordinaire 15 jours à l'avance à l'effet de pouvoir prendre ses dispositions pour que le transport des meubles en entraîne un minimum de désagrément pour la collectivité.

Le transport des meubles et objets lourds, tels que caisses, malles, etc... doit obligatoirement se faire par l'extérieur, à l'aide de poulies de levage à accrocher aux poutrelles métalliques prévues en toiture.

C) Il est formellement interdit d'utiliser l'ascenseur pour le transport des meubles ou d'objets lourds ou encombrants de nature à perturber le fonctionnement de l'ascenseur ou à y provoquer des dégâts.

Le gérant ou son délégué peut seul donner des instructions au personnel chargé des emménagements ou déménagements et est seul qualifié pour déterminer les indemnités dues à la collectivité, en cas de dégâts occasionnés aux parties communes. Le propriétaire est seul responsable vis-à-vis de la collectivité du paiement de celle-ci, quitte à exercer recours contre les tiers responsables (locataire ou son préposé).

ARTICLE QUARANTE-SEPT.- Installation du gaz.

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

ARTICLE QUARANTE-HUIT.- Animaux.

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 de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix présentes.

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

SECTION IV. Moralité - Tranquillité.

ARTICLE QUARANTE-NEUF.- Occupation en général.

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 des personnes à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Les occupants ne pourront incommoder leurs voisins par l'usage de poste radio, télévision, ou pick-up, enregistreur ou autres.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques ou de télévision. Aucun moteur ne pourra être installé dans les appartements ou locaux privés, à l'exception des petits moteurs actionnant des appareils ménagers.

ARTICLE CINQUANTE.- Baux.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble bourgeoisement et en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du présent règlement dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance, notamment en ce qui concerne l'article 48 ci-avant. En cas d'infraction grave dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande du délégué des copropriétaires, ou du gérant.

ARTICLE CINQUANTE ET UN.- Echanges de caves.

Les aliénations ou échanges de caves sont permis entre les propriétaires d'appartement. On ne peut être propriétaire d'une cave sans être propriétaire d'appartement dans l'immeuble.

Une cave ne peut être donnée en location ni concédée en jouissance qu'à un occupant de l'immeuble.

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

ARTICLE CINQUANTE-DEUX.- Charges communales.

Les copropriétaires et leurs ayants-droit doivent satisfaire à toutes les charges de la commune, de police ou de voirie.

Les charges en résultant seront réparties en proportion des quotités ou des millièmes comme dit ci-avant.

SECTION V.

Destination des locaux.

ARTICLE CINQUANTE-TROIS.- Destination des appartements.

Les appartements sont destinés à l'habitation résidentielle et à des activités administratives. Ils pourront toutefois être affectés à la fois à l'habitation résidentielle et à l'exercice d'une profession libérale et même être affectés uniquement à l'exercice d'une profession libérale ou accessoirement au siège d'une entreprise commerciale de standing, ne comportant sur place ni commerce de gros ni de détail.

En cas d'usage des privatifs totalement ou partiellement à des fins professionnelles, il pourra être déposé du petit matériel et des marchandises dans les caves.

ARTICLE CINQUANTE-QUATRE.- Publicité.

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale intéressée, de faire de la publicité sur l'immeuble.

Aucune inscription ne pourra être placée, aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, paliers et halls d'entrée.

Il est, toutefois, permis d'apposer sur la porte d'entrée des appartements ou à côté d'elle, à l'endroit prescrit par l'assemblée générale intéressée, une plaque du modèle autorisé par la dite assemblée indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Dans les porches d'entrée, il sera permis d'établir une plaque en aluminium anodisé ton naturel de 40 cm. de longueur sur 20 cm. de hauteur maximum avec un lettrage en léger creux de ton noir; cette plaque pourra porter le nom de l'occupant, sa profession, ses jours de visite, l'étage qu'il occupe.

A l'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres, sur cette boîte aux lettres peuvent figurer les nom et profession du titulaire; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée générale.

ARTICLE CINQUANTE-CINQ.- Dépôts insalubres.

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

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

SECTION VI .

Chauffage central et service d'eau chaude.

ARTICLE CINQUANTE-SIX.- Fonctionnement et frais.

Tel qu'il est exposé à l'acte de base, le chauffage central et le service d'eau chaude s'effectueront en commun.

La participation aux frais de ces services est obligatoire, pour tous les copropriétaires et occupants de l'immeuble.

Les frais de réparation, de consommation, d'entretien et de renouvellement relatifs à la chaufferie ainsi que les appareillages s'y trouvant, tels que la chaudière, le boiler, le brûleur et les accessoires, sont répartis entre les copropriétaires, savoir:

- quarante pour cent (40%) au prorata des quotités ou des millièmes, comme dit à l'article 24;
- soixante pour cent (60%) au prorata des indications fournies par les compteurs de chaleur pour le chauffage central et par le compteur volumétrique en ce qui concerne la consommation d'eau chaude.

Durant la période de chauffage, les commandes des corps de chauffe des locaux privés et des communs devront toujours rester ouvertes, de manière que la température dans ces locaux soit toujours de douze degrés au-dessus de zéro. Ces commandes ne pourront jamais être entièrement fermées pour n'importe quelle cause que ce soit, durant la période de chauffage.

SECTION VII.

Préposés à la copropriété.

ARTICLE CINQUANTE-SEPT.- Désignation et congé.

Un ou des préposés seront choisis pour l'immeuble par le gérant qui fixera leur rémunération.

Ils seront engagés au mois et pourront être congédiés par le gérant. Les préposés n'ont d'ordre à recevoir que du gérant. Le gérant sera tenu de congédier le ou les préposés si l'assemblée générale le décide. A défaut de gérant, le congé sera signifié par un délégué des copropriétaires.

ARTICLE CINQUANTE-HUIT.- Travaux des préposés.

Le service des préposés comportera tout ce qui est d'usage dans les maisons bien tenues.

Ils devront notamment:

1. tenir en parfait état de propreté les parties communes;
2. évacuer les ordures ménagères;
- 3, et, en général, faire tout ce que le gérant commandera pour le service général de l'immeuble. Il en va de même en ce qui concerne la surveillance et l'entretien du chauffage central et le service de distribution d'eau chaude.

Les préposés ne pourront s'occuper de travaux ménagers pour les occupants ni exécuter des travaux dans les parties privatives.

SECTION VIII

Gérance.

ARTICLE CINQUANTE-NEUF.- Attribution du gérant.

Le gérant a la charge de gérer sous sa signature les comptes de la collectivité, de veiller au bon entretien des communs, au fonctionnement de l'ascenseur, du chauffage, du service de distribution d'eau chaude, d'effectuer toute commande de fourniture ou de service (combustibles, contrats d'entretien et autres).

Il a le devoir d'assurer une gestion économique de l'immeuble tenant compte cependant du standing de celui-ci.

ARTICLE SOIXANTE.- Devoir de surveillance.

Le gérant surveille les préposés, leur donne les ordres, fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes et les autres réparations ordonnées par l'assemblée générale.

Il est seul préposé à la surveillance d'exécution des travaux et est seul juge de l'opportunité de leur réception. Il laisse et fait visiter les appartements à vendre ou à louer sur requête du propriétaire.

ARTICLE SOIXANTE ET UN.- Contestations.

Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes, vis-à-vis de tous tiers, tant en demandant qu'en défendant.

En cas d'urgence, il prend toutes mesures conservatoires.

Il fait éventuellement rapport par écrit aux propriétaires ou convoque une assemblée générale.

ARTICLE SOIXANTE-DEUX.- Comptes du gérant.

Le gérant présente ses comptes généraux comme il est dit à l'article 13, annuellement, et reçoit décharge s'il y a lieu.

ARTICLE SOIXANTE-TROIS.- Provisions.

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

Le montant de la provision est fixée par l'assemblée générale intéressée.

L'assemblée peut décider également la constitution d'un fonds 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 à défaut de paiement, le gérant assignera le défaillant.

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

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure, un intérêt au taux de sept pour cent l'an, net d'impôt, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

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

Si l'appartement du défaillant est donné en location, le gérant a délégation de toucher directement du locataire le montant du loyer à concurrence des sommes dues à la communauté, quinze jours après un dernier rappel recommandé resté sans suite.

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.

Il serait inéquitable que le bailleur touche son loyer sans supporter les charges communes.

SECTION IX.

Charges communes.

ARTICLE SOIXANTE-QUATRE.- Déterminations.

De même que les charges d'entretien et de réparations des parties communes, dont il est question au statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs sont supportées par les propriétaires en proportion des quotités ou millièmes comme dit ci-avant à l'article 24.

Telles sont les dépenses de l'eau et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, les salaires des préposés, et, éventuellement, les versements légaux de la sécurité sociale, les primes des assurances incombant à la collectivité et dont question ci-avant, les frais d'achat de produit d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, les honoraires du gérant, les fournitures de bureau, la correspondance, etc... les frais d'éclairage des parties communes.

ARTICLE SOIXANTE-CINQ.- Eau- Gaz- Electricité.

Les consommations individuelles de l'eau, du gaz et de l'électricité et tous les frais relatifs à ces services sont payés et supportés par chaque propriétaire.

Service des eaux.

1. Les abonnements au service des eaux, tant pour les parties privatives de la bâtisse, que pour les parties communes sont souscrits en communs par les copropriétaires.

2. Le gérant souscrit ou renouvelle les demandes d'abonnement au nom des copropriétaires.

3. Tous les avis de paiement seront envoyés au gérant, sauf le cas échéant, ceux relatifs à des parties privatives alimentées par des compteurs distincts appartenant au service des eaux.

4. Chaque année, au mois de décembre, le gérant fera parvenir, au service des eaux, la liste des parties privatives qui auraient été vendues ou cédées au cours de l'année, en mentionnant l'identité et l'adresse des nouveaux propriétaires de celles-ci.

5. Les premières demandes d'abonnement peuvent être souscrites par le constructeur de l'immeuble au nom des futurs propriétaires.

ARTICLE SOIXANTE-SIX.- Modifications.

La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que de l'accord unanime de tous les copropriétaires de l'immeuble (Luc gauche et droite).

SECTION X

Règlement relatif aux garages et emplacements pour voitures.

ARTICLE SOIXANTE-SEPT.- Occupation.

Les garages peuvent être occupés par leur propriétaire ou donnés en location.

Plusieurs garages peuvent faire l'objet d'une exploitation de location unique.

ARTICLE SOIXANTE-HUIT.- Obligation des occupants.

Sauf autorisation de la gérance, les occupants des garages ne peuvent:

1. affecter leurs dits garages à aucune destination autre que celle prévue au présent règlement de copropriété.
2. faire sur la porte de leurs garages et de façon générale sur une partie visible de l'extérieur, aucune publicité quelconque (seule est autorisée l'apposition de placards relatifs à la location ou à la vente de ceux-ci).
3. procéder dans les garages à aucune exposition ou vente publique de véhicules, ni de les affecter à une exploitation de taxis.
4. incommoder les autres occupants des emplacements de voitures par projection d'eau lors du lavage des véhicules. De plus, le lavage des véhicules parkés en et hors de l'immeuble, pour autant qu'ils appartiennent à des propriétaires ou à des locataires est autorisé sur l'aire des manoeuvres donnant accès aux emplacements.

Aucun véhicule ne pourra être parké sur l'aire de manoeuvre, celle-ci devant rester libre hors le temps nécessaire au lavage.

5. introduire de l'essence dans leur garage, en dehors, bien entendu, du contenu du réservoir du véhicule.

Les occupants des garages peuvent y déposer outre leurs véhicules (voitures ou camionnettes) leur matériel et outillages professionnels à condition de respecter les prescriptions de l'article 55.

Les occupants doivent:

a) s'interdire l'usage d'appareils avertisseurs sonores, spécialement entre vingt heures et huit heures, le ronflement des moteurs, l'échappement libre, la combustion d'huiles et d'essence.

b) maintenir tous dégagements et accès libres et n'y point abandonner leurs voitures.

Néanmoins, l'occupant d'un garage ou emplacement à rue peut parker sa voiture sur la zone de recul précédant son propre garage ou emplacement.

c) d'une façon générale, éviter tous troubles pour les autres occupants des garages et/ou des emplacements de voitures et se conformer en tous points au règlement de police intérieur qui sera édicté par la gérance à cette fin.

d) éventuellement installer un extincteur d'incendie du type agréé.

e) contracter une assurance pour risques d'incendie et explosions occasionnés aux copropriétaires par l'aggravation des risques.

Les portes des garages et emplacements, de même que la porte principale d'accès aux garages et emplacements sis à l'arrière du bâtiment, ne pourront rester ouvertes que pendant le temps nécessaire à l'entrée et à la sortie du véhicule.

SECTION XI.

Dispositions générales.

ARTICLE SOIXANTE-NEUF.- Litiges.

En cas de désaccord entre les propriétaires et le gérant, le litige sera tranché par l'assemblée générale.

Tout différend entre copropriétaire au sujet du présent règlement de copropriété sera soumis à un arbitre choisi de commun accord par les parties alors en cause, à défaut d'accord, par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de Bruxelles, à la requête de la partie la plus diligente.

Cet arbitre aura les pouvoirs d'amiable compositeur dispensé de suivre les règles de droit et de la procédure et autorisé à juger en équité.

Ses décisions seront rendues en dernier ressort et exécutées entre les parties sans recours quelconques.

Les demandes en paiement des provisions ou sommes dues pour les dépenses communes, seront soumises aux Tribunaux compétents.

Annexé à l'acte en date de ce jour du Ministère de Maître Marc BERNAERTS, Notaire à Bruxelles, après avoir été signé et paraphé par les parties et Nous, Notaire.

ANNEXE III.

DESCRIPTION DES MATERIAUX DE GROS-OEUVRE ET DE PARACHEVEMENT.

1.-TERRASSEMENTS.

Les terrassements comprennent tous les travaux de déblais nécessaires y compris les rigoles de fondations. Les terres éventuellement excédentaires sont évacuées.

2.-FONDATIONS.

Après essai du sol par la société PENETRA(spécialisée en mécanique des sols), le bureau d'étude ARTA (Ingénieur-Conseil) a décidé de fonder le bâtiment sur faux-puits bétonnés ou sur semelles filantes en béton armé.

3.-SUPERSTRUCTURES.

A. Béton armé.

Les éléments en béton armé sont calculés conformément à la norme belge NBN 15.

B. Maçonneries.

Les maçonneries sont, selon leur destination et leur localisation, soit en béton lourd hydrofugé dans la masse, soit en terre cuite alvéolée à haut pouvoir d'isolation thermique et acoustique.

Les maçonneries destinées à rester apparentes (p.e.murs et cloisons des caves et garages) sont rejointoyées en montant.

4.-ETUDES.

Les études relatives aux points 2 et 3a sont réalisées par le Bureau d'Etudes ARTA qui en vérifie l'exécution au cours des travaux. Ces études sont établies en conformité avec les prescriptions de l'I.B.N.

5.- EGOUTS.

Les égouts sont réalisés en tuyaux: de grès vernissé, d'asbeste-ciment asphalté intérieurement et/ou de béton vibré posés sur banquettes de fondation.

Ils sont complétés par des chambres de compensation des mousses et éventuellement d'un séparateur d'huile et d'une disconnection.

6.ETANCHEITE.

A. Les maçonneries en contact avec les terres

sont cimentées sur la face extérieure avec un mortier hydrofugé, par l'application de deux couches de coaltar ou similaire.

B. La dalle de toiture en B.A. et les terrasses sont étanchéisées par un revêtement asphaltique garanti 10 ans (dix).

7.- FACADES.

A. Pierre blanche.

L'encadrement et les bandeaux des terrasses de la façade à rue sont revêtus de pierre blanche naturelle. Les pierres sont rejointoyées, ravalées et hydrofugées.

B. Les bandeaux verticaux et horizontaux de retraits en façade à rue sont réalisées en brique de façade décoratives faites "main".

La façade arrière est revêtue de briques de parement du type "module 50".

C. Pierre bleue.

La pierre bleue naturelle est utilisée pour les seuils indiqués aux plans, des portes et/ou des fenêtres.

8.- MENUISERIES EXTERIEURES.

Tous les châssis extérieurs du type coulissant et étanches au vent et à la pluie, sont en aluminium anodisé, ainsi que les porte-fenêtres des livings aux étages et à la porte du hall d'entrée au rez-de-chaussée.

Les garages éventuels sont fermés par des portes basculantes.

9.- PLOMBERIE.

Toutes les conduites d'adduction, d'évacuation et de ventilation sont conformes aux prescriptions du règlement d'hygiène publique, elles sont réalisées selon leur destination en acier galvanisé, en cuivre, en plomb, en polyéthylène, ou en asbeste-ciment asphalté intérieurement.

La distribution de gaz répond aux normes de la société distributrice. Les frais de fourniture et d'ouverture de ce compteur sont à charge du propriétaire.

En outre, chaque appartement dispose de deux compteurs de passage, l'un pour l'eau chaude, l'autre pour l'eau froide.

10. ELECTRICITE.

L'installation est du type encastré, sauf dans les caves et les garages où elles est du type apparent.

Les plaques d'interrupteur, de prises, de minuteries et de sonneries sont de teinte ivoire.

1. L'installation qui fait l'objet d'un plan spécial et est conforme aux réglementations en vigueur comprend par appartement: un raccordement avec compteur de passage et coffret divisionnaire comportant le nombre de circuits requis pour répondre aux exigences du confort électrique.

Les frais relatifs à la fourniture et à l'ouverture du compteur sont à charge du propriétaire.

De plus, chaque appartement dispose:

A.- D'un ouvre-porte automatique avec parlophone permettant de communiquer avec l'appareil installé dans l'entrée.

B.- D'un tube à vide permettant le raccordement éventuel au réseau téléphonique de la R.T.T.

C.- D'une prise de raccordement à un réseau public de télé-et radio distribution.

2. Les parties communes, telles que: hall, cave, escalier, chaufferie, sont raccordées à un compteur indépendant.

Les garages et emplacements pour voitures éventuels sont raccordés au même compteur.

Des minuteries lumineuses sont prévues pour les halls, escaliers et couloirs communs.

3. L'ascenseur dispose de son compteur propre.

11.- CHAUFFAGE.

Tous les locaux d'habitation, à l'exception des dégagements et toilettes, sont pourvus de corps de chauffe y compris les garages sous le bâtiment.

L'installation fonctionne au fuel-léger (combustible économique à haut rendement thermique).

Les températures minima garanties par -10° extérieur sont de : 22° dans le living, 24° dans la salle de bain et 18° dans les chambres à coucher ainsi que dans la cuisine et 12° dans les garages et ce, conformément aux normes de l'U.B.I.C.

Le chauffage peut être utilisé toute l'année grâce à son système de régulation thermique automatique par sonde extérieure et panneau électronique.

Chaque corps de chauffe est pourvu d'un calorimètre permettant de calculer la répartition équitable des frais de chauffage.

L'installation comprend également l'alimentation instantanée d'eau chaude aux cuisines et salles de bains.

12.- ENDUITS EXTERIEURS ET INTERIEURS.

A. Tous les murs et plafonds intérieurs des étages et du hall d'entrée au rez-de-chaussée sont plafonnés au "lithoplâtre", enduit très résistant à haut pouvoir isolant.

B. Les faux-plafonds éventuels sont en plaques de plâtre posées dans des cadres en aluminium.

C. Les murs et plafonds des locaux en sous-sol et des garages éventuels au rez-de-chaussée sont badigeonnés au latex spécial appliqué au compresseur.

13.- APPAREILS SANITAIRES.

L'équipement sanitaire comprend:

A. Pour la salle de bain:

1. Une baignoire en tôle émaillée emboutie d'une seule pièce avec combiné mélangeur et douche téléphone.

2. D'un lavabo en porcelaine vitrifiée avec robinets eau chaude et eau froide, miroir, étagère, porte-essuie et porte-savon.

3. D'un bidet en porcelaine vitrifiée avec robinetterie adéquate.

B. Pour la toilette:

Un w.c. monobloc en porcelaine vitrifiée avec porte-rouleau.

14.- EQUIPEMENT DES CUISINES.

L'équipement de la cuisine comprend:

1. Un évier en acier inoxydable 18/8 à double cuvette et un égouttoir avec un robinet mélangeur à bec mobile.

2. Une armoire sous évier avec tiroir intérieur- 2 portes et 1 rayonnage.

3. Une armoire au-dessus de l'évier avec 2 portes et 1 rayonnage.

4. Une armoire colonne à 2 portes est prévue entre l'évier et le mur du vide-poubelle. La partie supérieure est munie d'un rayonnage.

Ces meubles sont en bois stratifié sur les 2 faces en plusieurs coloris au choix.

15.- ASCENSEURS.

L'ascenseur dessert l'immeuble du sous-sol au dernier étage, à l'exception de la toiture et répond aux prescriptions des règlements en vigueur relatifs à la sécurité des usagers.

La cabine est du type porte coulissante, les portes palières sont à fermetures semi-automatique et l'enregistrement du 1er appel est prévu.

En outre, la cabine est pourvue d'un éclairage indirect d'ambiance, d'un cendrier, d'un miroir, d'une main-courante et d'un tapis-brosse.

16.- ESCALIER ET FERRONNERIE.

L'ascenseur est doublé d'un escalier de service qui dessert l'immeuble du sous-sol à la toiture.

Les garde-corps des terrasses, les grilles de ventilation et d'égouts sont métalliques.

17.- REVETEMENTS DES SOLS ET DES PAROIS.

A.- Un revêtement de sol anti-graisse et anti-poussière est prévu pour tous les locaux en caves et les garages.

B.- Pour tous les locaux d'habitation, la dalle en B.A. est couverte d'une chape isolante, à très haut pouvoir d'absorption acoustique du type "Zörn".

C.- Le pavement des locaux d'habitation est:

1. En tapis plain dans le hall d'entrée et le living (Richelieu Tampico Standard).
2. En granito 20/20 ou en thermoplastique dans les cuisines, toilettes et salle de bains.
3. En vinyl sur feutre ou thermoplastique dans les dégagements et chambres.

D.- Les terrasses sont pavées avec des carrelages céramiques.

E.- Des carreaux en faïence 15/15, huit tons pastels au choix sont prévus sur 9 carreaux de hauteur au-dessus du revêtement de sol sur le périmètre de la salle de bains, toilette et sur 10 carreaux de hauteur pour le mur mitoyen de la cuisine (y compris de retour du vide-ordures).

18.- MENUISERIES INTERIEURES.

Toutes les portes des appartements sont du type préenduites.

Elles sont montées sur chambranles et ébrasements en S.R.N.

Les portes d'entrée des appartements ont une moulure appliquée sur la face du côté palier d'étage et sont munies d'une serrure de sûreté à cylindre avec 3 clefs plates et un bouton poussoir central.

Les portes intérieures des appartements ont une serrure ordinaire à 1 clef.

Les portes des caves et des locaux en sous-sol sont du type préenduites ou à panneaux avec chambranle 1 face extérieure.

Des galeries cache-rails pour rideaux et/ou tentures sont prévues derrière toutes les baies extérieures.

Toutes les quincailleries sont de bonne qualité en aluminium éloxé ton naturel ou en cuivre bronzé selon le cas.

Un placard 100% stratifié est prévu dans le hall de l'appartement.

19.- MARBRERIE.

Les tablettes de fenêtres sont en marbre naturel poli au choix.

Les pavements et les plinthes du hall d'entrée au rez-de-chaussée sont en marbre naturel adouci et les paliers d'étage sont en marbre reconstitué avec plinthes assorties.

20.- PEINTURE ET TAPISSAGE.

Les murs du hall d'entrée, living, chambre et dégagement sont tapissés avec un papier décoratif coloris au choix.

Les plafonds de toutes les pièces et les murs ou parties de murs non revêtus de faïence de la cuisine, de la salle de bains et du w.c., sont peints en 2 couches, la première en peinture à base d'acétate de polyvinyle et la dernière à l'émail mat.

La face intérieure des portes des cuisines et des salles de bains est peinte en 2 couches de couleur à l'huile et 1 couche d'émail synthétique.

La face extérieure des portes des cuisines et des salles de bains, ainsi que les 2 faces des autres portes, les chambranles et ébrasements sont peints en 3 couches de couleur à l'huile, la dernière est tamponnée à la brosse de soie.

Les ferronneries éventuelles telles que garde-corps des terrasses, rampes d'escalier ainsi que les tuyauteries visibles sont protégées par une peinture spéciale.

21.- RIDEAUX.

Afin de conserver à la façade principale son unité esthétique, toutes les baies des cuisines et des livings sont garnies d'office de rideaux flous en voilage de Tergal blanc de première qualité.

22.- DECORATION.

L'aspect luxueux donnant à l'immeuble un standing élevé est assuré par l'utilisation dans les façades de matériaux riches tels que pierre blanche, briques de parement et châssis coulissants en aluminium anodisé.

La touche esthétique confirmant la classe de l'immeuble est donnée par la finition du hall d'entrée dont la décoration est réalisée avec des matériaux riches tels que panneaux en bois exotiques, marbres naturels, ensemble boîtes aux lettres et porte en aluminium, grand miroir avec luminaire d'éclairage, etc...

Tous les appartements sont pourvus d'un conduit pour feu-ouvert.

Toutefois, l'âtre et la partie décorative ne sont pas prévus et sont laissés au gré des acquéreurs.

Signé "ne varietur" par les parties et Nous Notaire, pour demeurer annexé à l'acte de base en date de ce jour du Ministère de Maître Marc BERNAERTS, Notaire à Bruxelles.

ANNEXE IV.

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE.

A.- DE FAIT:

1.-LIVRAISON ET REMISE DES CLES.

L'acquéreur réceptionnera ses biens privatifs lorsque les parties privatives sont conformes aux plans et à la description des matériaux, ceci à l'exclusion de la finition complète de certaines parties communes que le constructeur se réserve de faire achever après l'emménagement des copropriétaires seulement.

Dès l'achèvement des travaux, le constructeur convoque l'acquéreur dans les locaux vendus pour constater la conformité des travaux avec les plans et la description des matériaux et en dresser procès-verbal.

Avant la livraison, l'acquéreur doit avoir payé complètement le prix de ses biens privatifs.

L'acquéreur ne pourra refuser la réception sous le prétexte que certaines parties communes ne sont pas complètement achevées. Le délai de livraison précisé aux conventions particulières ne liera le constructeur que pour autant que l'acquéreur ait réglé le montant des factures émises dans les 30 jours.

2.- GARANTIES.

Après la livraison, le constructeur n'est plus tenu des vices apparents, conformément à l'article treize cent quarante-deux du Code Civil.

Il reste tenu des vices cachés conformément à l'article seize cent quarante-trois, pour:

- a) gros-oeuvre et toiture: dix ans;
- b) ascenseur, plomberie, électricité, chauffage, antenne: 1 an.

Ces garanties prennent cours à la date de mise en service respective; elles prennent fin automatiquement au terme des délais fixés ci-dessus.

La garantie est limitée au remplacement ou à la réparation des travaux défectueux à l'exclusion de toute indemnité quelconque.

3.- INTERET.

Trente jours après l'émission des factures, un intérêt de huit francs cinquante centimes pour cent sera exigible sur toutes les sommes non payées par l'acquéreur et ce, depuis la date des factures, tout mois commencé étant dû dans son entièreté.

4.- PLANS.

Le Bureau d'Etudes se réserve le droit d'apporter aux plans les changements qu'il juge utiles ou indispensables soit par nécessité de mettre les plans en concordance avec l'utilisation de matériaux nouveaux, soit encore pour d'autres raisons: artistiques, esthétiques ou techniques.

5.- MATERIAUX EMPLOYES.

Les travaux sont exécutés par les entrepreneurs avec les matériaux figurant à la description.

6.- MODIFICATIONS A LA DEMANDE DES ACQUEREURS.

L'acquéreur dispose d'un délai de huit jours à compter de l'invitation lui faite pour faire connaître et mettre au point le programme définitif des modifications qu'il envisage d'apporter au choix des matériaux et fournitures, mêmes prévus, destinés au parachèvement de son appartement et à la destination des locaux.

Passé ce délai, aucune modification n'est plus admise. Le coût des modifications est à charge de l'acquéreur.

Toutes les modifications demandées par l'acquéreur seront exécutées par le constructeur exclusivement.

Toute autre exécution ne pourra être faite qu'après livraison.

Les suppléments inhérents aux modifications sont payables à la livraison.

Le montant des suppléments est justifié par des devis qui sont majorés des honoraires du Bureau d'Etudes et des frais généraux du Constructeur.

7.- HYPOTHEQUES- ALIENATION- FACILITE DE PAIEMENT.

Si l'acquéreur désire, durant le cours de la construction, donner ses biens privés en garantie pour sûreté d'un prêt ou d'une ouverture de crédit, il peut le faire, mais à la condition expresse:

- a) que les fonds empruntés servent premièrement au paiement du prix dû au constructeur auquel il sera donné délégation;
- b) que le montant net de la somme empruntée soit suffisant pour couvrir intégralement le constructeur du solde restant dû sur le prix de vente au moment où la délégation lui est accordée.

Au cas où l'acquéreur ne respecterait pas la présente obligation, le constructeur pourra exercer la faculté de rachat, conformément au Code Civil.

Sauf accord du constructeur, l'acquéreur ne peut revendre ou aliéner par acte entre vifs, avant la livraison, le bien acquis par lui.

8.- MITOYENNETES- DISPOSITIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES.-----

Le constructeur se réserve le droit de percevoir le prix des mitoyennetés.

La livraison des parties communes a lieu par le délégué des copropriétaires désigné par l'assemblée générale, et, à défaut de ce dernier, par le gérant.

9.- GERANCE.

Le premier gérant désigné par le constructeur pour une période de dix ans, est la s.p.r.l. Centrale de Gérance dont le siège est à Forest, avenue Van Volxem, 140.

Le gérant a compétence pour passer tous contrats d'assurance, de fourniture de combustibles, d'entretien des parties communes, des ascenseurs.

10.- CHARGES.

L'acquéreur doit notamment supporter:

- a) les frais de garanties des compteurs de gaz et d'électricité, ainsi que les obligations imposées par les compagnies distributrices;
- b) les frais de contributions annuelles de voirie;
- c) les frais de copropriété et ce, dès la date déterminée à la première assemblée générale, y compris les frais de chauffage, d'ascenseur, de nettoyage des parties communes, etc...

11.- LITIGES.

Les Tribunaux de Bruxelles sont seuls compétents pour juger de tout litige.

B.- DE DROIT:

1.- Les biens vendus sont transmis avec toutes les servitudes dont ils pourraient être avantagés ou grevés, sauf aux acquéreurs à faire valoir les unes à leur profit et à se défendre des autres, mais à leurs frais, risques et périls, sans intervention des comparants ni recours contre eux.

A cet égard, les comparants déclarent qu'à leur connaissance, les biens vendus ne sont grevés d'autres servitudes que celles énoncées à l'acte de base.

2.- La contenance indiquée pour le terrain n'est pas garantie; en conséquence, toute différence entre cette contenance et celle qui pourrait révéler un mesurage inférieur, serait-elle même supérieure à un vingtième, fera profit ou perte pour les acquéreurs.

3.- Les acquéreurs auront à compter du jour de leur acquisition, la propriété de la partie déjà érigée des biens vendus, ainsi que des quotités de terrain y attachées, à charge de les mettre immédiatement à la disposition du constructeur, de ses entrepreneurs et sous-traitants, en vue de leur complet achèvement.

Les acquéreurs deviendront propriétaires par incorporation des constructions restant à ériger, au fur et à mesure de leur édification.

4.- Ils en auront la jouissance définitive par la prise de possession dès que les travaux étant achevés, auront été agréés et après paiement des sommes dues à cette époque.

5.- Les acquéreurs supporteront à compter du jour de leur acquisition, toutes les contributions, taxes de voirie et autres impositions généralement quelconques, mises ou à mettre sur les biens vendus, et ce, dans la proportion de leurs quotités en copropriété.

6.- En outre, ils supporteront les charges relatives à l'immeuble, à partir de la date fixée par l'assemblée générale de l'immeuble.

7.- Les acquéreurs ne pourront pas, sans l'accord écrit de la Société comparante, aliéner tout ou partie des biens acquis par eux avant le paiement intégral de toutes sommes dues par eux, ni les hypothéquer, ni consentir de baux de plus de neuf ans ou contenant quittance de plus de trois mois de loyers.

8.- Tous les frais, droits et honoraires de l'acte de vente, seront supportés par les acquéreurs.

Les taxes sur la partie du prix de vente non soumise au droit d'enregistrement, seront supportées et payées par les acquéreurs, au constructeur, au fur et à mesure de la remise des factures.

Signé "ne varietur" par les parties et Nous, Notaire pour demeurer annexé à l'acte en date de ce jour du Ministère de Maître Marc BERNAERTS, Notaire à Bruxelles.