

FS/SD.

19250 L'AN MIL NEUF CENT QUATRE-VINGT-QUATRE.

Le neuf février.

Devant Nous, Maître Jacques DELCROIX, notaire de résidence à Etterbeek .

ONT COMPARU :

I - La Société Anonyme " ENTREPRISES GENERALES DE CONSTRUCTION IBOC ", " ALGEMENE BOUWONDERNEMINGEN IBOC ", en abrégé " IBOC ", ayant son siège social à Bruxelles, boulevard Anspach, 111.

Constituée aux termes d'un acte reçu par le Notaire Albert Raucq, notaire ayant résidé à Bruxelles, le vingt-trois mai mil neuf cent soixante-six, publié aux annexes du Moniteur Belge du onze juin mil neuf cent soixante-six, sous le numéro 18797, dont les statuts ont été modifiés par acte du notaire Léon Verbruggen, à Bruxelles, le vingt-huit juin mil neuf cent septante-deux, publié aux annexes au Moniteur Belge du dix-huit juillet suivant, sous le numéro 2241-3, par acte du Notaire Gilberte Raucq à Bruxelles, le vingt-neuf septembre mil neuf cent quatre-vingt-un, publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt-deux octobre suivant, sous le numéro 1890-5 et pour la dernière fois par acte reçu par le Notaire Gilberte Raucq à Bruxelles, le douze août mil neuf cent quatre-vingt-deux, publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt-sept août suivant sous le numéro 1736-24.

Ici représentée par : Monsieur Paul REYNTJENS, Directeur général, demeurant à Kapellen, Patrijzendreef, 4 Monsieur Pierre MOERMAN, Directeur, demeurant à Aalst, Gentsestraat, 41-43.

D'UNE PART.

ET

II. La Société de Développement de Projets IPEO, Maatschappij van Projektontwikkeling IPEO, Société Anonyme, dont le siège social est à Bruxelles, boulevard Anspach, 111,

Constituée aux termes d'un acte reçu par le Notaire Albert Raucq, ayant résidé à Bruxelles, à l'intervention du Notaire Rudy Pauwels, de résidence à Deinze, le dix-huit octobre mil neuf cent soixante-cinq, publié aux annexes du Moniteur Belge du six novembre suivant, sous le numéro 32.281 dont les statuts ont été modifiés par acte reçu par le Notaire Gilberte Raucq à Bruxelles, le douze août mil neuf cent quatre-vingt-deux, publié par extrait dans les Annexes du Moniteur Belge du deux septembre suivant, sous le numéro 1749-22 et pour la dernière fois par acte reçu par le Notaire Gilberte Raucq à Bruxelles, le vingt-sept décembre mil neuf

- Garages - 04 - p 18
- Terrain - p 23
- Parc - p 27
- Cave - p 33
- - Gimme - p 33 - ant - 11
- - Réglement de Co-Propriété - p 1 (avril 39)
- - Parties Communes - p 3
- - Membre du Bureau de l'Aménagement - p 4
- Président des Recours - p 8

cent quatre-vingt-trois, en voie de publication.

Ici représentée par: Monsieur Paul REYNTJENS, administrateur-délégué, demeurant à Kapellen, Patrijzendreef, 4 et par Monsieur Jean Claude FRANKEN, directeur, demeurant à Rixensart, avenue Paul Nicodème, 9.

D'AUTRE PART.

LESQUELLES COMPARANTES Nous ont requis , de leur donner acte de ce qui suit :

CHAPITRE PREMIER - EXPOSE PREALABLE.

1) La Société IBOC est propriétaire de la manière qui sera indiquée dans l'origine de propriété qui suit des biens immobiliers suivants:

COMMUNE D'EVERE.

1/ Une parcelle de terrain sise à front de l'avenue des Anciens Combattants, cadastrée ou l'ayant été Section D, numéro 83/h, contenant en superficie d'après mesurage cinq ares trente-cinq centiares septante décimilliares, présentant une façade de vingt-huit mètres un centimètre à front de la dite avenue.

2/ Une parcelle de fond, cadastrée Section D, partie du numéro 130/a, contenant en superficie douze ares vingt-neuf centiares septante-cinq décimilliares, se décomposant en neuf ares septante-sept centiares septante décimilliares, compris dans la zone de construction et deux ares cinquante-deux centiares cinq décimilliares compris dans l'assiette de la voirie projetée.

3/ Une parcelle de terrain sise à front de l'avenue des Anciens Combattants, cadastrée ou l'ayant été Section D numéro 82/f/2, contenant en superficie d'après mesurage quatre ares cinquante-six centiares huit décimilliaires, présentant une façade de vingt-deux mètres septante-neuf centimètres, à front de la dite avenue.

4/ Une parcelle de terrain sise à front de l'avenue des Anciens Combattants, cadastrée ou l'ayant été Section D, numéro 82/c/2, présentant une façade de quatorze mètres soixante-sept centimètres, contenant en superficie d'après mesurage trois ares quatorze centiares nonante-sept décimilliaires.

5/ Une propriété sur laquelle se trouvent érigées diverses constructions, sise à l'angle de l'avenue des Anciens Combattants et de la rue Pierre Dupont, cadastrée ou l'ayant été Section D, numéros 82/k/2, h/2, et i/2, y présentant des façades respectives de trente-huit mètres quarante centimètres et de six mètres quarante-quatre centimètres , contenant en superficie d'après mesurage neuf ares quatre-vingt-cinq centiares nonante-neuf décimilliaires.

6/ Une parcelle de terrain sise à front de la rue Pierre Dupont, cadastrée Section D, partie du numéro 132/e, y présentant une façade de vingt-huit mètres septante centimètres et contenant en superficie d'après mesurage seize ares huit centiares cinquante et un décimilliaries, se décomposant en treize ares trente-deux centiares quatre-vingt-huit décimilliaries dans la zone de construction et en deux ares septante-cinq centiares soixante-trois décimilliaries tombant dans la zone destinée à devenir l'assiette de l'avenue projetée.

7/ Une parcelle de terrain sise à front de la rue Pierre Dupont, cadastrée ou l'ayant été Section D, partie du numéro 132/h, présentant une façade d'environ huit mètres septante-deux centimètres, à front de la susdite rue et contenant une superficie d'après mesurage de quatre ares cinq centiares onze décimilliaries se décomposant en trois ares dix-huit centiares soixante-huit décimilliaries, compris dans la zone de construction et en quatre-vingt-six centiares quarante-trois décimilliaries, à incorporer dans l'assiette de la voirie projetée.

8/ Une parcelle de terrain de fond, cadastrée ou l'ayant été Section D, numéro 129/f/partie, contenant en superficie d'après mesurage douze ares vingt-neuf centiares cinquante et un décimilliaries et se décomposant comme suit : dix ares dix-sept centiares trente-cinq décimilliaries compris dans la zone de construction et deux ares douze centiares seize décimilliaries compris dans l'assiette de la voirie projetée.

9/ Une parcelle de terrain de fond, cadastrée ou l'ayant été Section D, partie du numéro 129/g, contenant en superficie d'après mesurage dix ares quatre-vingt et un centiares vingt-six décimilliaries, dont huit ares nonante-cinq centiares zéro six décimilliaries compris dans la zone de construction et un are quatre-vingt-six centiares vingt décimilliaries compris dans l'assiette de la voirie projetée.

10/ Une parcelle de terrain à front de l'avenue des Anciens Combattants, cadastrée ou l'ayant été Section D, numéro 83/k, présentant une façade de vingt-huit mètres trente-six centimètres, à front de la dite avenue et contenant en superficie d'après mesurage cinq ares dix-neuf centiaires dix-huit décimilliaries.

11/ Une parcelle de terrain de fond cadastrée ou l'ayant été Section D, numéro 128/a, contenant en superficie d'après mesurage trente-sept ares septante centiares vingt-trois décimilliaries, dont trente et un ares nonante-quatre centiares vingt-six décimilliaries compris dans la zone de construction et la zone piétonnière et cinq ares septante-cinq centiaires nonante-sept décimilliaries destinés à être incorporés dans l'assiette de la voirie projetée.

ORIGINE DE PROPRIETE.

La Société Anonyme " ENTREPRISES GENERALES DE CONSTRUCTION IBOC " est devenue propriétaire de l'ensemble des parcelles ci-avant décrites pour les avoir acquises de la Société Anonyme " ESPACE-CLARTE-BATIR " aux termes d'un acte reçu par le notaire Jacques DELCROIX soussigné et Maître André INGEVELD, notaire de résidence à Ixelles en date du trente novembre mil neuf cent septante-sept, acte transcrit au Troisième Bureau des Hypothèques de Bruxelles, le seize décembre mil neuf cent septante-sept, volume 8258 numéro 4.

La dite Société " ESPACE-CLARTE-BATIR " était propriétaire des parcelles ci-avant décrites pour les avoir acquises aux termes d'un acte constaté par les Notaires André Ingeveld prénommé, Jean Van Slype à Hoeilaert, Paul Desmedt à Woluwe-Saint-Pierre, Robert De Coster à Schaerbeek, Yvan Soinne à Bruxelles-Haren, Jos Roosens à Diegem, Albert Brohée à Bruxelles, Hans Berquin à Bruxelles, Jean De Boe à Strombeek-Bever, le vingt décembre mil neuf cent septante-quatre, transcrit au Troisième Bureau des Hypothèques de Bruxelles, le vingt-sept décembre suivant, volume 7719 numéro 9, DE :

- les parcelles un et deux:

- a) Mademoiselle Maria Louiza VANKERCK, pensionnée, à Evere.
- b.) Monsieur Georgius VANKERCK, sans profession à Evere.
- c.) Madame Joanna VANKERCK, pensionnée, veuve de Monsieur Jan Baptist BAUWENS à Evere.
- d.) Madame Maria Adelia DE CREE, veuve de Ludovicus VANKEERBERGHEN, demeurant à Melsbroeck.
- e.) Monsieur Victor Armand VANKEERBERGHEN, employé, demeurant à Bruxelles.
- f.) Mademoiselle Maria Francisca VANKEERBERGHEN, infirmière demeurant à Melsbroeck.
- g.) Monsieur Félix Jan VANKEERBERGHEN, et son épouse, Madame Lisette Alphonsine VERHAEREN, demeurant à Melsbroeck.
- h.) Madame Hélène Bertha Wilhelmina VANKEERBERGHEN, employée et son époux, Monsieur Stefaan Alfons VANPOUCKE, laborant, à Diegem.
- i.) Madame Hélène Adelia Victorina VANKEERBERGHEN, sans profession et son époux, Monsieur Marcel Louis VANHELLEMONT, soudeur, demeurant à Heverlee.
- j.) Monsieur Isidoor Honoré Marcel VANKEERBERGHEN, typographe, demeurant à Zemst.
- k.) Madame Maria Ludovica VANKEERBERGHEN, sans profession, et son époux, Monsieur Jan Frans VAN HOUT, demeurant à Diegem.
- l.) Madame Alberta Hendrika VANKEERBERGHEN, employée, demeurant à Louvain.
- m.) Monsieur Frans Jan VANKEERBERGHEN, professeur, demeurant à Pulderbos.
- n.) Madame Godelieve Maria Francisca VANKEERBERGHEN, institutrice et son époux, Monsieur Henri Auguste Maria Ernest JAUBIN, demeurant à Blanden.

- la parcelle trois.

Monsieur Jean Edouard MOSSELMANS, géomètre, demeurant à Bruxelles-deuxième district.

La parcelle quatre

a) Monsieur René Cornelius ROELANT, sans profession, demeurant à Evere.

b) Madame Marie Louise ROELANT, sans profession, veuve de Monsieur Jean Baptiste LOOTENS, à Evere.

c) Madame Anna Maria ROELANT, sans profession, veuve de Monsieur Gustaaf PARDAENS, à Evere.

d) Madame Maria Clarisse ROELANT, sans profession, veuve de Monsieur Jules Albert François VANDEN BOSSCHE, à Woluwé-Saint-Etienne.

e) Monsieur Alphonsus Cornelius ROELANT, sans profession, et son épouse, Madame Joanna VAN LOO, à Evere.

f) Madame Emma Léontine ROELANT, sans profession et son époux , Monsieur Raymond Théophile FIGEYS, transporteur à Uccle.

g) Madame Louise Alphonsine ROELANT, sans profession et son époux, Monsieur Willem VAN NYVERSEEL, jardinier, à Uccle.

h) Madame Maria Emma ROELANT, sans profession et son époux Monsieur Eleutherius Norbertus Audomarus VANDEN BUSSCHE, jardinier à Uccle.

i) Monsieur Maurice Mathieu ROELANT, chauffeur, demeurant à Uccle.

- la parcelle cinq.

Monsieur Alphonsus Cornelius ROELANT, prénommé, et son épouse Madame Joanna VAN LOO, également prénommée, demeurant ensemble à Evere.

- la parcelle six.

a) Monsieur Marcel Jules Jean MEUNIER, pensionné, demeurant à Bruxelles-deuxième district.

b) Madame Paula Albertine Joséphine MEUNIER, sans profession, veuve de Monsieur Albéric Camille Joseph DORVAL à Schaerbeek.

- la parcelle sept.

a) Madame Elisabeth COLLIJS, sans profession, veuve de Monsieur Antoon TYSSON, demeurant à Evere.

b) Madame Louiza Joanna TYSSON, sans profession et son époux, Monsieur Georges François DEMIDDELEER, ouvrier à Evere.

- La parcelle huit.

Madame Florentina Catharina CNOP, sans profession et son époux, Monsieur Florent Hendrik Bartholomeus ROMSEE, militaire de carrière, demeurant à Woluwé-Saint-Etienne.

- La parcelle neuf.

Monsieur Jacques VERREYS, pensionné et son épouse, Madame Anne Marie TYSSON, sans profession, à Schaerbeek.

les parcelles dix et onze.

Madame Wilhelmine Thérèse Madeleine BECKER, sans profession, épouse de Monsieur Armand Louis Charles VERLINDEN, ingénieur pensionné, à Embourg.

Originaiement, la parcelle numéro un appartenait à Monsieur Hendrik Victoor VANKERCK, en son vivant boulanger et son épouse Madame Maria BERGHMANS, demeurant à Evere, pour l'avoir acquise dans une vente publique clôturée suivant procès-verbal d'adjudication définitive dressé par le notaire Charles Alexandre De Roeck, à Bruxelles, le onze mars mil huit cent nonante-sept. La parcelle numéro deux appartenait aux mêmes époux VAN KERCK-BERGHMANS, pour l'avoir acquise sous plus grande contenance dans une vente publique clôturée par procès-verbal d'adjudication définitive dressé par le notaire Edgard Van Beneden à Diegem, le trois décembre mil neuf cent et trois.

Monsieur Hendrik VANKERCK est décédé à Evere, le vingt-six février mil neuf cent quarante-cinq, délaissant pour héritiers légaux ses cinq enfants:

- 1) Madame BAUWENS-VANKERCK prénommée.
- 2) Monsieur Georgius VANKERCK prénommé.
- 3) Mademoiselle Maria Louiza VANKERCK prénommée.
- 4) Mademoiselle Rosalia VANKERCK, sans profession, à Evere.
- 5) Monsieur Frans VANKERCK en son vivant sans profession, à Saint-Josse-ten-Noode,

sous réserve des droits revenant à son épouse, Madame Maria BERGHMANS.

Cette dernière, demeurant à Evere, y est décédée le dix octobre mil neuf cent soixante-sept, laissant pour héritiers légaux ses cinq enfants prénommés.

Mademoiselle Rosalie VANKERCK, en son vivant sans profession, demeurant à Evere, y est décédée le neuf août mil neuf cent septante, délaissant pour héritiers légaux ses frères et soeurs.

Monsieur Frans VANKERCK veuf de Madame Berthe VANKEERBERGHEN, époux en secondes noces de Madame Joanna Maria VAN RILLAER est décédé à Saint-Josse-ten-Noode, le vingt octobre mil neuf cent septante-deux sans laisser d'héritiers réservataires.

Les époux VANKERCK-VAN RILLAER étaient mariés sous le régime de la communauté d'acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par le Notaire Desmet à Woluwe-Saint-Pierre, le trois janvier mil neuf cent soixante-sept, contenant attribution de la communauté au survivant des époux et donation par le prémourant au survivant de tous les biens meubles et immeubles composant sa succession.

Par conséquent, la succession de Monsieur Frans VANKERCK a été dévolue entièrement à son épouse, Madame VAN RILLAERT.

Cette dernière est décédée à Saint-Josse-ten-Noode, le vingt février mil neuf cent septante-trois sans délaisser d'héritier réservataire.

En vertu de son testament olographe en date du douze mars mil neuf cent septante déposé au rang des minutes du notaire

Paul Desmet prénommé, le trois mai mil neuf cent septante-trois, elle a institué comme légataire universelle pour moitié, la famille VAN KEERBERGHEN, savoir:

1) Monsieur Ludovicus Engelbertus VAN KEERBERGHEN à Vilvoorde .
2) Madame Hélène VAN KEERBERGHEN épouse VAN HELLEMONT prénommée.

3) Monsieur Isidore VAN KEERBERGHEN prénommé
4) Madame VAN KEERBERGHEN-VAN HOUTTE prénommée
5) Madame Maria Hendrika VAN KEERBERGHEN.
6) Monsieur Frans VAN KEERBERGHEN
7) Madame JAUBIN-VAN KEERBERGHEN

et pour l'autre moitié, la famille VANKERCK, savoir :

-Madame BAUWENS-VANKERCK prénommée

-Monsieur Georgius VANKERCK prénommé

-Mademoiselle Maria Louiza VANKERCK prénommée

Monsieur Ludovicus Engelbertus VAN KEERBERGHEN est décédé à Vilvoorde, le vingt-sept novembre mil neuf cent septante-trois , laissant pour ayant droit, sa veuve , Madame Maria Adelia DE CREE prénommée, en vertu d'une donation contenue dans leur contrat de mariage reçu par le notaire Indekeu, à Bruxelles, le vingt-deux mars mil neuf cent trente-sept et pour le surplus à ses quatre enfants - Monsieur Victor Armand VAN KEERBERGHEN

- Mademoiselle Maria Francisca VAN KEERBERGHEN

- Monsieur Felix VAN KEERBERGHEN

- Madame Helena VAN KEERBERGHEN épouse VANHOECKE.

Les époux BAUWENS-VAN KERCK étaient mariés sous le régime de la communauté universelle, aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Delzaert à Schaerbeek, le vingt-cinq juillet mil neuf cent trente, lequel contrat contenait attribution de la communauté au survivant des époux.

Monsieur BAUWENS est décédé à Evere, le vingt-six novembre mil neuf cent septante-quatre sans laisser d'héritier réservataire ni descendant ni descendant et par conséquent son épouse, Madame BAUWENS-VAN KERCK a recueilli la succession de son défunt époux.

Originaiement, la parcelle numéro trois appartenait , pour l'avoir acuise sous plus grande contenance, à Monsieur Jan Baptist MOSSELMAN, tourneur, à Evere et son épouse, Madame Jeanne DELOMBART, suivant acte du notaire Decok à Woluwe-Saint-Lambert, du vingt mai mil neuf cent et quatre.

Monsieur Jan Baptist MOSSELMAN est décédé à dix mars mil neuf cent quarante et son épouse, Madame Jeanne DELOMBART est décédée le vingt-cinq avril mil neuf cent quarante-cinq.

Leur succession est échue à leur fils unique, Monsieur Edouard MOSSELMAN.

Originaiement, la parcelle numéro quatre appartenait à Monsieur Théophile ROELANT et son épouse Madame Emma

STOCKMANS demeurant à Evere, pour l'avoir acquise sous plus grande contenance, suivant acte reçu par le notaire Delzaert à Schaerbeek, le treize décembre mil neuf cent vingt-deux.

Monsieur Théophile ROELANT est décédé le vingt-sept février mil neuf cent cinquante-cinq et sa succession est échue à sa veuve, Madame Emma STOCKMANS pour un/quart en pleine propriété et un/quart en usufruit, en vertu d'une donation entre époux reçue par le notaire Delzaert prénommé, le treize décembre mil neuf cent vingt-deux et le surplus à :

Monsieur René Cornélius ROELANT prénommé
Madame Marie Louise ROELANT veuve LOOTENS prénommée
Madame Anna Maria ROELANT veuve PARDAENS prénommée
Madame Marie Clarisse ROELANT, veuve VANDEN BOSSCHE prénommée

Monsieur Alfonsus Cornelius ROELANT prénommé
et Monsieur Théodule Joseph ROELANT, cultivateur, demeurant à Uccle.

Madame Emma STOCKMANS veuve de Monsieur Théophile ROELANT est décédée le vingt-neuf septembre mil neuf cent soixante-deux et sa succession a été recueillie par:

Monsieur René ROELANT
Monsieur Alfonsus ROELANT
et Mesdames LOOTENS-ROELANT
PARDAENS-ROELANT
VANDEN BOSSCHE-ROELANT,
tous prénommés

et par les enfants de son fils prédécédé, Monsieur Théodule ROELANT, étant :

- Maria Leontina ROELANT, sans profession, épouse FIGEYS
- Louise ROELANT épouse VAN NIJVERSEEL prénommée
- Maria Emma ROELANT épouse VANDEN BUSSCHE prénommée
- Maurice Mathieu ROELANT, prénommé.

Monsieur Monsieur Théodule Joseph ROELANT est décédé à Jette, le vingt-huit octobre mil neuf cent soixante, laissant pour seuls héritiers ses enfants, comme il a été dit ci-avant.

Originaiement, la parcelle numéro cinq appartenait aux époux ROELANT-VAN LOOCK, pour l'avoir acquise de Madame Séraphine Jeanne VERBRAEKEN, sans profession, demeurant à Saint-Gilles-Bruxelles, suivant acte reçu par le notaire Hubert Delzaert prénommé, le deux mai mil neuf cent trente-deux, transcrit au Troisième Bureau des Hypothèques de Bruxelles, le seize juin mil neuf cent trente-deux, volume 2231 numéro 32.

Originaiement, la parcelle numéro six appartenait à Monsieur Gaston Pierre Albert MEUNIER et son épouse Madame Eliza DRAPS.

Madame Eliza DRAPS est décédée le dix-sept décembre mil neuf cent quarante et son époux, Monsieur Gaston MEUNIER est décédé le vingt-six janvier mil neuf cent quarante-neuf,

laissant tous deux comme héritiers légaux leurs deux enfants:

- Monsieur Marcel MEUNIER
- Madame DORVAL-MEUNIER prénommée.

Originaiement, la parcelle numéro sept avait été acquise par Monsieur Antoon TYSSON, cultivateur et son épouse Madame Elisabeth COLLYS, sans profession, à Evere, suivant acte reçu par le notaire Maurice Hermans à Schaerbeek, le treize août mil neuf cent quarante-trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le onze septembre suivant, volume 3413 numéro 11.

Monsieur Antoon TYSSON est décédé à Evere, le seize janvier mil neuf cent quarante-huit laissant pour seuls héritiers légaux, sa veuve, Madame COLLYS-TYSSON et pour le surplus, sa fille, Madame Louisa TYSSON épouse de Monsieur Georges DEMIDDEER prénommée.

Originaiement, la parcelle numéro huit appartenait à Monsieur Pierre VAN DEN EYNDE, sans profession, demeurant à Evere, pour lui avoir été attribuée aux termes d'un acte de partage avenu entre lui-même, son frère et ses deux soeurs, reçu par le notaire Delzaert prénommé, le vingt novembre mil neuf cent vingt-deux, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt janvier suivant, volume 816 numéro 11.

Monsieur Pierre VAN DEN EYNDE en son vivant célibataire est décédé à Schaerbeek, le vingt-huit février mil neuf cent cinquante-huit sans laisser d'héritier réservataire.

Aux termes de son testament dicté au notaire Desmet précité le vingt-six janvier mil neuf cent cinquante-trois, il a institué comme légataires universels chacun à concurrence d'un/tiers de sa succession:

- Madame ROMSEE-CNOP prénommée
- Madame Eliza CNOP, sans profession, épouse de Monsieur Jean-Baptist MOSSELMAN à Tournai
- et Madame Anna Elisabeth CNOP, sans profession, épouse de Monsieur Pierre GOLEN-ELSENS boucher à Woluwé-Saint-Etienne.

Aux termes d'un acte de partage reçu par le notaire Paul Desmet prénommé le vingt-huit novembre mil neuf cent cinquante-huit, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-six décembre suivant, volume 4990 numéro 3, Madame ROMSEE-CNOP prénommée est devenue seule propriétaire de la dite parcelle.

Originaiement, la parcelle numéro neuf appartenait à Monsieur et Madame VERRREYS-TIJSSON pour l'avoir acquise aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Delzaert prénommé le quinze mars mil neuf cent vingt-six.

Originaiement, les parcelles numéros dix et onze avaient été acquises par Madame Marguerite Louise LASSON, veuve de Monsieur Guillaume BECKER, demeurant à Bruxelles, pour deux/tiers et par Madame Wilhelmine Thérèse Madeleine BECKER

rénommée pour un/tiers, suivant acte reçu par le notaire Jacobs à Bruxelles, le vingt-neuf mars mil neuf cent ingt-six, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-deux avril suivant, volume 1225 numéro 8.

Madame BECKER-LASSON est décédée le neuf novembre mil euf cent cinquante-quatre laissant pour seul et unique héritière, sa fille, Madame Wilhelmine BECKER épouse ERLINDEN prénommée.

3) DIVISION DU TERRAIN .

La société IBOC, en vue d'opérations juridiques diverses a divisé l'ensemble des propriétés ci-avant décrites en différents lots.

A cet effet, elle a fait établir le trente mars mil neuf cent septante-huit, par Monsieur René Van Daele, géomètre-expert immobilier, domicilié à Beersel, Berkveldstraat, 155, un plan de mesurage avec procès-verbal de lotissement des propriétés ci-avant décrites.

On remarque à l'analyse de ce plan qu'il existe quatre lots numérotés de 1 à 4.

Le Lot 1 est destiné à l'érection d'immeubles à appartements étant différents Pavillons, dont le Pavillon 4 faisant l'objet du présent acte de base.

Le lot 1 peut se décrire comme suit : Un terrain cadastré Section D numéros 82 h 2, 82 i 2, 82 k 2, 82 c 2, 82 f 2, 132 L, 130 b, 129 l et partie des numéros 132 m, 129 p, 128 b, 83 h, d'une superficie de nonante-trois ares douze centiares, présentant des développements de façades respectivement à front de l'avenue des Anciens Combattants, nonante-sept mètres seize centimètres, à front de la rue Pierre Dupont : quarante-trois mètres quatre-vingt-six centimètres et à front d'une avenue projetée cent trente-quatre mètres quatre-vingt et un centimètres.

Le lot 3 est destiné à permettre l'accès vers la propriété à partir de l'avenue des Anciens Combattants.

Le lot 3 peut se décrire comme suit : un terrain cadastré section D partie du numéro 83 K, d'une superficie de quatre ares quatre-vingt-cinq centiares, présentant un développement de façade, à front de l'avenue des Anciens Combattants de cent-sept mètres zéro cinq centimètres.

L'acte administratif de cession en faveur de la Commune d'Evere en date du vingt-trois février mil neuf cent septante-neuf, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le cinq mars mil neuf cent septante-neuf, volume 8.489, numéro 3, concernant les lots 2 et 4, contient les clauses ci-après reproduites :

(Traduction du néerlandais).

"CONDITIONS.

"La parcelle et les parties de parcelles ci-dessus mentionnées, sont cédées gratuitement, ce moyennant

"exemption de la taxe d'ouverture de rue pour la rue que
 "l'arrêté royal du vingt-sept mars mil neuf cent
 "septante-trois prévoit sur une partie des parcelles cédées.
 "Afin de permettre le projet de construction en conformité
 "avec le permis de batir délivré par le Collège d'Echevins
 "d'Evere le vingt-huit novembre mil neuf cent septante-sept,
 "sous le numéro 8813/79/91 à 99, la Commune accorde une
 "servitude d'usage sousterrain et de passage dans la partie
 "de la parcelle de terrain, cédée par la comparante d'autre
 "part et renseignée en teinte rouge sur le plan ci-joint.
 "Cette servitude grève désormais la parcelle appartenant à
 "la Commune, et la Commune prend donc la qualité de fonds
 "dominant.

"Le cédant ou le bénéficiaire de la servitude, avec la
 "qualité de promoteur-propriétaire et tous ayant cause,
 "dégage la Commune de toute responsabilité concernant toutes
 "nouvelles situations juridiques qui pourraient résulter de
 "l'aménagement du passage souterrain.

"En contrepartie de la servitude créée, le cédant s'engage à
 "construire une voûte souterraine de façon à ce que la "voûte
 puisse supporter le passage des véhicules des pompiers "sur
 la promenade à aménager au-dessus de celle-ci.

"Cela veut dire que la voûte doit pouvoir résister à une
 "charge d'au moins quinze tonnes.

"En plus, le cédant devra couvrir la face supérieure d'une
 "couche de terre d'au moins un mètre d'épaisseur.

CHAPITRE DEUX. - INDIVISION.

1. LE TERRAIN.

Dans l'acte du notaire Jacques Delcroix à Etterbeek en date du deux juin mil neuf cent septante-huit, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le dix-huit août suivant, volume 8388, numéro 1, la société comparante IBOC a placé le terrain (Lots 1 et 3) sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, en vertu d'une clause ci-après textuellement reproduite :

"La société comparante a décidé de mettre l'ensemble du terrain (lots 1 et 3) sur lequel sera érigée la RESIDENCE "NEWTON, sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée et ce en conformité avec l'article 577 bis du Code Civil.

"Cette indivision comprendra dix mille parts indivises égales "qui sont attribuées comme suit aux différents pavillons :

"PAVILLON 1 : deux mille sept cent soixante/	
"dixmillièmes.....	2.760/10.000
"PAVILLON 2 : deux mille soixante-huit/	
"dixmillièmes.....	2.068/10.000
"PAVILLON 3 : deux mille soixante-huit/	
"dixmillièmes.....	2.068/10.000
"PAVILLON 4 : deux mille sept cent nonante et	
"un/dixmillièmes.....	2.791/10.000

313 gérages

17.000

"GARAGES : trois cent treize/dixmillièmes..... 313/10.000

"TOTAL : DIX MILLE/DIXMILLIEMES..... 10.000/10.000

"Les éléments privatifs qui composeront les différents pavillons ainsi que les garages comprendront chacune une part indivise dans l'ensemble du terrain. Le terrain formera donc une partie commune générale.

"Les parties communes générales sont celles qui doivent être considérées comme étant à l'usage de tous les pavillons et des garages, qui seront érigés, quelque soit l'endroit où elles se trouvent.

"Exemple : le terrain qui forme l'assiette des pavillons et garages, la zone des jardins, les voiries privées etc... "Les parties communes spéciales sont celles qui sont à l'usage exclusif d'un pavillon et ne desservent que celui-là, à l'exclusion des autres pavillons.

"Exemple : les ascenseurs qui desservent un pavillon.

Par conséquent, dans tous les actes de vente et autres actes juridiques concernant un local privatif dans un pavillon ou dans le complexe de garages, il sera stipulé qu'à ce local privatif il sera attribué une quotité dans les parties communes générales ainsi que dans les parties communes spéciales.

2. LES CONSTRUCTIONS.

Aux termes d'un acte de base reçu par le Notaire Jacques Delcroix soussigné, le deux juin mil neuf cent septante-sept, la Société IBOC a fixé le statut réel du Pavillon 1 et aux termes d'un acte de base du même Notaire du trente et un mai mil neuf cent septante-neuf, elle a également fixé le statut réel du Pavillon 2. Aux termes d'un acte de base reçu le vingt-deux décembre mil neuf cent quatre-vingt, elle a fixé le statut réel du Pavillon 3.

3. RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION.

La Société IBOC déclare renoncer à construire elle-même l'immeuble à appartements Pavillon 4 de la Résidence NEWTON et a proposé à la Société comparante d'autre part, la Société IPEO de les construire aux frais, risques et périls de cette dernière.

La Société IPEO a accepté cette proposition.

CECI EXPOSE, la Société IBOC, comparante d'une part déclare renoncer purement et simplement au profit de la comparante d'autre part, la Société IPEO , qui accepte, au droit d'accession lui revenant en vertu des articles 546 , 551 et suivants du code civil sur les constructions, plantations et ouvrages que la comparante de seconde part édifiera et qui formeront l'immeuble à appartements Pavillon 4 de la Résidence NEWTON.

A ce Pavillon 4 sont rattachées DEUX MILLE SEPT-CENT NONANTE ET UN/DIXMILLIEMES indivis du terrain. (Lots 1 et 3).

Par conséquent, dans tous les actes de vente ayant pour objet la vente d'un appartement avec cave, une cave ou un

garage, à un amateur, la Société IBOC interviendra pour vendre les quotités indivises du terrain rattachées à cet appartement et la cave, cette cave ou ce garage, auxquels est rattaché un certain nombre de quotités dans les dites parties communes générales, dont le terrain, la Société IPEO intervenant pour vendre les constructions de l'appartement proprement-dit, avec à titre d'accessoire un certain nombre de quotités dans les parties communes spéciales.

La Société IBOC confère à la Société IPEO une autorisation générale de bâtir pour permettre à cette dernière d'ériger l'immeuble à appartements - Pavillon 4 dont question ci-dessus, immeuble à appartements régi par les dispositions de l'article 577 bis du code civil sur la copropriété.

Les constructions, plantations et ouvrages à ériger suivront les quotités précisées ci-dessus et à la faveur de la renonciation au droit d'accésion avec autorisation de bâti lui conférée ci-dessus seront et resteront la propriété de la société comparante IPEO ou deviendront pour tout ce qui concerne les parties celle de tiers de son choix.

Dans la mesure des droits qui lui sont consentis par la présente convention, la Société IPEO et ses ayants-droits devront souffrir les servitudes actives et passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever le terrain appartenant à la comparante d'une part IBOC, sauf à se défendre des unes et à profiter des autres s'il échet, le tout à ses risques et périls et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers et non prescrits.

Toutes les impositions, taxes et contribution généralement quelconques auxquelles donneront lieu les constructions érigées seront à charge de la Société IPEO et ses ayants-droits.

La présente autorisation de bâtir n'engage en aucune manière la responsabilité de la Société IBOC à l'occasion de constructions dont question, celle-ci étant aux entiers risques et périls de la société IPEO ou de ses ayants droits qui devront faire vider toutes contestations qui pourraient être levées à ce sujet, sans l'intervention de la comparante d'une part, IBOC, et supporter toute condamnation qui pourrait être prononcée à ce sujet, même si elle l'était contre cette dernière, en qualité de propriétaire du sol.

La présente renonciation au droit d'accésion avec autorisation générale de bâtir ne constitue pas dans l'intention des parties un bail de superficie et ne peut, par conséquent être considérée comme une simple concession temporaire.

Dans un même contexte, la Société Anonyme IBOC déclare céder à la Société Anonyme IPEO, qui accepte, le droit

d'utiliser la mitoyenneté des murs de pignon et de clôture du Pavillon 3 , tel qu'elle se l'était réservé dans l'acte de base dudit Pavillon 3.

4. REGIME DE COPROPRIETE.

Les Sociétés comparantes requièrent le notaire soussigné de leur donner acte de leur volonté de mettre le Pavillon IV à ériger sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée , tel que visé part l'article 577 bis du Code Civil et ce dès la première mutation d'un élément privatif.

Le Pavillon IV qui est ainsi mis sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, comprendra MILLE PARTS INDIVISES égales.

Chacun des éléments privatifs composant le Pavillon aura donc un certain nombre de quotités indivises dans l'ensemble du Pavillon,, exprimées en dixmillièmes.

Ces dixmillièmes forment les parties communes spéciales du Pavillon , c'est-à-dire, que ces parties communes se rapportent exclusivement au Pavillon qu'elles desservent, à l'exclusion des autres pavillons ou constructions du complexe.

Ne sont par conséquent pas des parties communes spéciales et doivent être classée dans le cadre des parties communes générales , les travaux, installations, plantations qui concernent plusieurs pavillons, comme par exemple un local éventuel pour cabine haute tension qui dessert plusieurs pavillons, un local éventuel de détente du gaz, le logement du ou de la concierge si un tel logement est prévu, etc....

Par conséquent, dans chaque acte de vente ou d'autres actes juridiques concernant un élément privatif du Pavillon 4 , il sera stipulé qu'à tel élément privatif d'un Pavillon est rattachée une quote-part dans les parties communes générales, propriété de la société IBOC ainsi qu'une quote-part dans les parties communes spéciales, propriété de la société IPEO.

La quote-part dans les parties communes générales est exprimée en dixmillièmes.

La quote-part dans les parties communes spéciales est exprimée en millièmes.

En vue de la réalisation du Pavillon 4 , la Société I.P.E.O. a fait dresser les plans et la description de la construction par Monsieur R. DE HENNIN, Bureau d'Etudes DELTA à Louvain, Place Mgr Ladeuze , inscrit au tableau du Conseil de l'Ordre des Architectes de la Province du Brabant qui, en sa qualité d'architecte ayant conçu et dessiné ces plans, supporte la responsabilité de leur conception.

La Société IPEO a chargé le Bureau d'Etudes DELTA à Louvain de la surveillance et de la coordination des travaux, et qui, en sa qualité d'architecte est également chargé des réceptions tant provisoires que définitives des parties

communes et privatives.

Les plans qui ont été dressés en vue de la réalisation du Pavillon IV, objet des présentes sont les suivants:

1. Plan numéro 14.A. : plan du sous-sol.
2. Plan numéro 15.A. : plan du rez-de-chaussée.
3. Plan numéro 16.A. : plan de l'étage-type.
4. Plan numéro 17.A. : plan de l'étage technique ou penthouse
5. Plan numéro 18.A. : coupe
6. Plan numéro 19.A. : façade ouest.
7. et 8. Plans numéros 20.A et 21.A : façades est et sud.

Ces plans formeront l'annexe A du présent acte.

Ils sont annexés au présent acte de base, après avoir été paraphés ne varietur par les représentants de la Société IPEO et Nous, Notaire.

Ces plans ont été dressés conformément aux directives contenues dans le permis de bâtir dont une copie déclaré conforme est annexée au présent acte de base, comme annexe numéro B, observation étant faite que la Société Anonyme IPE est devenue régulièrement titulaire de ce permis, par transmission.

La description des travaux et des matériaux à mettre en oeuvre est résumée dans un document intitulé " Descriptio des Matériaux " et est annexé au présent acte de base, comme annexe numéro C.

Cette description est également annexée aux convention de vente sous seing privé particulières. Les dérogation éventuelles au texte de la description des matériaux annex au présent acte sont réglées au chapitre V ci-après.

Un tableau d'identification et de numérotation de locaux privatifs composant le Pavillon 4 (situation, numéro quotités dans les parties communes générales et spéciales est présenté au présent acte comme annexe numéro D.

CHAPITRE TROIS - RAPPORTS AVEC LES ACHETEURS.

- RAPPORTS DES ACHETEURS ENTRE EUX.

En outre, la vente des éléments privatifs aux acquéreur est régie par un "Cahier des charges contenant conditions d vente d'un appartement, studio, local commercial, garage parking" fait à l'initiative de la Société IPEO.

Ce cahier des charges contient entr'autres, hormis d'autres dispositions, les prescriptions découlant de l'application de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un, et de l'arrêté royal du vingt et un octobre mil neuf cent septante et un, portant exécution des articles sept, huit et autres de cette loi.

Il est expressément stipulé que chaque clause de la convention sous seing privé, de l'acte de base et de ses annexes, et de l'acte authentique, qui serait en contradiction avec les prescriptions de cette loi et de son arrêté d'exécution, - tout au moins dans les cas où il ne peut être dérogé à cette loi et ses arrêtés d'exécution- sera

réputée non écrite..

Cette clause est de rigueur dans les cas où les conventions entre parties tombent sous l'application de ladite loi et de ses arrêtés.

Le "Cahier des charges contenant conditions générales de vente d'un appartement, studio, local commercial, garage, parking" est annexé au présent acte comme annexe E.

Enfin, le statut réel de l'immeuble est complété par le "Règlement Général de Copropriété" qui s'applique au pavillon.

Ce Règlement Général contient, en dehors du complément du statut proprement dit de l'immeuble, le Règlement d'Ordre Intérieur, qui règle la jouissance du bien immobilier ainsi que les détails de la vie en commun, lequel Règlement ne fait pas partie du statut réel et peut être modifié dans les conditions y indiquées.

Le "Règlement Général de Copropriété" est annexé au présent acte comme annexe F.

LISTE RECAPITULATIVE DES ANNEXES.

annexe A : les plans servant à l'érection de l'immeuble (sept pièces);

annexe B : copie déclarée conforme du permis de batir;

annexe C : description des matériaux;

annexe D : tableau d'identification et de numérotation des éléments privatifs composant le pavillon;

annexe E : cahier des charges contenant conditions générales de vente d'un appartement, studio, local commercial, garage, parking;

annexe F : règlement général de copropriété.

CHAPITRE QUATRE. - ETAT DESCRIPTIF DE LA DIVISION DE LA PROPRIETE IMMOBILIERE.

Introduction.

Des précisions sont ici données concernant aussi bien la terminologie en usage dans le présent acte, ainsi que concernant l'identification des locaux privatifs.

1) le complexe se compose de 4 pavillons et 1 complexe de garages.

Lorsqu'on regarde le pavillon du point de vue d'une personne qui se trouve devant les entrées, et regarde en direction de ces entrées, le pavillon 1 forme la partie gauche, les pavillons 2, 3 la partie centrale, et le pavillon 4 la partie droite.

2) dans la description des plans, l'indication gauche (parfois extrême gauche) et droite (parfois extrême droite) est toujours employée du point de vue d'une personne qui se trouve devant l'entrée du pavillon concerné, et regarde en direction de cette entrée.

3) les termes "garage" et "box" sont parfois employés simultanément dans le présent acte. Ils ont la même

signification et se rapportent toujours à un box fermé (généralement avec porte basculante).

Le terme "parking" est toujours employé pour un emplacement de voiture à ciel ouvert, dont la surface est délimitée au moyen d'une ligne peinte sur le revêtement du sol.

D'éventuels emplacements pour voitures en sous-sol ou partiellement souterrains sont indiqués comme "emplacements couverts".

4) la numérotation des appartements se fait toujours suivant un schéma uniforme : numérotation dans le sens de l'horloge, s'il y a au moins quatre appartement par niveau autour d'une cage d'ascenseur et une cage d'escaliers centrales.

Numérotation suivie de gauche à droite, si les appartements se jouxtent.

Le premier chiffre du nombre représente l'étage, le deuxième chiffre représente le numéro proprement dit de l'appartement ou autre local privatif dans le pavillon.

5) en principe, les caves rattachées aux éléments privatifs, portent le même numéro que les éléments privatifs auxquels elles sont rattachées.

La situation des caves, en rapport avec leur numérotation est renseignée sur le plan.

6) les garages qui se trouvent dans le complexe de garages ont leur propre numérotation continue, qui est renseignée par le plan.

D'éventuelles garages se trouvant sous bâtiment ont une numérotation spéciale.

7) dans l'analyse des plans ci-après (formant l'annexe A) étant en même temps la description juridique des parties privatives, il sera toujours question de :

- parties communes générales;
- parties communes spéciales;
- parties privatives, avec la description de la propriété privative et exclusive, et leur quote-part dans la copropriété et l'indivision forcée, tant dans l'indivision générale que dans l'indivision spéciale du pavillon.

ANALYSE DES PLANS. - INDICATION DES PARTIES COMMUNES

GENERALES ET DES PARTIES COMMUNES SPECIALES - DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES - INDICATION DES QUOTES PARTS NEES DE L'INDIVISION.

Plan 14.A.

Ce plan représente un dessin du sous-sol.

On remarque sur ce plan:

a) parties communes générales : Néant.

b) parties communes spéciales :

- deux cages d'ascenseur avec leur trémie.
- deux cages d'escaliers avec les escaliers.
- deux locaux pour les compteurs à gaz.
- deux locaux pour les compteurs d'électricité.

- un local commun.

- différents couloirs et dégagements donnant accès aux caves.
c) parties privatives:

Quarante-cinq caves portant les numéros 01, 04, 05, 11, 12, 13, 14, 15, 21, 22, 23, 24, 25, 31, 32, 33, 34, 35, 41, 42, 43, 44, 45, 51, 52, 53, 54, 55, 61, 62, 63, 64, 65, 71, 72, 73, 74, 75, 81, 82, 83, 84, 85, 91 et 92.

A ces caves n'est rattachée aucune quotité dans les parties communes générales ou spéciales.

Les CAVES privatives numéros 06, 07, 08 et 09, avec
a) en copropriété et indivision forcée:

- dans les parties communes générales dont le terrain:

- La cave numéro 06: DEUX/DIXMILLIEMES..... 2/10.000^e
- La cave numéro 07: UN/DIXMILLIEMES..... 1/10.000^e
- La cave numéro 08: DEUX/DIXMILLIEMES..... 2/10.000^e
- La cave numéro 09: DEUX/DIXMILLIEMES..... 2/10.000^e

- dans les parties communes spéciales au Pavillon 4 :

- La cave numéro 06: UN/MILLIEME..... 1/1.000^e
- La cave numéro 07: UN/MILLIEME..... 1/1.000^e
- La cave numéro 08: UN/MILLIEME..... 1/1.000^e
- La cave numéro 09: UN/MILLIEME..... 1/1.000^e

Plan 15.A.

Ce plan représente un dessin du rez-de-chaussée . On y remarque:

- parties communes générales: Néant.

- parties communes spéciales:

un passage, deux cages d'escaliers avec les escaliers, deux trémies d'ascenseurs avec les ascenseurs, un dégagement, le hall avec l'entrée, deux locaux pour poubelles.

- parties privatives:

QUATRE GARAGES numérotés 01, 02, 03 et 04. Chacun de ces garages comprend :

a) en propriété privative et exclusive:

Le garage proprement-dit avec sa porte basculante.

b) en copropriété et indivision forcée:

pour les GARAGES numérotés 01, 02, 03 chacun: QUATRE/DIXMILLIEMES dans les parties communes générales. Soit au total : DOUZE/DIXMILLIEMES..... 12/10.000^e

pour le GARAGE numéroté 04: TROIS/DIXMILLIEMES dans les parties communes générales..... 3/10.000^e

Dans les parties communes spéciales du Pavillon 4 : chacun des garages

Précités: DEUX/MILLIEMES soit ensemble : HUIT/MILLIEMES.....	8/1.000è
UN APPARTEMENT type 1 comprenant:	
a) en propriété privative et exclusive:	
un hall avec vestiaire, un living avec terrasse, une cuisine avec terrasse	
deux chambres avec terrasse, un hall de nuit, un water-closet, un débarras, une salle de bains, un local c.c.	
b.) en copropriété et indivision forcée:	
Dans les parties communes générales dont le terrain: SOIXANTE-TROIS/DIX-MILLIEMES	63/10.000è
Dans les parties communes spéciales du Pavillon 4: VINGT-TROIS/MILLIEMES	23/1.000è
UN APPARTEMENT type 4 comprenant:	
a) en propriété privative et exclusive:	
un hall avec vestiaire, un water-closet, un dégagement, une salle de bains, la chambre numéro 2, la chambre numéro 1 , une cuisine, un living avec terrasse.	
b.) en copropriété et indivision forcée:	
Dans les parties communes générales dont le terrain: SOIXANTE ET UN/DIXMILLIEMES.....	61/10.000è
Dans les parties communes spéciales du Pavillon 4 : VINGT-DEUX/MILLIEMES	22/1.000è
UN APPARTEMENT type 5 comprenant:	
a). en propriété privative et exclusive:	
un hall avec vestiaire, un dégagement, une salle de bains,un water-closet,une chambre numéro 2, une chambre numéro 1, une cuisine, un living avec terrasse.	
b.) en copropriété et indivision forcée:	
Dans les parties communes générales dont le terrain: SOIXANTE ET UN/DIX-MILLIEMES.....	61/10.000è
Dans les parties communes spéciales au Pavillon 4: VINGT-DEUX/MILLIEMES	22/1.000è
Plan numéro 16.A.	
Ce plan est un dessin de l'étage-type qui se reproduit aux huit niveaux au-dessus du rez-de-chaussée. On y remarque:	
a) parties communes générales: Néant.	
b) parties communes spéciales:	
Deux cages d'escaliers avec escaliers deux trémies avec ascenseurs, deux paliers.	

c) parties privatives:

UN APPARTEMENT type 1 comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

un hall avec vestiaire, une salle de bains, un water-closet, une chambre numéro 2 avec terrasse, une chambre numéro 1 avec terrasse, un débarras une cuisine avec terrasse, un living avec terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée:

Dans les parties communes générales dont le terrain: CINQUANTE-SEPT/DIXMILLIEMES, soit pour les huit étages: QUATRE CENT CINQUANTE-SIX/DIXMILLIEMES.....

456/10.000€

Dans les parties communes spéciales au Pavillon 4 : VINGT/MILLIEMES soit pour les huit étages: CENT SOIXANTE/MILLIEMES.....

160/1.000

UN APPARTEMENT type 2 comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

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

b) en copropriété et indivision forcée:

Dans les parties communes générales dont le terrain : SOIXANTE-SEPT/DIXMILLIEMES , soit pour les huit étages: CINQ CENT TRENTE-SIX/DIXMILLIEMES.....

536/10.000€

Dans les parties communes spéciales au Pavillon 4: VINGT-QUATRE/MILLIEMES, soit pour les huit étages: CENT NONANTE-DEUX/MILLIEMES

192/1.000

UN APPARTEMENT type 3 comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

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

b) en copropriété et indivision

Forcée:

Dans les parties communes générales
dont le terrain: CINQUANTE-NEUF/
DIXMILLIEMES, soit pour les huit
étages: QUATRE CENT SEPTANTE-DEUX/
DIXMILLIEMES.....

472/10.000€

Dans les parties communes spéciales
au Pavillon 4: VINGT ET UN/
MILLIEMES, soit pour les huit
étages: CENT SOIXANTE-HUIT/MILLIEMES
UN APPARTEMENT type 4 comprenant:

168/1.000

a) en propriété privative et exclu-
sive:

un hall avec vestiaire, un water-
closet, un dégagement, une salle
de bains, une chambre numéro 2,
une chambre numéro 1, une cuisine
un living avec terrasse.

b) en copropriété et indivision
forcée:

Dans les parties communes générales
dont le terrain: SOIXANTE ET UN/
DIXMILLIEMES, soit pour les huit
étages: QUATRE CENT QUATRE-VINGT-
HUIT/DIXMILLIEMES.....

488/10.000€

Dans les parties communes spéciales
au Pavillon 4: VINGT-DEUX/MILLIEMES
soit pour les huit étages: CENT
SEPTANTE-SIX/MILLIEMES.....

176/1.000

UN APPARTEMENT type 5 comprenant:

a) en propriété privative et exclu-
sive:

un hall avec vestiaire, un water-
closet, un dégagement , une salle
de bains, un chambre numéro 1, une
chambre numéro 2, une cuisine, un
living avec terrasse.

b) en copropriété et indivision
forcée:

Dans les parties communes générales
dont le terrain: SOIXANTE ET UN/
DIXMILLIEMES, soit pour les huit
étages: QUATRE CENT QUATRE-VINGT-
HUIT/DIXMILLIEMES.....

488/10.000

Dans les parties communes spéciales
au Pavillon 4: VINGT-DEUX/MILLIEMES
soit pour les huit étages: CENT
SEPTANTE-SIX/MILLIEMES.....

176/1.000

Plan numéro 17/A.

Ce plan représente un dessin de

l'étage technique "penthouse" .On y remarque:

a) parties communes générales:Néant.

b) parties communes spéciales:

Deux cages d'escaliers avec les escaliers, deux petits paliers, deux locaux de machinerie ascenseurs, une partie de la toiture.

c) parties privatives:

UN APPARTEMENT type penthouse numéro

91 situé à gauche et comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

un hall, une chambre, un water-closet, un débarras, une salle de bains, un living, une cuisine, une chambre.

b) en copropriété et indivision forcée:

Dans les parties communes générales dont le terrain: SEPTANTE-TROIS/

DIXMILLIEMES.....

73/10.000€

Dans les parties communes spéciales au Pavillon 4: VINGT-CINQ/

MILLIEMES.....

25/1.000

UN APPARTEMENT type penthouse numéro

92 situé à droite et comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

un hall, une chambre, un water-closet, un débarras, une salle de bains, une cuisine, un living, une chambre.

b) en copropriété et indivision forcée:

Dans les parties communes générales dont le terrain: SEPTANTE ET UN/

DIXMILLIEMES.....

71/10.000€

Dans les parties communes spéciales au Pavillon 4: VINGT-QUATRE/

MILLIEMES.....

24/1.000

TOTAUX: -----

a) Dans les parties communes générales dans le terrain: DEUX MILLE SEPT CENT NONANTE-ET-UN/DIXMILLIEMES.....

2791/10.000€

b) Dans les parties communes spéciales au Pavillon 4: MILLE/MILLIEMES...1.000/1.000

=====

Plan 18 A

Ce plan est une coupe.

Plan 19 A:

Ce plan est un dessin de la façade ouest.

Plans 20 A et 21 A:

Ces plans sont un dessin de la façade est et de la façade sud.

STATUT SPECIAL DE LA TOITURE-TERRASSE.

Suite à la construction en retrait de l'étage technique "Penthouse", une partie de la toiture forme des terrasses, comme indiqué sur le plan numéro 17/A, ci-annexé.

Les propriétaires des appartements type penthouse numéros 91 et 92 auront la jouissance perpétuelle, gratuite et exclusive de, respectivement la large terrasse à l'arrière et à l'avant de l'appartement numéro 91 et la large terrasse à droite de l'appartement numéro 92 touchant à leur appartement, sous condition d'en assurer, à leurs frais, l'entretien complet et toutes les réparations causées par l'usage normal qu'ils en feront.

Ceci a trait principalement au revêtement de la terrasse, qui devra toujours être tenue en très bon état d'entretien et de réparation, sous peine d'intervention directe des sociétés comparantes, et ce aux frais des propriétaires, en vue des réparations utiles ou nécessaires.

Ultérieurement, ce droit d'intervention sera transmis à l'assemblée des copropriétaires qui pourra le déléguer au conseil de gérance.

Les frais relatifs à l'entretien et la réparation de l'étanchéité des terrasses feront partie des charges communes, à moins qu'ils ne soient causés par une faute imputable aux propriétaires des appartements concernés, dans l'exercice de leur droit de jouissance, tel qu'il est réglé par la présente clause.

Les dites toitures-terrasses devront à tout moment être accessibles aux spécialistes en vue des réparations et de l'entretien.

Le tout comme réglé par l'article 12 du chapitre cinq, ci-après.

Enfin les sociétés comparantes se réservent, suivant les nécessités, le droit d'élargir les terrasses, voire même d'aménager certaines parties de la toiture en terrasses supplémentaires, qui seront soumises aux mêmes conditions de jouissance et d'usage.

CHAPITRE CINQ - SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES.ARTICLE 1. Conditions spéciales résultant de titres de propriété antérieurs

L'acte par lequel la Société " ESPACE-CLARTE-BATIR" est devenue propriétaire en date du vingt décembre mil neuf cent

septante-quatre, cité dans l'origine de propriété, contient les clauses ci-après textuellement reproduites:

" SERVITUDES".

" Aussi longtemps que la voirie ne sera pas déclarée ouverte, les propriétaires et leurs ayants droit des parcelles 132 e, 132 h, 130 a, 129 f, 129 g et 128 a, jouiront d'un droit de passage sur les parcelles vendues, suivant un tracé laissé à l'appréciation de la société acquéreuse, dans le but de permettre la culture des parties restantes.

" Ce chemin de passage est gratuit et aura une largeur de trois mètres.

" Il sera situé sur l'assiette de la rue projetée et est relié, soit avec l'avenue des Anciens Combattants, soit avec la rue Pierre Dupont.

" CONDITIONS SPECIALES".

" Dans l'acte reçu par le Notaire Maurice Hendrick, ayant résidé à Schaerbeek, le treize août mil neuf cent quarante-trois, il est stipulé en ce qui concerne la partie cadastrée Section D numéro 132 h partie (lot 20 A) " ce qui suit, ci-après textuellement reproduit:

" " Les acquéreurs devront se conformer aux règlement et prescriptions émanés ou à émaner des Autorités compétentes pour tout ce qui concerne les bâtiments les clôtures, les alignements et niveaux à suivre, la construction des trottoirs, d'égoûts et embranchements d'égoûts, pavages et autres questions de leur compétence, le tout sans l'intervention du vendeur ni recours contre lui.

" " Ils auront à payer à qui de droit toutes taxes et frais quelconques de ce chef.

" " Les frais et indemnités pour engrains, fumures et récoltes seront réglés par les acquéreurs aux occupants au moment de l'abandon des uns et l'entrée en occupation ou succession des autres, sans l'intervention du vendeur, le tout conformément aux lois en vigueur

" " Servitudes générales;

" " Les acquéreurs supporteront toutes les charges résultant des chemins de décharge, qu'ils soient ou non renseignés au plan. Ils devront payer toutes les redevances à des tierces personnes qui pourraient être dues.

" " Si des servitudes existaient au profit des biens présentement vendus et qui ne seraient pas renseignées aux titres ni indiquées au plan, les acquéreurs devront s'entendre avec les propriétaires ou locataires riverains sans aucune intervention du vendeur.

" " Les servitudes sont renseignées sans garantie du

" vendeur ni recours contre lui, les acquéreurs n'étant
 " que subrogés dans les droits et obligations du vendeur
 " ce concernant, sans que cette stipulation puisse
 " accorder plus de droits à des tierces personnes que
 " ceux prouvés par des titres authentiques."

ARTICLE 2.- LOI DU VINGT-NEUF MARS MIL NEUF CENT SOIXANTE-DEUX.

La loi organique du vingt-neuf mars mil neuf cent soixante-deux relative à l'aménagement du Territoire et à l'Urbanisme est applicable au terrain dont il s'agit.

Les sociétés comparantes déclarent à ce sujet avoir obtenu des autorités compétentes les autorisations nécessaires.

Le permis de bâtir de la RESIDENCE NEWTON a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Evere le vingt-huit novembre mil neuf cent septante-sept, numéro 8813/ 79/91. Un permis modificatif pour le Pavillon 4 a été délivré le trente et un janvier mil neuf cent quatre-vingt-quatre.

ARTICLE 3.- LIVRAISON.

La date de réception provisoire des éléments privatifs sera fixée entre le vendeur et l'acheteur dans la convention de vente sous seing privé particulière et réitérée expressément dans l'acte de vente.

ARTICLE 4. - CAHIER DES CHARGES CONTENANT CONDITIONS GENERALES DE VENTE D'UN APPARTEMENT, STUDIO, LOCAL COMMERCIAL, GARAGE, PARKING.

DESCRIPTION DES MATERIAUX.

Comme dit ci-avant, le "Cahier des Charges contenant conditions générales de vente d'un appartement, studio, local commercial, garage, parking" et la "Description des Matériaux", sont annexés au présent acte, respectivement comme annexes E et C.

Si la société IPEO est obligée ou décide ou convient avec l'acquéreur, d'apporter des modifications audit cahier des charges contenant conditions de vente et/ou description des matériaux, seules les conditions de vente et la description des matériaux, qui figurent comme annexes au présent acte, seront d'application, sauf convention contraire entre la société comparante IPEO et l'acquéreur, laquelle convention devra être expressément reproduite dans un document signé et daté par les parties, à l'exclusion de tous accords verbaux.

ARTICLE 5. - CHAUFFAGE CENTRAL ET DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE.

Le chauffage dans le Pavillon 4 et pour chacun des appartements est individuel, (au gaz) ainsi que la production et la distribution de l'eau chaude.

Préchauffage.

Si, par suite de circonstances atmosphériques ou nécessité technique, dont seul l'Architecte sera juge, le pavillon ou certains locaux de celui-ci doivent être chauffés à régime plein ou réduit, et ce pendant les travaux de construction et avant que les propriétaires n'aient obtenu la jouissance des parties privatives acquises par eux, ainsi que des parties communes, le service de ce chauffage sera assuré à l'initiative de la société comparante IPEO, qui en recouvrera les frais, à charge des copropriétaires du pavillon 4.

Contrat d'entretien.

La copropriété ou pour la première année, la société IPEO (au frais des copropriétaires) concluera un contrat d'entretien pour le contrôle, le réglage et l'entretien des générateurs muraux de chauffe et un contrat de nettoyage annuel des cheminées (tant des générateurs que des poêles à bois) avec un ramoneur assermenté.

Les sociétés comparantes n'assumeront dans leur chef aucune responsabilité qui pourrait résulter de la négligence ou de la mauvaise volonté des copropriétaires et le fait de proposer de tels contrats aux propriétaires n'implique pour elles aucune reconnaissance préjudiciable et n'entraîne pour elles aucune responsabilité.

ARTICLE 6. - SERVITUDES.

a) PASSAGE DES CANALISATIONS, GAINES, CONDUITES DE CHEMINÉES, CONDUITES PRIVATIVES ET COMMUNES.

Les Sociétés comparantes déclarent constituer à titre perpétuel et gratuit en faveur et à charge de tous et chacun des éléments privatifs composant le pavillon objet du présent acte, un droit de passage pour toutes canalisations, gaines conduites de cheminées, conduites de tous genres, qui seraient nécessaires à l'exécution et à l'achèvement des locaux supérieurs, inférieurs et latéraux.

En cas de nécessité, la présente servitude pourra être étendue à d'autres pavillons ou constructions, à ériger sur le terrain du complexe.

b) DROIT DE PASSAGE POUR LES PERSONNES.

Comme condition essentielle, et sans laquelle la vente des éléments qui composent le présent pavillon, n'aurait pas lieu, il est stipulé que les sociétés comparantes se réservent à titre personnel, le droit pour leurs représentants, ainsi que pour toute personne physique agréée par elles, et ce jusqu'à l'achèvement complet des pavillons et constructions composant le complexe urbanistique, de traverser la propriété ci-dessus décrite, à pied ou au moyen de n'importe quel véhicule, ce en vue des travaux de construction du pavillon et des autres travaux de

construction du complexe.

c) DROIT DE CONSTRUIRE ET DE MAINTENIR DES BUREAUX.

Jusqu'à l'achèvement complet de l'ensemble urbanistique, les sociétés comparantes auront le droit de construire et de maintenir sur les terrains formant l'ensemble urbanistique, leurs bureaux techniques et de vente ainsi qu'un dépôt de matériel et matériaux de construction.

Les propriétaires ne pourront apporter à ce droit d'occupation aucune limitation ni empêchement, tout comme à l'accès à ces bureaux.

Les sociétés comparantes se réservent ensuite le droit d'implanter ces bureaux à d'autres endroits sur le terrain, suivant les nécessités du programme de construction, le tout sans la moindre intervention ni recours des copropriétaires.

Enfin, les sociétés comparantes se réservent le droit, si les bureaux étaient d'abord aménagés dans une construction provisoire, de les transférer dans une partie privative du pavillon.

d) DROIT D'AMENAGEMENT DE VOIRIE, PARKINGS, PASSAGES, ETC...

Les sociétés comparantes se réservent le droit d'aménager, sur ou sous le terrain qui servira à la réalisation de l'ensemble urbanistique, et ce à titre perpétuel et gratuit, mais à charge pour les usagers d'intervenir dans les frais d'entretien et de réparation, des voiries et passages, tant pour piétons que pour véhicules, qui desserviront le pavillon, objet des présentes, et/ou d'autres pavillons ou constructions dans l'ensemble urbanistique.

Si plusieurs pavillons sont desservis, la servitude aura un caractère réciproque.

Enfin, les sociétés comparantes se réservent suivant les nécessités, le droit d'aménager sur le terrain prédict, des parkings à ciel ouvert, même si initialement ils n'étaient pas prévus ou seulement prévus partiellement.

Les sociétés comparantes en détermineront seules les modalités de jouissance, ainsi que la répartition des frais d'entretien et de réparation y attachés.

Chaque acquéreur d'un élément privatif dans le présent pavillon, est, par la signature de son acte authentique d'achat, censé renoncer au droit d'accession qu'il pourrait avoir sur les travaux énoncés à l'article 6, en vertu de l'article cinq cent cinquante trois du Code Civil.

ARTICLE 7. - ZONE VERTE (PARC).

Le pavillon, objet du présent acte, fait partie de l'ensemble urbanistique, dénommé : "RESIDENCE NEWTON", qui

comprend plusieurs pavillons et une galerie de garages.

La zone verte autour du pavillon est destinée à faire partie d'un parc unique, avec les zones autour des autres pavillons, et éventuellement autour du complexe de garages et de la zone parking.

Cette zone verte, qui sera conçue et aménagée par les soins des sociétés comparantes, aura un caractère architectural.

Elle est conçue et exécutée sans la moindre intervention ni injonction des copropriétaires.

La zone verte sera complètement terminée au plus tard après l'achèvement de la dernière construction composant l'ensemble urbanistique.

L'entretien de cette zone verte, ou de la partie déjà exécutée, sera à charge des copropriétaires et les frais d'entretien seront répartis entre les copropriétaires suivant les règles qui seront déterminées ci-après.

Le transfert à la copropriété de tout ou d'une partie de la zone verte se fait sans aucun rapport avec la réception des parties communes et privatives d'un pavillon.

La date de ce transfert est fixée par une simple lettre que les sociétés comparantes adressent au conseil de gérance du pavillon concerné.

Le transfert s'opère au fur et à mesure de l'état d'avancement de l'achèvement de la zone verte. Il appartient aux sociétés comparantes seules de déterminer le choix du moment du transfert de la zone verte ou d'une partie de celle-ci.

Il est répété, pour autant que de besoin, que le transfert de la zone verte ou d'une partie de celle-ci, ne doit faire en aucun cas l'objet d'une agréation par la copropriété, qui, par le seul fait du transfert, est tenue à l'obligation d'entretien qui en découle.

La zone verte a été créée pour procurer de la joie et du repos aux occupants des pavillons.

Elle est en outre le point de contact humain entre les occupants de ces pavillons.

C'est parce qu'elle constitue le symbole de cette compréhension mutuelle entre les occupants, qu'elle doit être entretenue et soignée comme la représentation de ce symbole.

La zone verte est au service des propriétaires, des occupants et de leurs invités.

Elle est destinée au repos, et éventuellement aux jeux, si ceux-ci sont prévus.

Il ne pourra jamais y être posé d'autres objets que ce qui est prévu au plan de l'architecte.

Les modifications aux plantations ne pourront être faites que moyennant l'accord des sociétés comparantes.

Comme déjà dit ci-avant, l'entretien de ces plantations est à charge des copropriétaires, suivant les modalités de répartition ci-après déterminées.

[La gestion de la zone verte sera assurée par un comité formé par les présidents des conseils de gérance des différents pavillons, qui, ensemble, formeront le comité de gestion de la zone verte.

Ce comité sera présidé par un des membres, choisi entre eux à la majorité simple.

Ce comité se réunira quand il sera convoqué, et délibérera sous la présidence de son président, ou, en cas d'empêchement de ce dernier, sous la présidence d'un membre du comité désigné par ses collègues.

Cette convocation se fera chaque fois que l'intérêt l'exige ou qu'un membre (ou le gérant) en fait la demande.

Si le président ou son remplaçant ne convoque pas, la convocation sera faite valablement par le gérant ou par un membre du comité.

Les convocations sont faites huit jours francs à l'avance, au moyen d'une lettre recommandée à la poste.

La convocation sera également valablement faite quand elle est remise au destinataire contre décharge.

Le gérant, dont questionci-après, sera également convoqué aux réunions du comité, mais il n'y assistera qu'avec voix consultative.

S'il n'y a pas urgence, le comité ne sera pas convoqué entre le premier juillet et le premier septembre.

Pour que les délibérations soient valables, le comité doit réunir au moins la moitié de ses membres ayant voix délibérative.

Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle séance est convoquée, au plus tôt endéans les quinze jours et au plus tard endéans le mois après la première, et il sera délibéré valablement pendant cette séance, quel que soit le nombre de membres présentes ou représentés.

Chaque membre peut, par lettre ou par télégramme, donner pouvoir à un de ses collègues ou au gérant, afin de se faire représenter.

Dans ce cas le gérant aura la voix délibérative de son mandant.

Cependant, un membre ne peut pas représenter plus d'un de ses collègues; il en est de même pour le gérant.

Chaque membre dispose d'une voix.

Les décisions sont prises à la majorité simple des voix des membres présents ou représentés.

En cas d'égalité des voix, la proposition est rejetée.

Les délibérations du comité seront consignées dans des procès-verbaux, signés par les membres présents.

Un secrétaire peut être nommé à ce sujet.

Les copies ou extraits sont signés par le président du comité ou par deux de ses membres.

Le comité désignera un gérant pour la zone verte et fixera sa rémunération, indépendante de celle du gérant de l'immeuble.

Cependant, le premier gérant sera désigné par les sociétés comparantes pour un terme de cinq ans, à partir de la réception provisoire.

Pendant les cinq premières années, les attributions du gérant du parc seront fixées par les sociétés comparantes et pourront éventuellement être modifiées ou adaptées par elles.

Si le gérant l'estime nécessaire, il désignera un gardien-jardinier, qui sera notamment chargé de l'entretien et de la bonne conservation des plantations, ainsi que de la surveillance des jeux éventuels.

Ce gardien est mis sous l'autorité du gérant, et pourra être révoqué et remplacé par lui.

Son salaire est fixé par le comité et est à charge des copropriétés.

Un règlement du parc sera édicté par le gérant.

Les infractions seront pénalisées au moyen de sanctions qui, pour ce qui concerne le degré de gravité, seront fixées par le comité.

Pour ce qui concerne l'entretien de la zone verte, il y a lieu de distinguer différentes phases dans l'achèvement et dans l'entretien de la zone verte.

a) Obligation aux frais d'entretien :

Une première partie de la zone verte, qui entoure un ou plusieurs pavillons, sera d'abord exécutée, soit avant, soit pendant la mise en chantier des autres pavillons composant l'ensemble urbanistique.

Dès l'exécution de cette partie de la zone verte, les sociétés comparantes en feront le transfert à la copropriété du ou des pavillons.

D'autres parties de la zone verte, qui entourent d'autres pavillons seront ensuite exécutées et transférées à ces derniers, et ainsi de suite, jusqu'à l'achèvement complet de la zone verte.

Tout transfert total ou partiel de la zone verte au profit d'un ou de plusieurs pavillons, entraîne les conséquences suivantes :

1. l'obligation pour le ou les pavillons intéressés de prendre à charge à compter de la date du transfert, les frais d'entretien de la partie de la zone verte qui fait l'objet du transfert.

2. l'obligation pour les mêmes d'intervenir, à compter de la même date, dans les frais d'entretien des parties de la zone verte déjà transférées antérieurement à

d'autres pavillons.

3. l'obligation pour ces derniers de participer à leur tour et dès cet instant, aux frais d'entretien de la partie de la zone verte qui fait l'objet du transfert.

b) répartition des frais d'entretien :

Dès que plusieurs pavillons sont tenus, en vertu de ce qui précède, de participer aux frais d'entretien, soit de la totalité, soit d'une partie de la zone verte, la répartition de ces frais se fera d'abord entre les pavillons au prorata du nombre de parts dans les parties communes générales.

Les parts ainsi obtenus sont ensuite réparties à l'intérieur de chaque pavillon comme charges communes entre les copropriétaires.

Cette répartition sera faite par le gérant de la zone verte.

Les frais d'entretien dont question visent toutes les dépenses, de quelque nature qu'elles soient, relatives à la zone verte, telles que les plantes, les fleurs, les ornements.

Dès qu'il sera désigné, le jardinier devra tondre les pelouses au moins douze fois par an.

L'attention est attirée sur le fait que la zone verte constitue le plus bel ornement de l'ensemble, et que pour cette raison elle doit conserver son caractère par un entretien convenable.

Il est précisé que les sociétés comparantes se réservent le droit de conclure, avec toute personne physique ou morale de son choix, un premier contrat concernant l'entretien d'une partie ou de la totalité de la zone verte.

Ce contrat serait conclu par les sociétés comparantes ou par un mandataire qu'elles désigneront pour le compte des copropriétaires et pour une durée maximum de cinq ans.

Cet organisme spécialisé remplacerait alors le gardien-jardinier.

Les dispositions qui précèdent concernant la zone verte sont réputées servitudes perpétuelles, gratuites et réciproques entre les pavillons composant l'ensemble urbanistique.

ARTICLE 8. - MITOYENNETES - RESERVES

La société comparante IPEO aura le droit de percevoir à son seul profit le prix d'acquisition par les voisins de la mitoyenneté des murs de pignon et/ou de clôture entre les propriétés voisines.

Ce prix sera touché directement par la société comparante IPEO sur sa seule quittance et sans l'intervention des copropriétaires. Elle pourra, pour ce, accomplir toutes les formalités nécessaires et utiles.

Si toutefois, les copropriétaires devaient prêter à la société comparante IPEO leurs bons offices en vue de la réalisation de l'opération et lui permettre de toucher le prix de ces mitoyennetés, ils devront le faire gracieusement et à sa première demande.

La société comparante IPEO pourra, le cas échéant, utiliser les mitoyennetés pour elle-même ou pour tout tiers de son choix, sans rien devoir de ce chef aux copropriétaires de l'immeuble.

Le fait, pour la société comparante IPEO de se réservé les droits ci-dessus, ne peut être invoqué pour l'obliger à intervenir dans les frais d'entretien, de protection, de réparation ou de reconstruction des murs de pignon ou de clôture dont question, qui resteront aux risques et périls et charges des copropriétaires. Il ne peut non plus être générateur pour la société comparante IPEO d'une responsabilité quelconque.

Le tout pour autant que ces dispositions sont d'application aux constructions, objet du présent acte.

Il est fait observer que les frais de cession de mitoyenneté ne pourront incomber aux copropriétaires.

ARTICLE 9. - ANTENNES.

La société comparante IPEO décide souverainement de la façon dont le pavillon sera équipé en vue de la captation des programmes radio- et télévision.

A cette fin, les acheteurs donnent à la société comparante IPEO pouvoir irrévocable, afin de conclure avec les sociétés de Télédistribution ou des entreprises spécialisées, en matière de placement d'antennes, des conventions en vue de l'équipement, ci-dessus mentionné, de l'immeuble.

La copropriété ne pourra apporter à ces conventions, qui seront conclues par la société comparante IPEO en exécution de ce pouvoir irrévocable, des modifications que moyennant l'accord unanime de tous les copropriétaires, constaté dans un acte complémentaire.

Chaque copropriétaire s'engage solidairement et indivisiblement à garantir la société comparante IPEO contre toute réclamation de la part de la société de télédistribution ou de l'entreprise de placement d'antennes, pour cause de non-respect par la communauté ; des copropriétaires des conventions conclues par la société comparante avec lesdites sociétés ou entreprises.

L'attention est attirée sur le fait que les frais, de quelque nature qu'ils soient, d'installation ou de raccordement ne sont pas compris dans le prix d'acquisition et qu'ils feront l'objet d'un décompte séparé qui pourra être réclamé directement par les sociétés ou entreprises

intéressées à chaque acheteur.

Il est expressément précisé qu'une antenne, qui est placée sur le toit d'un pavillon pourra desservir d'autres pavillons, en dehors du présent pavillon, et ce suivant la seule décision de la société comparante IPEO.

En cas de placement d'une antenne, les propriétaires qui se servent de postes de télévision ou de radio devront obligatoirement se raccorder à cette antenne.

Aucune autre installation similaire n'est permise dans les bâtiments.

La répartition des frais de l'antenne commune sera faite par le gérant, suivant les règles qui sont d'application pour la répartition des frais de la zone verte.

ARTICLE 10. - CAVES.

Les caves n'ont pas de quote-part dans le terrain ni dans les parties communes spéciales du pavillon, à l'exception de celles mentionnées explicitement au présent acte de base. Elles suivent le sort des autres parties privatives de l'immeuble.

Elles forment les accessoires permanents des appartements auxquelles elles sont rattachées.

Il est permis de réunir deux ou plusieurs caves en un seul local, en abattant la cloison qui les sépare, mais ce uniquement sous la surveillance et moyennant l'accord de l'architecte des constructions.

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

On ne peut être propriétaire d'une cave sans être propriétaire d'un appartement ou autre local privatif dans le pavillon, et à titre de dépendance de cet appartement.

Une cave ne peut être donnée en location, ni concédée en jouissance d'une autre façon qu'à un occupant du pavillon.

Les aliénations ou échanges de caves ne modifient en rien les quotes-parts dans les parties communes des locaux privatifs dont les caves sont aliénées ou échangées.

D'autre part, la société comparante IPEO se réserve le droit de créer des lots privatifs, n'ayant pas de quotités dans les parties communes, telles que caves à vins, caves de réserve etc...

Ces lots ne doivent toutefois pas être rattachés à un ou plusieurs locaux privatifs possédant des quotités dans les parties communes.

La jouissance ou la location de tels lots ne peut toutefois être concédée qu'à un occupant du pavillon.

ARTICLE 11. - GERANCE.

La gérance du pavillon sera assurée par un gérant.

Le règlement général détermine le rôle du gérant, dont la mission peut d'ailleurs être étendue par l'assemblée

générale des copropriétaires.

En résumé, il assume l'exécution des prescriptions du règlement général de copropriété et des décisions de l'assemblée générale.

Le gérant est incontestablement le personnage clé de la copropriété.

Agent et mandataire de l'assemblée générale, il est chargé d'assurer la marche quotidienne du pavillon, l'assemblée des copropriétaires ne se réunissant en général qu'une fois l'an.

Un compte séparé sera dressé pour les frais relatifs aux parties communes générales.

Le premier gérant sera désigné par les sociétés comparantes, pour un délai prenant fin cinq ans après la réception provisoire de la dernière construction faisant partie du complexe urbanistique.

Le gérant dispose de la signature banque et compte chèques postaux, ensemble avec le Président du Conseil de gérance du pavillon, et en cas d'absence de celui-ci, conjointement avec un assesseur.

La fonction du gérant prendra cours dès que le Président du pavillon sera élu.

Ceci n'empêche pas que, déjà avant cette élection, les sociétés comparantes donnent instruction au gérant de remplir certaines missions dans l'intérêt de la copropriété.

Les émoluments du gérant sont rattachés à l'index des prix de détail du Royaume. Ils sont fixés par les sociétés comparantes, lors de la première assemblée générale des copropriétaires.

L'index de base est celui qui est en vigueur à la fin du mois pendant lequel a lieu la réception provisoire des parties communes spéciales du pavillon.

Les émoluments du gérant sont revus une fois par an dans le cadre des hausses ou des baisses de l'index.

Cette révision se fait à chaque premier janvier de chaque année.

ARTICLE 12. TOITURE.

La toiture constitue une partie commune du pavillon.

En principe, elle n'est pas accessible, sauf pour ses réparations ainsi que pour les travaux d'entretien et de réparation aux machineries des ascenseurs, les têtes de cheminée, les bouches de ventilation etcetera...ainsi que pour toutes autres nécessités communes.

Cependant, la jouissance perpétuelle, gratuite et exclusive est accordée à certains acheteurs de terrasses, comme dit ci-avant au Chapitre IV.

Le titulaire d'un tel droit de jouissance est alors tenu de respecter les obligations également mentionnées sous ce

même chapitre IV.

ARTICLE 13. VOIRIE.

Pour la voirie existante et pour la nouvelle voirie, qui entourerait ou desservirait le complexe, et qui sera décidée par les autorités compétentes, les copropriétaires seront tenus de payer les taxes y rattachées.

Ces taxes de voirie, qui peuvent notamment être imposées sous forme d'une taxe payable en annuités, seront payées par les copropriétaires, au même titre que les charges communes et suivant les divisions qui en seront faites pour le complexe urbanistique.

ARTICLE 14. PUBLICITE.

Les sociétés comparantes se réservent le droit de faire usage, à leur seul profit et sans indemnité, de la toiture et ce pour des buts publicitaires en y apposant des panneaux enseignes lumineuses etcetera.

Tous les frais et charges, découlant de cette publicité seront supportés par les sociétés comparantes.

Cette réserve de droit est valable pour une durée prenant fin deux ans après la réception définitive des parties communes du pavillon sur la toiture duquel se trouve la publicité.

Pendant toute cette période, les sociétés comparantes auront à tout moment accès à la toiture.

Les avantages et charges attachés à la présente stipulation peuvent être cédés par les sociétés comparantes à la personne physique ou morale de leur choix.

Ensuite, durant toute la période des travaux, et même après l'achèvement de ceux-ci, les sociétés comparantes auront le droit de faire la publicité qu'elles estiment utile en vue de la vente ou de la location des locaux privatisés construits par elle, et ce au moyen de tous procédés d'usage, tels qu'affiches, panneaux, drapeaux, etc... éclairés ou non, et sans limitation, aussi bien pour ce qui concerne leurs dimensions que pour les matériaux utilisés.

Cette publicité pourra être faite soit sur le bâtiment et ses clôtures, soit dans le bâtiment et ses accessoires.

A titre indicatif, il peut être mentionné : zone de jardin, cours intérieures éventuelles, parkings, etc... ceci en dérogation aux dispositions qui figurent à ce sujet dans le règlement d'ordre intérieur.

En outre, les soustraitants et fournisseurs pourront également donner publicitairement connaissance de leur collaboration à l'érection de l'immeuble, et ce de la manière en usage dans l'industrie du bâtiment.

Ce droit est toutefois limité à la durée des travaux et les sociétés comparantes en détermineront les modalités d'exécution.

ARTICLE 15. -- DROIT DE DIVISION.

Les sociétés comparantes se réservent le droit de diviser autrement que prévu aux plans de construction, annexés au présent acte (annexe A) un ou plusieurs étages, ainsi que le sous-sol, le rez de chaussée et l'étage technique. Elles pourront le faire sans avoir à obtenir l'accord des copropriétaires ou de l'assemblée générale des copropriétaires.

Lesdits plans annexés sont donnés à titre de simples renseignements, et aussi longtemps que les constructions ne seront pas complètement achevées, ils pourront toujours être modifiés, à condition que ces modifications ne nuisent en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble.

Ces modifications ne peuvent non plus diminuer le cube ni la surface des parties privatives déjà vendues.

Purement à titre exemplatif, il est ici précisé que les sociétés comparantes auront le droit, pendant toute la durée des travaux, de transformer plusieurs appartements en un seul, de subdiviser les appartements et par conséquent, d'en reventiler les quotités, de modifier la disposition intérieure des appartements et autres locaux privatifs, de modifier la surface et la disposition des parties communes afin d'éventuellement rendre possible l'agrandissement d'un appartement, ou de créer des locaux privatifs supplémentaires, ou de prévoir des caves supplémentaires, ou de créer de nouvelles parties communes, tant parties communes générales que spéciales, sans que cette énumération soit exhaustive.

D'autres modifications sont données ci-dessous à titre indicatif :

- la construction d'un ou de plusieurs étages (ou partie d'étages) en sus de ceux prévus aux plans ci-annexés;
- l'adjonction au bâtiment d'une partie ou de parties;
- la non-construction de un ou plusieurs étages (ou parties d'étages) ou de n'importe quelle autre partie du bâtiment tel que prévu aux plans ci-annexés;
- des modifications apportées à la destination et à la disposition d'un étage de l'immeuble, en ce compris la subdivision en unités privatives;
- la transformation de parties communes en parties privatives et inversément;
- le déplacement de parties communes, locaux ou installations;
- la création de voies de communication avec des propriétés voisines, de passage, partant du bâtiment, vers les parkings, etc...
- l'adjonction d'un ou plusieurs éléments privatifs à une partie commune et inversément.

1^e En vue de la réalisation des modifications qu'elles ont décidées, les sociétés comparantes pourront effectuer tous les travaux utiles et nécessaires et, le cas échéant, passer tous actes modificatifs, pour lesquels les acheteurs donneront dès à présent, pour autant que de besoin, pouvoir aux sociétés comparantes et ce par le seul fait de leur acquisition.

Il est enfin précisé que les cotes et mesures, figurant aux plans ne sont données qu'à titre de simple renseignement et que toute différence entre les mesures réelles et celle indiquées au plan ne donnera lieu à aucun dédommagement, pour autant que cette différence n'excède pas cinq pour cent de la surface totale d'une unité privative.

Les sociétés comparantes pourront faire usage du droit ci-dessus réservé, soit à leur propre initiative, soit à la demande d'un acheteur.

ARTICLE 16. - ASCENSEURS.

Il est stipulé, en ce qui concerne l'entretien des ascenseurs, que la société comparante IPEO se réserve le droit, pour elle-même et pour le gérant, sans avoir à obtenir un accord des copropriétaires, ni de l'assemblée générale de ceux-ci, mais après en avoir avisé celle-ci par le canal du conseil de gérance, de conclure, avec la personne physique ou morale de son choix, un premier contrat concernant l'entretien du (des) ascenseur(s).

Ce contrat sera alors conclu pour le compte des copropriétaires et à leurs frais, pour une durée maximum de cinq ans.

ARTICLE 17. - EXCLUSIVITES.

Les acheteurs d'éléments privatifs dans le bâtiment donnent, par le seul fait de leur acquisition, pouvoir irrévocable à la société comparante IPEO, de donner aux différents locaux privatifs d'autres destinations que celles qui sont normalement prévues dans le présent acte, et de concéder toutes exclusivités concernant l'exercice de NEWTON, est utilisé comme local pour cabine de transformation.

Cette cabine de transformation pourra desservir les pavillons de l'ensemble, et même d'autres immeubles, suivant la seule décision des sociétés comparantes.

Cette destination, avec les conséquences qui s'ensuivent pour les raccordements et autres nécessités, est imposée à titre de servitudes perpétuelle et gratuite, à charge du pavillon 1 et au profit des autres pavillons du complexe urbanistique, qui seront desservis par la cabine dont question.

b) les sociétés comparantes se réservent expressément le droit d'éventuellement donner ce local en emphytéose pour une

durée de nonante-neuf ans moyennant une redevance annuelle d'un franc, à une société distributrice à désigner par elles, en vue de l'exploitation de ses services d'électricité, et ce aux clauses et conditions à convenir entre les sociétés comparantes et ladite compagnie.

Tous les acquéreurs d'un élément privatif devront supporter les conséquences résultant de cette convention éventuelle d'emphytéose, et ceci par le fait même de leur acquisition, et les sociétés comparantes les représenteront valablement lors de la conclusion et de la signature de la convention d'emphytéose.

ARTICLE 21. - ENTREE EN VIGUEUR DU REGIME DE LA COPROPRIETE EN CE QUI CONCERNE LES CHARGES COMMUNES.

Tous les copropriétaires, même ceux dont les parties privatives ne seraient pas encore terminées ou occupées - abstraction faite des raisons qui en sont à la base - doivent supporter les charges communes, découlant des dispositions du Règlement de Copropriété ci-annexé, dès la date de réception provisoire de leurs parties privatives, sauf les exceptions qui seront convenues par écrit entre la société comparante IPEO et l'acheteur et qui seront opposable à la copropriété après communication de l'écrit au gérant.

Cette communication peut être faite par simple lettre.

Il est toutefois bien entendu que ni la Société Anonyme IBOC ni la Société Anonyme IPEO ne doivent payer des charges communes quelles qu'elles soient, pour les appartements ou autres parties privatives, même appartement-modèle ou bureaux, non encore vendus.

MANDAT.

D'un même contexte, les sociétés IBOC et IPEO, représentées comme dit ci-dessus, ont désigné comme mandataires, avec pouvoir d'agir ensemble ou séparément:

- 1) Monsieur Paul REYNTJENS, préqualifié.
- 2) Monsieur Pierre MOERMAN, directeur de sociétés, demeurant à Antwerpen, Edmond de Coussemaekerstraat, 1, bus 18.
- 3) Monsieur Jean FRANKEN, directeur de sociétés, demeurant à Rixensart, avenue Beau Site, 1 ou 68.
- 4) Madame Mariette HUIJSMANS, directrice de vente, demeurant à Antwerpen, Reinaertlaan, 2.
- 5) Monsieur Emiel VANOMMESLAEGHE, conseiller juridique, demeurant à Kapellen, Antwerpsesteenweg, 239,

A qui elles donnent pouvoir de pour elles et en leur nom:

- 1/ Signer tous actes de base, statuts de copropriété ou annexes relatifs au bien décrit ci-avant, y compris tous actes complémentaires, modificatifs ou rectificatifs.

2/ Signer tous actes de vente intéressant l'immeuble dont la description est donnée ci-avant.

De gré à gré ; moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables ;

~ Faire dresser tous cahiers de charges ; stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications notamment relatives à l'occupation.

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

Déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangement avec ceux-ci ; accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes garanties tant mobilières qu'immobilières ; dispenser le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit ; donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement. Consentir toutes antériorité, parités, restrictions ou limitations de priviléges et d'hypothèques.

A défaut de paiement et en cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la revente sur folle enchère, la vente sur saisie exécution, la saisie immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre ; aux cas où une ou plusieurs des opérations précitées ont été faites par porte-fort, ratifier celles-ci .

AUX EFFETS CI-DESSUS, passer et signer tous actes, pièces cahier de charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est dispensé de prendre inscription d'office en vertu des présentes, de quelque chef que ce soit.

ELECTION DE DOMICILE.

Les sociétés comparantes élisent domicile en leur siège susindiqué.

DONT ACTE.

Passé à Etterbeek.

Lecture faite, les comparants ont signé avec Nous, Notaire.

Suivent les signatures.

ENREGISTRE au premier bureau de l'Enregistrement d'ETTERBEEK à Bruxelles, le 15 février 1984. Volume 107 folio 45 case 2. Vingt rôles quatre renvois. Reçu: DEUX CENT VINGT-CINQ FRANCS Le Receveur a.i. (signé) M.P. EECKHOUT.

Suivent sept plans enregistrés+ Annexes B,C,D,E enregistrées.

REGLEMENT DE COPROPRIETE.
CHAPITRE PREMIER - EXPOSE GENERAL
ARTICLE I - Statut des immeubles.

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577 bis paragraphe premier du code civil - loi du hui juillet mil neuf cent vingt-quatre, il est établi ainsi qu'il suit, le statut du pavillon, réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation l'entretien et éventuellement la reconstruction du pavillon.

Ces dispositions et les servitudes qui en découlent s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs ; elles sont en conséquence, immuables, défaut d'accord unanime des copropriétaires de l'immeuble; et sauf les exceptions qui sont prévues expressément par les sociétés comparantes, aussi bien pour ce qui les concerne que pour ce qui concerne d'éventuels tiers, à désigner par elles.

Ce statut sera opposable aux tiers par sa transcription au bureau des hypothèques compétent de la situation du bien.

ARTICLE 2 - Règlement d'ordre intérieur.

Il est 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 bien immobilier et aux détails de la vie en commun lequel règlement n'est pas de statut réel et peut être modifié dans les conditions qu'il détermine.

Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription mais doivent être imposées par celui qui cède le droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble à son cessionnaire.

ARTICLE 3 - Règlement général de copropriété.

Le statut réel et le règlement d'ordre intérieur forment ensemble le "Règlement Général de Copropriété" ou "Statut Immobilier".

Le statut réel repris dans le Règlement Général de Copropriété complète et explique ce qui est exposé à ce sujet dans l'acte de base.

CHAPITRE DEUX - STATUT DE L'IMMEUBLE.

Section I - Copropriété indivise et propriété privative.

ARTICLE QUATRE. - Division de l'immeuble.

L'immeuble comportera des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative et exclusive et des parties communes dont la propriété

appartiendra indivisément à tous les copropriétaires de cet immeuble, chacun en étant propriétaire pour une fraction idéale.

Les propriétés privatives sont dénommées "appartements" ou "studios", "locaux commerçiaux etc.. ainsi que "garages" ou "boxes" s'il y en a qui se trouvent sous le bâtiment.

Si des boxes non fermés sont réalisés dans l'immeuble, ils seront indiqués comme "parkings". Pour donner à cette division en parties privatives et communes une base légale indiscutable, tous les copropriétaires du terrain renoncent purement et simplement au droit d'accession immobilière qu'ils possèdent en vertu de l'article 573 du Code Civil, pour autant que ce droit ne se rapporte pas pour chacun d'eux:

- a)- aux parties privatives dont ils ont acquis la propriété entière et exclusive ;
- b)- aux quotités indivises dans les parties communes de l'immeuble afférentes à ces mêmes parties privatives.

ARTICLE 5 - Répartition des parties communes.

Les parties communes du Pavillon (également dénommées parties communes spéciales) forment ensemble mille/millièmes, qui sont attribués aux locaux privatifs, tels que décrits au Chapitre quatre de l'acte de base, auquel est annexé le présent règlement.

Les parties communes générales, c'est-à-dire celles qui sont communes aux constructions à ériger sur le terrain décrit à l'acte de base - ce terrain y étant compris - sont composées de dix mille parts indivises égales, et forment donc dixmille/dixmillièmes.

ARTICLE 6 - Modifications dans la répartition des quotités indivises.

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des locaux privatifs, à la suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans l'une ou l'autre partie du pavillon ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des quotités telle qu'elle est fixée dans l'acte de base, ne pourra être modifiée que par décision de l'assemblée générale , prise à l'unanimité des copropriétaires.

Pour autant que de besoin, il est ici rappelé ce qui est précisé à ce sujet dans l'acte de base concernant les modifications qui sont décidées par les sociétés comparantes, et à la suite desquelles elles sont autorisées de procéder à une ventilation

modificative des quotités;

ARTICLE 7 - Détermination des parties communes.

1) Les parties communes générales.

Les parties communes de l'ensemble des pavillons et d'éventuelles autres constructions, qui, pour ce qui concerne la présente Résidence, seront érigées, comprennent notamment le terrain et chaque local ayant une destination commune générale.

2) Les parties communes spéciales.

Les parties communes spéciales du pavillon comprennent notamment les fondations, l'ossature en béton, les murs de façade, le toit, les ornements extérieurs des façades, les balustrades des terrasses et les séparations des terrasses, le local vélos, les ascenseurs et les trémies, les escaliers et cages, les paliers aux étages, l'installation d'éclairage des communs, en un mot, tout ce qui n'est pas destiné à l'usage privatif.

Il est toutefois rappelé que les sociétés comparantes pourront modifier la destination commune d'une partie du pavillon en y établissant par exemple un droit de jouissance purement privatif et ce aussi longtemps qu'elles possèdent une unité dans le pavillon.

Les parties communes, tant générales que spéciales, ne peuvent être aliénées, ni grevées de droits réels, ni faire l'objet de saisies, qu'avec les locaux privatifs auxquels elles sont rattachées et pour le nombre de quotités qui sont attribuées à ces locaux privatifs.

L'hypothèque ou tout autre droit réel qui grève un élément privatif, grève de plein droit la fraction que cet élément privatif possède dans les parties communes, tant générales que spéciales.

ARTICLE 8 - Détermination des parties privatives.

Chaque propriété privative comprend les éléments composants de l'appartement ou de local privatif.

Les parties privatives, qui font donc l'objet de la propriété privative, sont les parties du pavillon qui sont à l'usage exclusif d'un copropriétaire.

Chaque copropriétaire 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 propriétaires et de ne rien faire qui puisse mettre en danger la solidité de l'immeuble.

Il est interdit aux copropriétaires de modifier la distribution intérieure de leurs locaux privatifs; ceci pourrait donner lieu à des affaissements, dégradations ou autres accidents ou désagréments dans les parties

communes ou dans les locaux des autres copropriétaires.

Il est interdit aux copropriétaires d'apporter des modifications aux choses communes, même à l'intérieur de leur appartement, sauf et conformément aux dispositions de l'article ci-après.

Comme il est dit ci-dessus, il est interdit à un propriétaire de diviser son appartement en plusieurs appartements.

ARTICLE 9 - Modifications aux parties communes et privatives.

Les travaux de modification aux parties communes ne pourront être exécutés que moyennant l'approbation expresse de l'assemblée générale des copropriétaires donnée à la majorité des trois/quarts du nombre total de voix attachées à l'immeuble, et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront à charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux pour son compte ou à charge de la copropriété, si les travaux se font pour son compte.

ARTICLE 10 - Modifications au style et à l'harmonie de l'immeuble.

Rien en ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, (tant à l'extérieur qu'à l'intérieur de celui-ci), même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à une majorité de trois/quarts du nombre total de voix attachées à l'immeuble.

Il en sera notamment ainsi des portes d'entrée, des fenêtres, des balustrades, des persiennes, et volets, et de toutes autres parties des immeubles visibles de l'extérieur, et ce même en ce qui concerne la peinture.

ARTICLE 11 - Volets - Persiennes - Radio - Télévision.

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

Les propriétaires pourront établir des postes de radio ou de télévision, mais à ce sujet, l'assemblée générale fixera à la simple majorité, un règlement d'ordre intérieur.

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

En ce qui concerne la captation de télévision, il est référé à l'acte de base, chapitre cinq, article neuf.

Section II - Service et administration de l'immeuble.

Introduction.

Deux interlocuteurs se chargent et sont responsables de l'administration de la copropriété de l'immeuble. D'abord l'assemblée générale qui regroupe de plein droit l'ensemble des copropriétaires, ensuite le gérant, qui a pour tâche d'exécuter les décisions prises en assemblée générale.

Un conseil de gérance, composé du président et de deux assesseurs contrôle la gestion du gérant et, dans certains cas, peut prendre des décisions en lieu et place de l'assemblée générale (cas urgents).

Remarque préalable concernant l'administration des parties communes générales.

Les décisions concernant les parties communes générales sont prises à la majorité dans chaque assemblée générale.

En cas de divergences de décisions entre les différentes assemblées des propriétés intéressées à la décision, les décisions seront prises par une assemblée générale extraordinaire réunissant les propriétaires des différentes copropriétés.

ARTICLE 12 - Concierge.

Il est rappelé ici ce qui est dit dans l'acte de base proprement-dit (chapitre cinq, article 18) concernant la conciergerie.

ARTICLE 13 - Gérant - Nomination et attributions.

L'assemblée général fera appel aux services d'un gérant choisi ou non parmi les copropriétaires.

Il est chargé de la surveillance générale du pavillon, en quoi est notamment comprise l'exécution des travaux de réparations aux parties communes.

Dans le but d'harmoniser les gérances des pavillons, il est expressément stipulé que la gérance des différents pavillons sera assurée par une seule personne physique ou morale.

En cas de divergences de décision entre les différentes assemblées sur le choix du gérant unique, la décision sera prise par une assemblée générale extraordinaire réunissant les propriétaires des pavillons.

Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire possédant le plus grand nombre de quotités dans le Pavillon 4 en remplira les fonctions. En cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé.

Il est, enfin, référé à ce qui est dit à l'acte de base (chapitre cinq, article 11) en ce qui concerne la désignation du premier gérant.

ARTICLE 14 - Pouvoirs de l'assemblée générale-

Responsabilité.

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit d'intérêts communs, et pour autant que ce pouvoir soit exercé dans le respect des droits des copropriétaires des autres pavillons et en observant les prescriptions de la loi et du présent règlement;

L'assemblée générale est au premier chef responsable des dommages causés à tout copropriétaire ou à un tiers, par manque d'entretien des parties communes.

L'assemblée générale des copropriétaires des pavillons (voir remarques préalable de la Section 2) peut être appelée à prendre des décisions en matière de parties communes générales.

ARTICLE 15 - Composition de l'assemblée générale.

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou représentés ou dûment convoqués.

Par ses décisions, l'assemblée engage tous les copropriétaires (présents ou non, représentés ou non) pour tous les points figurant à l'ordre du jour et dans les conditions de majorité déterminées dans le présent acte.

ARTICLE 16 - Assemblée générale ordinaire et assemblée générale extraordinaire.

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année, dans l'agglomération de la situation, aux jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou par celui qui convoque, sauf décision contraire du gérant, qui doit être notifiée à tous les copropriétaires, ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

En dehors de cette assemblée générale annuelle obligatoire, l'assemblée est convoquée à la diligence du président de l'assemblée ou du gérant, aussi souvent qu'il est nécessaire.

Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par les copropriétaires qui possèdent ensemble au moins un/quart des quotités dans les parties communes du pavillon.

En cas d'inaction du gérant pendant plus de huit jours, l'assemblée pourra être convoquée par un des copropriétaires, qui devra observer les modalités de forme et de délai dont question ci-dessus.

ARTICLE 17 - Convocations aux assemblées.

Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance, par lettre recommandée s'il s'agit de la première assemblée générale statutaire, ensuite par lettre simple pour les

autres assemblées, y compris les assemblées extraordinaires.

La convocation sera également faite valablement si elle est remise au propriétaire, contre décharge signée par lui.

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 francs au moins et de dix jours francs au plus.

ARTICLE 18 - 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 et non équivoquée sur les convocations. Il faut exclure des 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 19 - Représentation aux assemblées.

L'assemblée se compose de tous les copropriétaires ; si le gérant n'est pas un copropriétaire, il sera néanmoins invité à l'assemblée générale.

Toutefois, s'il avait mandat d'un copropriétaire n'assistant pas à l'assemblée générale, le gérant sera tenu de le représenter et de voter en ses lieu et place suivant ses instructions écrites qui resteront annexées au procès-verbal.

A l'exception du gérant, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire, ou si ayant sur tout ou partie de cet immeuble, un droit réel de jouissance (y compris le locataire), il a reçu mandat d'un copropriétaire de participer à l'assemblée générale et de voter en ses lieu et place.

Le locataire d'un appartement ou autre élément privatif peut être désigné comme mandataire, mais il ne peut représenter que son bailleur, propriétaire de l'appartement ou autre élément privatif 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.

A l'exception du gérant, qui n'est pas visé par

la présente clause, un mandataire ne peut représenter, en plus des siennes propres, plus du quart de la totalité des quotités de son immeuble.

Dans le cas où par suite d'ouverture de succession ou toute autre cause légale, la propriété d'une partie d'un des immeubles se trouverait appartenir soit à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables (ces derniers représentés comme de droit), soit à un usufruitier et à un nu-propriétaire, tous devront être convoqués à l'assemblée et auront le droit d'y assister avec voix consultative, mais ils devront élire l'un d'entre eux ayant voix délibérative, et qui votera pour le compte de la collectivité.

La procuration 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 20 - Président et assesseurs des assemblées.

L'assemblée générale du pavillon désigne pour le temps qu'elle déterminera, et ce à la simple majorité des voix, son président et deux assesseurs. Ils sont rééligibles.

La présidence de la première assemblée générale sera assurée par le délégué de la société IPEO, et ce jusqu'à la désignation du Conseil de Gérance pendant l'assemblée.

Au cas où aucun candidat ne se présenterait pour faire partie de ce conseil de gérance, le propriétaire du plus grand nombre de quotités assumera la présidence de plein droit jusqu'au moment où il aura été pourvu à son remplacement par l'Assemblée Générale.

En cas de démission globale ou partielle du conseil de gérance, celui-ci restera en fonction jusqu'au moment où il aura été pourvu au remplacement nécessaire.

Cette règle est principalement d'application pour ce qui concerne les rapports avec le gérant.

Si entre deux assemblées, le président ou un assesseur renonce volontairement et irrévocablement à son mandat (par exemple s'il n'est plus copropriétaire ou décédé), le gérant le remplacera au sein du conseil de gérance jusqu'à la plus proche assemblée générale.

ARTICLE 21 - Bureau.

Le bureau du Conseil de gérance du pavillon est composé du président assisté de deux assesseurs. En cas d'absence du président, le propriétaire du plus grand nombre de quotités, présent à l'Assemblée, le remplacera

pour la durée de l'assemblée.

En cas d'égalité, la fonction est dévolue au plus âgé.

A défaut d'un assesseur, celui-ci sera remplacé par le propriétaire présent possédant le plus grand nombre de quotités. En cas d'égalité de quotités, la fonction sera dévolue au plus âgé. Le bureau désigne un secrétaire, qui pourra être pris hors de l'assemblée.

Les membres du bureau doivent nécessairement être propriétaires du pavillon.

ARTICLE 22 - Liste des présences.

Il est tenu une liste de présence qui sera signée par les copropriétaires qui participent à l'assemblée générale ; cette liste de présence sera certifiée conforme par les membres du Bureau.

ARTICLE 23 - Majorités.

Les décisions sont prises à la majorité simple des voix des copropriétaires présents ou représentés sauf dans les cas où une majorité plus forte est exigée 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 ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des propriétaires, les absents 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 que dans la deuxième convocation, il ait été fait expressément mention de ce que, en cas de défaillance, le propriétaire sera considéré comme d'accord sur la proposition.

Les décisions concernant la jouissance des parties communes n'exigent que la simple majorité des voix, celles relatives à des transformations ou aux modifications au gros-œuvre ou aux choses communes intéressant l'harmonie des façades et des accès nécessitent une majorité des trois-quarts de la totalité des voix.

ARTICLE 24 - Nombre de voix.

Les propriétaires disposent d'autant de voix qu'ils possèdent de quotités dans les parties communes du pavillon.

ARTICLE 25 - Quorum de présence.

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix

délibérative, la moitié des copropriétaires possédant ensemble plus de la moitié des quotités indivises dans les parties communes.

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 cette assemblée délibérera valablement, quel que soit le nombre de copropriétaires présents ou représenté à l'assemblée, sauf ce qui est dit à ce sujet concernant les décisions qui doivent être prises à une majorité spéciale.

ARTICLE 26 - Comptes de gérance.

Les comptes de gérance sont tenus par le gérant qui dispose de la signature de la banque et du compte chèques postaux, conjointement avec un des membres du conseil de gérance.

Les comptes de gérance du gérant sont soumis à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

Le gérant devra, au préalable, les communiquer aux copropriétaires. Le président et les deux assesseurs ont le mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives. Ils devront faire rapport à l'assemblée en formulant leurs propositions.

ARTICLE 27 - Procès-verbaux.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits ou collés dans un registre spécial et signés par le président, les assesseurs, le secrétaire et à leur demande, par les scrutateurs, qui auront été désignés au début de la séance de l'assemblée générale par le bureau.

Les propriétaires également, qui en feront la demande, signent le procès-verbal.

Un secrétaire, qui pourra éventuellement être pris en dehors des copropriétaires, rédigera le procès verbal.

Chaque propriétaire peut demander de consulter ce registre des procès-verbaux, et peut en prendre copie, sans déplacement, et en présence du gérant qui en a la conservation, à l'endroit à désigner pour sa conservation.

Il en est de même pour la consultation des archives de gérance du bien immobilier.

SECTION III - REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

A. Entretien et réparations.

ARTICLE 28 - Contributions aux charges.

Chacun des copropriétaires, à l'exception des sociétés comparantes, contribuera au prorata de sa part

dans les parties communes spéciales, aux dépenses d'entretien et de conservation, ainsi que dans les dépenses faites en vue de l'administration des choses communes.

ARTICLE 29 - Forfait.

Le régime ayant un caractère forfaitaire, en tant que tel, sera valable pour ce qui concerne les dépenses relatives à l'ascenseur.

ARTICLE 30 - Catégories de réparations et travaux.

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories:

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

ARTICLE 31 - Réparations urgentes.

Le gérant a plein pouvoir de faire exécuter le travail ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation, ni au conseil de gérance, ni à l'assemblée générale.

ARTICLE 32 - Réparations et travaux indispensables mais non urgents.

Les décisions relatives aux travaux aux parties communes sont prises, quand ils sont indispensables mais ne présentent pas un caractère d'urgence, par le conseil de gérance du pavillon.

Ce conseil de gérance jugera s'il est nécessaire de convoquer une assemblée générale pour ordonner les travaux de cette catégorie.

ARTICLE 33 - Travaux et réparations non indispensables mais qui entraînent une amélioration ou un agrément.

Ces travaux doivent être demandés par des copropriétaires, possédant ensemble au moins un quart des quotités du pavillon.

Ces travaux ne pourront être décidés que par des copropriétaires possédant au moins les quatre/cinquièmes des quotités du pavillon.

Toutefois, ces travaux pourront être décidés et exécutés par des copropriétaires possédant ensemble au moins les trois/quarts des quotités du pavillon, à la condition qu'ils s'engagent entre eux et à l'égard de la copropriété, d'en couvrir intégralement les frais.

ARTICLE 34 - Accès aux parties privatives.

Les propriétaires doivent donner accès par leur appartement ou autre local privatif pour toutes réparations, entretien et nettoyage des parties communes du pavillon.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, ce passage ne sera de préférence pas demandé entre le premier juillet et le quinze septembre.

Si les propriétaires ou les occupants sont absents, ils sont obligés de remettre une clé de leurs locaux privatifs à un mandataire domicilié dans l'agglomération et dont le nom et l'adresse devront être connus du gérant (ou éventuellement du(de la) concierge si prévu), de manière à ce qu'on ait accès aux locaux privatifs des intéressés, s'il y a lieu.

Les copropriétaires devront supporter, sans aucune indemnité, les inconvenients résultant des réparations et travaux des parties communes, qui seraient décidées conformément aux dispositions qui précédent.

B.CONTRIBUTIONS - RESPONSABILITE CIVILE - CHARGES.

ARTICLE 35 - Contributions (Impôts).

A moins que les impôts relatifs au bien immobilier ne soient établis directement sur chacun des locaux privatifs, les impôts seront réputés charges communes.

ARTICLE 36- Répartition des charges.

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et de façon générale, toutes les charges de l'immeuble, sont réparties suivant la formule de la copropriété, (c'est-à-dire suivant les quotités que chaque propriétaire possède dans les parties communes spéciales) pour autant bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité serait engagée, tiers ou copropriétaires.

Il est ici rappelé que les société comparantes ne doivent pas payer les charges communes quelqu'elles soient pour les appartements ou autres parties privatives, même appartement-modèle ou bureaux, non encore vendus.

ARTICLE 37 - Augmentation des charges.

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

C.RECETTES.

ARTICLE 38 - Recettes.

Dans le cas où les recettes seraient reçues en raison des parties communes, elles seront acquises par chaque copropriétaire dans la proportion de sa quote-part dans les parties communes générales du pavillon.

Section IV - Assurances - Reconstruction.

ARTICLE 39 - Généralités.

Les Sociétés comparantes ont un droit total de

décision en vue de la souscription des assurances obligatoires ou de la nonsouscription des assurances non-obligatoires, qui leur paraîtraient utiles pour l'immeuble, et ce dans tous les domaines.

Les assurances relatives à l'immeuble sont cependant souscrites aux conditions les plus favorables auprès de compagnies d'assurance de premier rang.

Comme il a été dit, la communauté de propriétaires est tenue de continuer les assurances ainsi souscrites, et d'en payer les primes dès le moment de leur exigibilité, ce sans aucune intervention de sociétés comparantes.

ARTICLE 40 - Assurance de l'immeuble.

a) incendie.

La Communauté est tenue d'assurer les risques suivants:

- incendie
- perte d'usage après incendie
- recours des locataires
- recours des voisins et/ou co-occupants
- risques électriques
- frais d'enlèvement et de démolition, frais de sauvetage
- foudre, chutes d'avion, explosions.

b) dégâts des eaux.

Une assurance devra être conclue pour couvrir aussi bien les parties communes et les parties privatives de l'immeuble, que le recours des voisins et/ou locataire en matière de dégâts des eaux.

ARTICLE 41 - Assurance de la responsabilité civile.

Une assurance devra être conclue pour couvrir la responsabilité des copropriétaires dans les cas suivants:

- dommage causé par l'immeuble
- dommage causé par les ascenseurs fonctionnant dans l'immeuble
- dommage causé par le personnel employé par la copropriété

Ce qui précède, sans préjudice aux prescription légales et réglementaires éventuelles.

ARTICLE 42 - Assurance contre les accidents de travail.

Une assurance devra être souscrite pour couvrir les accidents de travail pouvant survenir au personnel employé par la copropriété (assurance-loi).

ARTICLE 43 - Dispositions générales relatives aux assurances.

1. Pour chacune des polices d'assurance ci-dessus mentionnées, l'assemblée générale accepte les capitaux ainsi que le rattachement à l'index.

Elle peut faire assurer les risques complémentaires, en dehors de ceux qui ont déjà été mentionnés, tels que bris de glace, tempête, vol et incendie du mobilier et matériel commun.

Toutes décisions à ce sujet sont prises à la simple majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

2. Chaque propriétaire est obligé de respecter toutes les clauses des polices d'assurance et s'oblige à en imposer le respect à chaque occupant de ses parties privatives.

3. Les polices seront souscrites au nom de la communauté des propriétaires actuels et futurs de l'immeuble. Les exemplaires originaux signés seront conservés comme les autres actes et documents de la communauté, mais chaque propriétaire pourra, éventuellement à ses frais, en obtenir copie.

Le gérant représente d'office la communauté des propriétaires. Il ne doit pas pour ce, se référer à une délibération préalable de l'assemblée générale.

En exécution des décisions de l'assemblée générale, le gérant souscrit les polices d'assurances, effectue les paiements des primes et reçoit les indemnités.

Dans les cas urgents, le gérant a le droit de souscrire des couvertures provisoires et même l'augmentation provisoire des capitaux assurés.

4. Les primes d'assurances constituent une charge commune qui doit être supportée par tous les copropriétaires au prorata de leur quote-part dans les parties communes, sauf ce qui est dit ci-après.

5. Chaque propriétaire peut, pour son compte propre, souscrire une assurance complémentaire, à condition qu'il en supporte les charges et primes, en vue de la couverture de:

- capitaux complémentaires, s'il juge les capitaux assurés trop bas, ou parce qu'il a apporté des améliorations à son bien,

- dangers qui n'ont pas été retenus par l'assemblée générale de la copropriété.

6. Chaque occupant de l'immeuble doit souscrire à ses frais une assurance qui doit être suffisante pour couvrir le danger d'incendie et les dangers complémentaires habituels pour le mobilier qui se trouve dans les locaux occupés par lui.

ARTICLE 44 - AGGRAVATION DES RISQUES.

Chaque propriétaire qui, pour une raison personnelle, est la cause de l'application d'un tarif

d'assurance supérieur à celui qui est normalement appliqué, devra seul supporter l'assurance du pavillon ou du complexe dans son ensemble.

Si plusieurs copropriétaires tombent sous l'application de cette règle, les suppléments dont question seront supportés par chacun d'eux dans une proportion à convenir entre eux.

Chaque propriétaire est responsable pour l'insuffisance des capitaux assurés, lorsque cette insuffisance trouve son origine dans les augmentations de valeur qu'il a ajoutées aux biens assurés.

Si de ce fait les capitaux assurés au profit de la communauté devaient être augmentés, le gérant fera adapter les polices d'assurance pour pallier à cette augmentation.

La prime complémentaire qui en résulterait serait à la charge du copropriétaire qui est à la base de l'augmentation de la valeur assurée.

ARTICLE 45 - SINISTRES ET PAIEMENT DES INDEMNITÉS.

Lorsqu'un sinistre frappe un ou plusieurs locaux privatifs, mais pas de partie commune, les indemnités d'assurance seront payées aux copropriétaires sinistrés ou leurs ayants droit, et ceux-ci s'obligent à faire réparer parfaitement leurs locaux.

Lorsqu'un sinistre frappe les parties communes, avant leur réception, les indemnités d'assurance seront payées aux sociétés comparantes qui feront faire les réparations nécessaires.

Lorsqu'un sinistre frappe les parties communes après leur réception, les indemnités d'assurance seront payées au gérant, qui les perçoit pour le compte de la copropriété.

Dans les cas qui ne sont pas prévus ci-dessus, les indemnités seront payées à ceux qui ont le risque de la chose.

Si l'indemnité n'est pas suffisante pour la réparation ou la reconstruction des parties communes, le complément sera à charge de celui qui supporte le risque de la chose.

Si les copropriétaires supportent le risque, le complément sera payé par eux dans la proportion de leurs quotités dans les parties communes du pavillon.

Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation ou la reconstruction des parties privatives, le complément sera à charge du(s) sinistré(s).

Si cependant l'insuffisance de l'indemnité découle du non respect des obligations ci-dessus mentionnées (article 43), celui qui a commis la

négligence paiera le complément.

Les indemnités qui sont payables sur base des polices responsabilité civile et assurance loi seront payées directement aux victimes par les compagnies d'assurances.

ARTICLE 46 - DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DE L'IMMEUBLE.

Le degré de destruction - totale ou partielle - sera déterminé par l'expertise.

Chaque propriétaire participe aux frais de reconstruction des parties communes au prorata de ces quotités dans ces parties communes.

La copropriété a le droit de contraindre celui qui manque à ses obligations, par tous les moyens de droit au paiement de sa quote-part dans les frais de reconstruction.

L'assemblée générale peut décider à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées, soit que l'immeuble ne sera pas reconstruit, soit qu'il sera reconstruit conformément aux plans originaux, soit qu'il sera reconstruit conformément à d'autres plans.

Elle peut également décider que la reconstruction se fera sur un autre terrain.

Le propriétaire dont les parties privatives sont grevées d'hypothèque est toujours réputé consentir à la reconstruction, même s'il n'est pas présent ou représenté à l'assemblée générale qui doit décider à ce sujet.

CHAPITRE TROIS - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE 47 - MAJORITE.

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

ARTICLE 48 - PROCES-VERBAUX.

Les modifications doivent figurer à leur date au registre des procès-verbaux de l'assemblée générale et doivent en outre être insérées dans un "livre de gérance" qui est tenu par le gérant.

Ce livre de gérance contiendra également le statut de l'immeuble et le Règlement Général de Copropriété.

Par l'insertion de ces modifications, le copropriétaire aura toujours une vue claire de la situation du pavillon.

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 de sa qualité de propriétaire, locataire ou ayant droit sur une partie de l'immeuble, est subrogé dans tous les droits et obligations résultant du livre de gérance et les décisions y consignées.

Aussi bien lui-même que ses ayants droits devront s'y conformer.

Section première : Entretien.

ARTICLE 49 : TRAVAUX D'ENTRETIEN.

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

Quant aux travaux relatifs aux parties privatives, et dont l'entretien intéresse le style et l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bons soins et d'entretien.

Section deux : Aspect.

ARTICLE 50: ESTHETIQUE.

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

La seule publicité autorisée est celle de la mise en vente ou en location d'une partie privative, pour autant que l'annonce en soit faite par affiche apposées sur les parties privatives qui font l'objet de l'annonce.

L'affiche sera d'un modèle agréé par le conseil de gérance.

Les symboles nationaux peuvent être exposés à l'extérieur des parties privatives de l'immeuble, mais ils ne pourront être cause de nuisance, tant pour la vue des voisins que pour leur tranquillité.

Section trois : Ordre intérieur.

ARTICLE 51 : Bois - Charbon.

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

Le bois et le charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés de la cave dans les appartements ou autres parties privatives que le matin avant dix heures.

ARTICLE 52 : DEPOTS DANS LES PARTIES COMMUNES -

DEMENAGEMENTS.

Les parties communes, notamment le portail

l'entrée, le hall, les escaliers, les paliers et les couloirs devront être maintenus libres en tout temps; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit, sauf ce qui est prévu par les sociétés comparantes.

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, voitures d'enfant et jouets, sans que cette énumération soit limitative.

En plus des halls d'entrée, tous les accès, tant aux ascenseurs qu'aux dégagements et aux entrées-sorties de l'immeuble devront être libres de tout objet, aussi bien en vue du bien être de chacun que pour ne pas encombrer les secours d'urgence par les services publics.

Aucun déménagement ne peut se faire par l'intérieur du bâtiment, aussi bien en raison de ce qui est dit ci-dessus, que pour éviter des dépréciations qui pourraient être causées aux parties communes.

Les déménagements se feront par les arceaux prévus à cet effet.

Pour les appartements en toiture, ils se feront par un appareillage à fournir par le déménageur.

Les sociétés de déménagement ne pourront en aucun cas encombrer les accès à l'immeuble et au parking, et auront à se soumettre aux directives du gérant, sans préjudice au recours que la copropriété pourrait exercer contre les occupants faisant appel à des firmes de déménagement qui ne se soumettraient pas aux dispositions des présentes.

Chaque démenagement donnera lieu au paiement des frais de déménagement, s'élèvant à cinq cents francs à verser dans la caisse de la copropriété intéressée et au dépôt d'une garantie de l'ordre de cinq mille francs, à remettre au gérant ou à son délégué, contre quittance, lequel montant sera rendu après l'inventaire des dommages éventuellement causés aux parties communes et après retenue du montant estimé de la réparation de ces dommages.

Les occupants des appartements ne peuvent obstruer le passage sur les terrasses entre les appartements aussi bien en façade avant qu'en façade arrière étant donné que les terrasses forment une voie d'évacuation en cas d'incendie. Ils doivent en plus laisser libre à tout instant l'accès aux escaliers de secours.

ARTICLE 53 - TRAVAUX DE MENAGE.

Les tapis et/ou carpettes ne peuvent être secoués ou battus dans l'immeuble.

Les occupants doivent pour ce utiliser des appareils ménagers.

Dans les dégagements et sur les paliers communs, il ne pourra être fait aucun travail de ménage, tels que brossage de tapis et de vêtements, le battement de literie, le nettoyage de chaussures, etc... sans que cette énumération soit limitative.

Les interdictions reprises au présent article sont également d'application pour l'extérieur du bâtiment ; il ne pourra être secoué quoi que ce soit par les fenêtres , sur les terrasses et par dessus les garde corps, ni exécuté d'autres travaux ménagers entraînant des nuisances de voisinage.

ARTICLE 54. - ANIMAUX.

Les occupants des immeubles sont autorisés , à titre de simple tolérance, à posséder des chiens, chats et oiseaux. Tout animal qui a accès aux parties communes, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, devra être accompagné et tenu en laisse, de manière à ne pas nuire aux parties communes, ni aux occupants de l'immeuble.

Il est interdit de déposer des nourritures pour les oiseaux ou autres animaux dans les parties accessibles à ceux-ci.

Si toutefois, l'animal était source de nuisance par bruits, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée par l'assemblée générale des copropriétaires, délibérant à la simple majorité des voix, pour l'animal dont il s'agit.

Dans le cas à la tolérance serait abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée générale , et ce après notification par le gérant de cette décision au propriétaire intéressé, entraînera pour le contrevenant le paiement de dommages et intérêts, sans préjudice aux autres sanctions, qui devront être obtenues par la voie judiciaire.

SECTION IV - Moralité - Repos.

ARTICLE 55 - Occupation en général.

Les copropriétaires , les locataires, domestiques et autres occupants doivent habiter le pavillon bourgeoisement, en en jouir conformément à la notion du bon père de famille (bonus pater familias).

Ils devront veiller à ce que la tranquillité dans le pavillon ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui de leur famille, visiteurs, domestiques ou locataires.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique, postes de

radio et de télévision, tourne-disques est autorisé ; toutefois, les occupants seront tenus de veiller à ce que l'utilisation des appareils ne nuise pas à la jouissance des autres occupants de l'immeuble.

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

Aucun moteur ne pourra être placé dans les appartements ou autres locaux privatifs, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

Des exceptions à ces règles pourront toutefois être faites par la société comparante à la suite de ventes de parties privatives dans l'immeuble n'ayant pas un caractère principalement résidentiel.

Les vide-ordures, (lorsqu'il y en a), servent uniquement pour les déchets ménagers de petite taille et les matières pulvérulentes ou putrescibles seront convenablement emballées avant leur introduction dans le vide-ordures.

Les autres objets, tels que verres, bouteilles, etc.. pouvant causer des dommages tant aux gaines qu'à l'ensachement, seront déposés dans le local de récoltage.

Il en est de même des journaux, autres papiers, bouteilles et boîtes d'emballage en plastique.

Les occupants sont invités à veiller à ce que la lumière des caves soit éteinte après leur passage.

L'accès aux installations techniques est interdit à quiconque, sauf aux personnes à ce habilitées par le conseil de gérance ou par le gérant.

ARTICLE 56 - Baux.

Les baux consentis contiendront l'engagement des locataires d'habiter les locaux donnés en location bourgeoisement et en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du présent règlement dont ils devront reconnaître avoir eu connaissance, ainsi que de toutes les décisions consignées dans le "livre de gérance" dont question à l'article 47 ci-dessus.

En cas d'infraction grave, dûment constatée, les baux pourront être résiliés poursuites et diligences faites par un propriétaire, délégué par l'assemblée générale.

ARTICLE 57 - Echanges de caves.

Les aliénations ou échanges de caves sont autorisés.

Les modalités d'aliénation ou d'échange sont

fixées au chapitre cinq, article 10 de l'acte de base.

ARTICLE 58 - Charges communales.

Les copropriétaires et leurs ayants droit doivent supporter toutes les charges communales, de police et de voirie.

SECTION V - Ascenseurs.

ARTICLE 59 - Usage.

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

En aucun cas il ne pourra être fait usage d'ascenseurs pour les déménagements.

Le but unique des ascenseurs est le transport de personnes..

Les mineurs de moins de quatorze ans devront toujours être accompagnés d'un adulte.

SECTION VI - Destination des locaux privatifs.

ARTICLE 60 - Destination des appartements.

Les appartements sont destinés à l'habitation résidentielle ; ils pourront toutefois être affectés la fois à l'habitation résidentielle et à l'exercice d'une profession libérale et même être affecté uniquement à l'exercice d'une profession libérale.

Les médecins ne pourront exercer leur profession dans le bâtiment s'ils sont spécialistes de maladie contagieuses ou vénériennes.

L'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble ne peut jamais nuire à la jouissance des autres occupants.

Si l'exercice d'une profession libérale dans les immeubles entraîne de nombreuses visites de personnes faisant usage de l'ascenseur, le titulaire de la profession libérale devra s'entendre avec le gérant pour payer à la communauté l'indemnité pour l'usage plus intensif d'une chose commune.

L'exploitation d'une affaire commerciale dans les locaux privatifs du rez-de-chaussée pourra être autorisée par les sociétés comparantes qui détermineront les conditions d'exploitation.

Si toutefois l'exploitation d'activité commerciales va à l'encontre des prescriptions de l'autorisation accordée par les sociétés comparantes, ladite autorisation pourra être retirée par l'assemblée générale des copropriétaires, délibérant à la majorité des trois-quarts du nombre de voix attachées à l'immeuble.

ARTICLE 61 - Publicité.

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de:

sociétés comparantes, ou, à défaut, de l'assemblée générale, de faire de la publicité sur l'immeuble.

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

Les affiches "à louer" ne pourront être apposées qu'à l'endroit prévu à cet effet par le conseil de gérance ou, à défaut, par le gérant.

Il est strictement interdit d'apposer une quelconque enseigne ou publicité dans la zone de recul ou dans la zone verte, sauf en cas d'autorisation expresse et écrite des sociétés comparantes ou à défaut de l'assemblée générale.

Il est toutefois permis d'apposer sur la porte d'entrée de la partie privative ou à côté d'elle, à l'endroit prescrit par l'assemblée générale, une plaque du modèle approuvé par cette dernière, ou prévu par les sociétés comparantes, indiquant le nom et la profession de l'occupant.

Il sera également permis d'apposer, à côté de la porte d'entrée, à l'endroit prescrit par les sociétés comparantes ou, à défaut, par l'assemblée générale, une plaque dont le modèle est agréé, soit par les sociétés comparantes dans le premier cas, soit par l'assemblée générale dans le deuxième cas, indiquant le nom de l'occupant, sa profession, les jours de visite, l'étage qu'il occupe.

Dans l'entrée, chacun des occupants disposera d'une boîte aux lettres ; sur cette boîte aux lettres peuvent figurer les noms et profession du titulaire. Ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée générale des copropriétaires.

ARTICLE 62 - 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 des copropriétaires.

Ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt, et obtiennent l'autorisation, doivent supporter les frais d'une assurance supplémentaire contre les risques d'incendie et d'explosion.

SECTION VII - Chauffage individuel et service d'eau chaude.

ARTICLE 63 - Fonctionnement et frais.

Il est rappelé ici ce qui est dit à ce sujet dans

l'acte de base (chapitre cinq, article 5)
SECTION VIII - Conciergerie.

ARTICLE 64 - Désignation et congé du (de la) concierge.

Si la conciergerie est prévue, le (la) premier (ère) concierge sera désigné(e) par la société comparante (cfr. acte de base, chapitre cinq, article 18).

ARTICLE 65 - Travaux du (de la) concierge.

Le service du (de la) concierge comprendra tout ce qui est d'usage dans les maisons bien tenues.

Il devra notamment:

- tenir en parfait état de propreté les choses communes, les trottoirs, les accès.
- évacuer les paquets et commissions.
- recevoir les paquets et commissions.
- fermer la porte d'entrée à l'heure qui lui sera indiquée.
- éventuellement faire visiter les appartements à louer ou à vendre.
- effectuer les petites réparations de l'ascenseur (sous réserve),
- surveiller les entrées et les sorties,
- en général, faire tout ce que le gérant lui ordonnera de faire pour le service général de l'immeuble.

Le (la) concierge ne pourra pas s'occuper des travaux ménagers pour les occupants, ni exécuter des travaux dans les parties privatives.

ARTICLE 66 - LOGEMENT ET SALAIRE.

Le (la) concierge sera logé(e) et chauffé(e) dans un appartement (encore à désigner éventuellement par les sociétés comparantes ou par le gérant)...

Le logement et le chauffage, ainsi que le salaire sont à la charge des copropriétés qui bénéficient de ses services.

La répartition des frais se fait par les soins du gérant, (suivant les mêmes règles de répartition que pour la zone verte).

Section neuf : Gérance.

ARTICLE 67 - Conseil de gérance.

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

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

Le conseil de gérance surveillera la gestion du gérant. Il vérifiera ses comptes, fera rapport à l'assemblée générale, ordonnera les travaux indispensables mais non urgents etc..

Le conseil de gérance veillera à ce que la

gestion soit faite de façon économique.

Le conseil de gérance pourra délibérer valablement lorsqu'au moins deux de ses membres sont présents.

En cas de partage des voix, la voix du président sera prépondérante.

En cas de partage des voix en l'absence du président, la séance sera remise à une date ultérieure afin de permettre au président d'être présent.

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises.

Ce procès-verbal sera signé par les membres du conseil de gérance et participant au vote.

ARTICLE 68 - Attribution du gérant.

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement des ascenseurs et de tous autres appareillages communs.

Il surveille le (la) concierge, lui donne les ordres nécessaires, fait lui-même exécuter les travaux urgents et fait exécuter, sur instruction du conseil de gérance les travaux et les réparations indispensables, mais non urgents aux parties communes, ainsi que ceux qui lui sont ordonnés par l'assemblée générale.

Il a également pour mission de répartir les dépenses communes entre les copropriétaires, de percevoir les sommes et de les payer à qui de droit.

A cette fin, il disposera de la signature banque et compte chèques postaux conjointement avec un des membres du conseil de gérance, ce aussi bien pour les comptes ordinaires que pour les comptes de réserve.

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

Il fait rapport au conseil de gérance et éventuellement à l'assemblée générale, si cette dernière exige un rapport direct, qui prendront les décisions nécessaires en vue de la défense des intérêts communs..

En cas d'urgence, au sujet de laquelle il doit pouvoir se former une idée, il doit prendre toutes les mesures conservatoires.

ARTICLE 69 - Comptes du gérant.

Le gérant présente annuellement à l'assemblée générale la situation financière du pavillon. Il la soumet à l'approbation de cette assemblée.

Il est rappelé ici ce qui est dit à l'article 26 du présent Règlement Général de Copropriété.

ARTICLE 70 - Provisions.

Une prévision trimestrielle forfaitaire sera

versée au compte de la copropriété par tous les copropriétaires pour permettre au gérant de faire face aux dépenses communes.

Le montant de cette provision forfaitaire sera fixé par l'assemblée générale statutaire (ceci pour la première fois) sur proposition du gérant.

La décision concernant le montant sera valable pour une période de douze mois, soit quatre trimestres.

La demande de paiement des provisions trimestrielles se fait à l'initiative et par les soins du gérant, suivant les règles ci-après établies:

Les demandes de provisions forfaitaires dont l'échéance est fixée au dernier jour du trimestre, sont faites trois semaines avant le jour d'échéance ; chaque retard de paiement de plus de quinze jours (calendrier) entraînera automatiquement le paiement d'intérêts de retard.

En cas de non paiement, il est envoyé mensuellement une lettre de rappel aux débiteurs.

Toute lettre de rappel donnera lieu au paiement d'une amende forfaitaire de trois cents francs, sans préjudice à l'application d'autres mesures, ci-après décrites.

Un compte de réajustement sera établi à l'expiration de l'exercice écoulé, sur la base des comptes et consommations réelles de chaque copropriétaire ainsi que des provisions forfaitaires.

Les comptes de réajustement doivent être réglés endéans les vingt et un jours suivant leur envoi.

L'assemblée générale peut également décider la création d'un fonds de réserve, destiné à faire face aux grosses réparations et au remplacement des appareillages.

Elle en fixera le montant, qui sera réclamé aux copropriétaires au prorata de leurs droits dans les parties communes, à verser en même temps que les provisions trimestrielles forfaitaires.

Le gérant a le droit de réclamer les provisions. A défaut de paiement, il assignera le défaiillant au nom du conseil de gérance, après avoir demandé l'avis conforme de celui-ci. Les sommes dues par les copropriétaires défaiillants produiront de plein droit et sans mise en demeure un intérêt de dix pour cent l'an net d'impôt, depuis la date de leur exigibilité jusqu'à la date de leur paiement.

Tous frais, de quelque nature qu'ils soient, afférents à l'encaissement des sommes dues seront à la

charge du propriétaire défaillant.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires seront tenus de reprendre ses obligations et de payer les sommes nécessaires pour le bon fonctionnement des services communs.

Si l'appartement ou le local privatif du propriétaire défaillant est donné en location, le gérant a mandat de percevoir les loyers directement, à concurrence des sommes dues à la communauté.

Le locataire ne pourra pas s'opposer à ce paiement, et il sera valablement libéré vis-à-vis de son bailleur pour les sommes qu'il verse au gérant.

ARTICLE 71 - Fonds de roulement.

Un fonds de roulement dont le montant sera fixé par le gérant pourra être exigé des copropriétaires après l'assemblée générale statutaire.

Ce fonds servira au paiement des dépenses courantes.

Ce fonds de roulement sera complété ou renouvelé par les demandes des provisions trimestrielles forfaitaires.

Le fonds de roulement restera acquis à la copropriété et ne sera pas remboursé, ni totalement ni partiellement, sauf en cas d'aliénation d'une propriété, à la condition cependant que le propriétaire précédent ait satisfait à toutes ses obligations vis-à-vis de la copropriété et que le nouveau propriétaire s'engage à réalimenter le fonds de roulement au prorata de ses quotités dans les parties communes du pavillon.

Section dix - Charges communes.

Tout comme les charges d'entretien et de réparations des parties communes, dont question au statut de l'immeuble, les charges nées des nécessités communes seront supportées par les copropriétaires au prorata de leurs quotités dans les parties communes, à moins que d'autres clés de répartition ne soient prévues.

Ces charges sont entre autres:

- l'entretien, l'usage, la réparation, le renouvellement et la gestion des choses communes.
- le (la) concierge, si prévu (e) : salaire, charges sociales et fiscales, primes d'assurance, avantages éventuels en nature (par exemple: logement, chauffage..)
- les frais d'installations, d'achat et d'entretien du mobilier commun (carpettes, lampes, plafonniers, etc..) ainsi que le matériel destiné à l'entretien des parties communes (machines à cirer, aspirateur, tondeuse de gazon, bacs à ordures, etc..)
- les assurances relatives aux choses communes ou à la

responsabilité des propriétaires.

- les frais de justice concernant la copropriété et principalement les frais faits par le gérant en vue de la récupération des charges communes,
- les émoluments du gérant,
- les travaux d'entretien du jardin,
- le coûts des différents abonnements d'entretien,
- la consommation d'électricité pour les choses communes etc...

Il est rappelé que la Société Anonyme IBOC et la Société Anonyme IPÉO n'interviennent pas dans les charges communes pour les appartements, caves ou garages non encore vendus.

Ce statut ne peut pas être changé par les copropriétaires, même pas en suivant la procédure prévue par l'article 74.

ARTICLE 73 - Eau - Gaz et Electricité.

La consommation individuelle d'eau, de gaz, d'électricité, et de tous frais s'y rapportant, sont à charge de chaque propriétaire.

ARTICLE 74 - Modifications.

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

Section onze - Parking.

ARTICLE 75 - Destination et entretien.

Il est référé ici à ce qui est dit à l'acte de base sous le chapitre cinq, article 7.

SECTION douze - Dispositions générales.

ARTICLE 76 - Différends.

En cas de différends entre les copropriétaires et le gérant, le litige sera tranché par l'assemblée générale s'il n'a pu être aplani par le conseil de gérance.

Tout différend entre les copropriétaires concernant le présent règlement de copropriété, sera soumis aux tribunaux compétents "ratione loci".

Il en est de même pour les demandes de paiement de provision ou de sommes dues pour les dépenses communes.

FAIT A ETTERBEEK, le 9 février 1984.
Suivent les signatures.

ENREGISTRE au Premier Bureau de l'Enregistrement d'ETTERBEEK à Bruxelles, le 15 février 1984, volume 13 folio 64 case 3. Quatorze rôles sans renvoi. Reçu: DEUX CENT VINGT-CINQ FRANCS. Le Receveur a.i. (signé) M.P. EECKHOUT.