

James DUPONT

Docteur en Droit
Notaire

= - =



rue de l'Industrie, 24
1040 Bruxelles

ACTE DE BASE

= . =

"Résidence PICASSO"

= . =

Commune d'EVERE
avenue de l'Andalousie.

= . =

Du 17 février 1993.

mt - Astrid \ Picasso \ Picasso.ACB - client 4.500.

Rép. n° : 8.868.

Du 17/02/1993.

ACTE DE BASE.

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE-TROIS.

LE DIX-SEPT FEVRIER.

Par-devant Nous, Maître James DUPONT, Notaire résidant à Bruxelles.

A COMPARU :

La société anonyme "ASTRID PROPERTY HOLDINGS (IV)", dont le siège social est établi à Bruxelles (1050 Bruxelles), avenue Franklin Roosevelt, 188; société inscrite au Registre de Commerce de Bruxelles sous le numéro 538.746 et immatriculée à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro 440.730.584.

- Société constituée suivant acte reçu par le Notaire James Dupont, à Bruxelles, le vingt-sept avril mil neuf cent nonante, publié par extrait aux Annexes du Moniteur Belge du vingt-quatre mai suivant sous le numéro 900524-510, et dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois suivant procès-verbal dressé par le Notaire James Dupont, à Bruxelles, le seize décembre mil neuf cent nonante et un, publié par extrait auxdites Annexes du huit janvier mil neuf cent nonante-deux sous le numéro 920108-489.

- Ici représentée par son administrateur-délégué, Monsieur Agne SVENSSON, demeurant à Uccle (1180 Bruxelles), avenue Maréchal Ney, 78; réélu aux fonctions d'administrateur par décision de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires tenue le trente et un octobre mil neuf cent nonante et un et nommé aux fonctions d'administrateur-délégué par décision du conseil d'administration qui s'est tenu le même jour, publiées par extrait auxdites Annexes du vingt-cinq septembre mil neuf cent nonante-deux sous le numéro 920925-231.

Ci-après dénommée : "la comparante".

I. EXPOSÉ PRÉALABLE

PRÉALABLEMENT À L'ACTE DE BASE, OBJET DES PRÉSENTES, LA COMPARANTE REPRÉSENTÉE COMME DIT EST, NOUS A DÉCLARÉ ET EXPOSÉ CE QUI SUIT :

1) **DESCRIPTION DU TERRAIN.**

La comparante est propriétaire de la parcelle de terrain suivante :

Commune d'EVERE - Deuxième division :

Dans le périmètre du Plan Particulier d'Aménagement n° 710 "Quartier Astrid" et faisant partie de la Phase I de ce P.P.A. :

Dans le lotissement, sis au lieu-dit "Tuinbouw", entre la rue Pierre Dupont, la rue de Genève, l'avenue des Anciens Combattants et l'avenue Henry Dunant, formé d'un ensemble de parcelles cadastrées actuellement section D numéros 137/S - 137/T - 317/A/8 - 320/W - 320/X et 320/Y et partie des numéros 303/K - 311/A/2 - 311/D/2 - 311/K/2 - 311/P/2 - 311/R/2 - 312/2/D - 312/F - 312/G - 316/3/K - 316/3/L - 317/B/8 - 318/E -

318/F - 318/G - 318/H - 319/R - 319/S - 321/F/2 - 321/G/2 - 321/M/2 et 321/N/2, ainsi que d'une partie de la rue de l'Est désaffectée, d'une contenance totale constructible, hors assiettes de voiries, d'un hectare septante et un ares cinq centiares (01ha 71a 05ca) :

Une parcelle de terrain sise à l'angle des voiries projetées "rue du Kent (rue du Quartier Astrid)" et "avenue de l'Andalousie (avenue des Talus)" et à front de la nouvelle voirie existante "rue du Tuinbouw", développant d'après le mesurage ci-après relaté une façade brisée de cinquante-cinq mètres cinquante et un centimètres (55,51m) le long des voiries projetées "rue du Kent (rue du Quartier Astrid)" et "avenue de l'Andalousie (avenue des Talus)" et de vingt-quatre mètres vingt-cinq centimètres (24,25m) le long de la voirie "rue du Tuinbouw", contenant en superficie d'après le mesurage ci-après relaté trente-six ares quatre-vingt-cinq centiares (36a 85ca), cadastrée actuellement section D partie des numéros 319/R, 321/F/2, 321/G/2, 321/M/2, 321/N/2, 319/S, 318/H et 318/E, formant le lot numéro 24 du lotissement.

- Tel que ce bien est décrit et figure en teinte rouge au procès-verbal avec plan de mesurage dressé par Monsieur Theo De Bisschop, géomètre-expert immobilier, associé du Bureau Mosselmans, dont les bureaux sont établis à 1020 Bruxelles, avenue de la Nivole, 25, le trente et un août mil neuf cent nonante-deux, dont un exemplaire demeurera ci-annexé (*Annexe 1*) après avoir été signé *ne varietur* par la comparante et le Notaire instrumentant.

2) ORIGINE DE PROPRIETE.

La société "Astrid Property Holdings (IV)" est propriétaire de l'immeuble, comme suit :

- les constructions pour les avoir fait ériger à ses frais ;
 - et le terrain pour lui avoir été apporté sous plus grande contenance par la société anonyme en liquidation "Astrid Property Holdings", à Bruxelles, par voie de scission de celle-ci, aux termes d'un procès-verbal dressé par le Notaire James Dupont, à Bruxelles, le seize décembre mil neuf cent nonante et un, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le trois janvier mil neuf cent nonante-deux, volume 10.862 numéro 2, suivi d'un acte constatant la réalisation d'une condition suspensive reçu par le même Notaire le vingt décembre mil neuf cent nonante et un.

La société anonyme en liquidation "Astrid Property Holdings", préqualifiée, en était propriétaire, comme suit :

- 1) La parcelle de terrain cadastrée section D numéro 321/N/2, d'une superficie selon titre relatant mesurage de douze ares soixante-quatre centiares (12a 64ca), pour l'avoir acquise de : 1) Madame Ilda Clementina Victorina Lorent, veuve de Monsieur Frans Luciaan André Vander Elst, à Evere; 2) Madame Antonia Marcellina Lorent, épouse de Monsieur Joseph Henri Desmet, à Evere; 3) Madame Jacqueline Séraphine Lornet, épouse de Monsieur Willy Joseph Henri Wilms, à Winksele, aux termes d'un acte reçu par le Notaire James Dupont, à Bruxelles, à l'intervention du Notaire Ivan Soinne, à Bruxelles (Haren), le quinze février mil neuf cent nonante, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt et un février suivant, volume 10.408 numéro 20.

Originairement, ce bien appartenait à la communauté ayant existé entre les époux Joannes Franciscus Lorent et Maria Helena Nevens, tous deux à Evere, pour l'avoir acquis de Madame Maria Anna Devos, à Waregem, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Roger Dekoster, à Bruxelles, le quatorze décembre mil neuf cent cinquante-sept, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le quatorze janvier mil neuf cent cinquante-huit, volume 4879 numéro 10.

Madame Maria Helena Nevens est décédée intestat à Bruxelles le vingt-huit juin mil neuf cent septante-six, laissant comme seules héritières légales et réservataires ses trois filles, les consoeurs Lorent prénommées sous réserve des droits revenant à son époux comme dit ci-après.

Les époux Lorent/Nevens étaient mariés sous le régime de la communauté légale aux termes de leur contrat de mariage reçu par le Notaire De Cooman, à Louvain, le quatorze août mil neuf cent vingt-huit, lequel contrat contenait entr'autres la donation au profit du survivant de la plus grande quotité disponible en pleine propriété et en usufruit, soit un/quart en pleine propriété et un/quart en usufruit.

Monsieur Joannes Franciscus Lorent est décédé intestat à Evere le vingt-cinq juillet mil neuf cent septante-six, laissant comme seules héritières légales et réservataires ses trois filles prénommées.

- 2) La parcelle de terrain cadastrée section D numéro 321/G/2, d'une superficie selon titre relatant mesurage de douze ares soixante-quatre centiares (12a 64ca), pour l'avoir acquise avec les parcelles de terrain cadastrées section D numéros 316/L/3, 312/D/2 et 322/A, de la société anonyme "Immobilière Atlanta", à Bruxelles, aux termes d'un acte de vente reçu par les Notaires James Dupont, à Bruxelles, et Yvan Delbecque, à Woluwe-Saint-Lambert, le seize février mil neuf cent nonante, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt-trois février suivant, volume 10.440 numéro 21.

Originairement, ces biens appartenaient à la société anonyme "Compagnie Bruxelloise d'Entreprises et de Travaux Publics". Aux termes d'un acte reçu par le Notaire René Van Beneden, à Schaerbeek, le vingt-quatre décembre mil neuf cent quarante et un, dûment transcrit, ladite société a été absorbée par la société anonyme "Hôtel Atlanta" (actuellement la société anonyme "Immobilière Atlanta"), apportant à la société absorbante divers biens immeubles et notamment les biens précités.

- 3) La parcelle de terrain cadastrée section D numéro 319/S, d'une superficie selon titre relatant mesurage de dix-neuf ares nonante centiares (19a 90ca), pour l'avoir acquise de : 1) Madame Alice Rosalie Hennaut, sans profession, veuve de Monsieur Léandre Louis Philippe Lamboray, à Schaerbeek; 2) Madame Claire Léonce Aimée Lamboray, sans profession, épouse de Monsieur Léon Lucy Henri Spietz, administrateur de société, à Uccle; et 3) Monsieur Roger Max Gabriel Lamboray, docteur en médecine, époux de Madame Claudine Driessen, sans profession, à Lasne, aux termes d'un acte de vente reçu par les Notaires James Dupont et Jean-Paul Lycops, tous deux à Bruxelles, à l'intervention du Notaire Patrick Bioul, à Gembloux, le six mars mil neuf cent nonante, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le treize mars suivant, volume 10.451 numéro 9.

A l'origine, ce bien appartenait aux époux Léon Lamboray/Gabrielle Bosse. Monsieur Léon Lamboray est décédé à Schaerbeek le six février mil neuf cent trente-six, sans avoir laissé de dispositions de dernières volontés, sa succession, comprenant la moitié du bien précité étant recueillie par son épouse à concurrence de la moitié en usufruit, le surplus revenant à son fils, Monsieur Léandre Lamboray, à concurrence de la moitié en pleine propriété et la moitié en nue propriété.

Monsieur Léandre Lamboray, époux de Madame Hennaut, préqualifiée sub 1), est décédé intestat à Haine-Saint-Paul le vingt-quatre juillet mil neuf cent septante et un, sa succession étant recueillie par son épouse et ses deux enfants, Monsieur Roger Lamboray et Madame Claire Lamboray, tous trois préqualifiés.

Les époux Lamboray/Hennaut étaient mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par le Notaire Jean Troukens, à Strombeek-Bever, le cinq avril mil neuf cent trente-six.

Ledit contrat de mariage contenait en son article deuxième, attribution de la communauté au survivant des époux pour une moitié en pleine propriété et une moitié en usufruit en cas d'existence d'enfants issus du mariage. Qu'en outre, ludit contrat de mariage contenait donation par le prémourant au survivant des époux de la plus forte quotité disponible en pleine propriété et usufruit également pour le cas d'existence d'enfants issus du mariage.

Madame Gabrielle Bosse, veuve de Monsieur Léon Lamboray, est décédée intestat à Ixelles le treize octobre mil neuf cent septante et un, laissant comme seuls héritiers légaux ses deux petits enfants préqualifiés, venant par représentation de son fils unique, Monsieur Léandre Lamboray, prédécédé, l'usufruit qu'elle possédait sur le bien s'est donc éteint.

4) La parcelle de terrain cadastrée section D numéro 319/R, pour l'avoir acquise avec les parcelles cadastrées section D numéros 137/S et 137/T, le tout d'une superficie totale selon titre relatant mesurage de cinquante ares nonante-trois centiares (50a 93ca), comme suit :

- partie, savoir une moitié indivise en pleine propriété : de 1) Madame Eveline Marie Catherine Camille Alice Frère, sans profession, veuve de Monsieur Georges Sartini-Vandenkerckhove, à Bruxelles, et de 2) Monsieur Camille Jacques Marie Thérèse Frère, administrateur de société, veuf de Madame Françoise Vanlierde, à Gibraltar, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire James Dupont, à Bruxelles, à l'intervention du Notaire André de Clippele, à Woluwe-Saint-Lambert, le six avril mil neuf cent nonante, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt-trois avril suivant, volume 10.428 numéro 15.

Originairement, ce bien appartenait à Monsieur Jan-Baptist Van Gysel et Madame Gosset, épouse de Monsieur Charles Frère, chacun à concurrence d'une moitié indivise en pleine propriété, pour l'avoir acquis de Monsieur Van Hamme, aux termes d'un procès-verbal d'adjudication publique dressé par les Notaires Le Cocq et De Valkeneer le sept novembre mil neuf cent vingt-cinq.

Madame Alice Gosset, veuve de Monsieur Charles Frère, est décédée à Bruxelles le dix-neuf janvier mil neuf cent septante-cinq, laissant comme seuls héritiers légaux et réservataires ses deux enfants étant Madame Georges Sartini-Vandenkerckhove et Monsieur Camille Frère, prénommés.

Il résulte donc de la présente origine que Madame Sartini-Vandenkerckhove et Monsieur Camille Frère étaient propriétaires de ce bien chacun à concurrence d'un quart en pleine propriété.

- **I**'autre partie, savoir une moitié indivise en pleine propriété : de 1) Madame Anne-Marie Hortense Jeanne Alvine Delhougne, sans profession, divorcée, à Woluwé-Saint-Pierre; 2) Madame Josyane Marie Gabrielle Isabelle Dansette, sans profession, divorcée, à Uccle; 3) Mademoiselle Janine Michèle Hortense Jacqueline Dansette, sans profession, célibataire, à Uccle; et 4) Madame Carine Anne Marie Pauline Elisabeth Dansette, sans profession, à Watermael-Boitsfort, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire James Dupont, à Bruxelles, à l'intervention de l'Etude de feu le Notaire André van der Vorst, à Ixelles, le cinq décembre mil neuf cent nonante, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le sept décembre suivant, volume 10.604 numéro 13.

Originairement, ce bien appartenait à Monsieur Jan Baptist Van Gijsel, à Rhode-Saint-Genèse, et à Madame Gosset, épouse de Monsieur Charles Frère, chacun à concurrence d'une moitié indivise en pleine propriété, pour l'avoir acquis de Monsieur Auguste Marie François Van Hamme, à Bruxelles, aux termes d'un acte de vente reçu par les Notaires Georges Lecocq, à Ixelles, et De Valkeneer, à Bruxelles, le sept novembre mil neuf cent vingt-cinq, suivi d'un acte de déclaration de command reçu par ledit Notaire De Valkeneer le même jour, tous deux transcrits au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le premier acte le trois décembre suivant, volume 1156 numéro 43, et le second le quatre décembre suivant, volume 1160 numéro 26.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire René Van Beneden, à Schaerbeek, le vingt-six octobre mil neuf cent trente-six, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le sept novembre suivant, volume 2673 numéro 12, Monsieur Jan Baptist Van Gijsel, prénommé, a fait donation entre vifs irrévocable en pleine propriété, par préceptum et hors part et avec dispense formelle de rapport, à sa fille unique Mademoiselle Jeanne Constance Thérèse Van Gijsel, sans profession, alors célibataire, à Rhode-Saint-Genèse, de différents biens et notamment de ladite moitié indivise en pleine propriété du bien précédent.

Madame Jeanne Van Gijsel, surnommée, veuve en premières noces de Monsieur William Delhougne, épouse en secondes noces de Monsieur Jacques Baron Dansette, en son vivant à Meise, est décédée à Anderlecht le vingt-deux décembre mil neuf cent quatre-vingt-six. Sa succession a été recueillie en vertu des dispositions de son testament holographique daté du quinze octobre mil neuf cent quatre-vingt-quatre, déposé au rang des minutes du Notaire Georges Moulin, à Ixelles, le vingt janvier mil neuf cent quatre-vingt-sept, par son époux survivant en secondes noces, Monsieur Jacques Joseph Germain Baron Dansette, à Uccle, pour l'usufruit des biens immeubles, et par ses quatre enfants, Mesdames Anne Marie Delhougne, Josyane et Carine Dansette et Mademoiselle Janine Dansette, précitées, ensemble pour la nue-propriété des biens immeubles.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire André van der Vorst, à Ixelles, le treize janvier mil neuf cent quatre-vingt-huit, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-deux mars suivant, volume 9983 numéro 10, Monsieur Jacques Baron Dansette, susnommé, a converti l'usufruit de tous les biens immeubles qui lui était ainsi dévolu, par le paiement de certaines sommes et par une rente, et notamment en ce qui concerne la moitié indivise de la parcelle cadastrée section D numéro 319/R, toutefois sans qu'il y ait question dans ledit acte de la moitié indivise des parcelles cadastrées section D numéro 137/S et 137/T, toutes prédictes.

Monsieur Jacques Baron Dansette, susnommé, est décédé à Monaco le vingt-trois juin mil neuf cent quatre-vingt-huit, de sorte que l'usufruit prévanté et portant lors de son décès notamment encore sur la moitié indivise des parcelles cadastrées section D numéros 137/S et 137/T, prédictes, s'est éteint et a rejoint la nue propriété appartenant déjà aux quatre enfants préqualifiés de Madame Jeanne Van Gijsel.

Il résulte de la présente origine de propriété que Mesdames Anne-Marie Delhougne, Josyane et Carine Dansette et Mademoiselle Janine Dansette étaient propriétaires du bien précité chacune à concurrence d'un/huitième (1/8) en pleine propriété, soit ensemble à concurrence de la moitié indivise en pleine propriété.

- 8) La parcelle de terrain cadastrée section D numéro 321/M/2, d'une superficie selon titre relatant mesurage de douze ares soixante-deux centiares (12a 62ca), pour l'avoir acquis de : 1) Madame Olga Marie Ghislaine Hubert, sans profession, veuve de Monsieur Albert Alphonse Célestin Dechamps, à Liège; 2) Madame Delphine Henriette Vanderstock, sans profession, veuve de Monsieur Alphonse Félicien Antoine Dechamps, à Schaerbeek; 3) Monsieur Marcel Louis Jules Dechamps, retraité, époux de Madame Suzanne Maria Alberte Ida Sylvie Masson, retraitée, à Schaerbeek; et 4) Madame Nicole Marie Madeleine Dechamps, institutrice, épouse de Monsieur Michel Albert Neven, enseignant, à Fléron, aux termes d'un acte de vente reçu par les Notaires James Dupont, à Bruxelles, et Chantal Loché, à Schaerbeek, le six avril mil neuf cent nonante, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt-trois avril suivant, volume 10.428 numéro 16.

Originairement, ce bien appartenait à Monsieur Célestin Antoine Joseph Dechamps, à Schaerbeek, pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le Notaire Adhémar De Valkeneer, à Bruxelles, le sept novembre mil neuf cent vingt-cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le quatre décembre suivant, volume 1177 numéro 34.

Monsieur Célestin Dechamps, époux de Madame Marie Joséphine Liégeois, avec qui il était marié sans avoir fait précéder son union de conventions matrimoniales, est décédé à Schaerbeek le vingt-trois novembre mil neuf cent cinquante-sept. Sa succession, comprenant la moitié du bien précité, fut échue à sa veuve pour la moitié en usufruit et pour le surplus à ses trois enfants, savoir Monsieur Albert Alphonse Célestin Dechamps, à Liège, Monsieur Alphonse Félicien Antoine Dechamps, à Schaerbeek, et Monsieur Marcel Dechamps, préqualifié.

Monsieur Albert Dechamps est décédé intestat à Liège le dix novembre mil neuf cent soixante, laissant pour seule héritaire légale sa fille, Madame Nicole Dechamps, pré-qualifiée, sa succession étant dévolue à ladite fille, Nicole Dechamps, pour la totalité, à charge de supporter la moitié en usufruit revenant à l'épouse survivante, Madame Olga Hubert, préqualifiée.

Madame Marie Liégeois est décédée le six janvier mil neuf cent quatre-vingt-deux, sa succession étant échue chacun à concurrence d'un/tiers à Messieurs Alphonse et Marcel Dechamps, prénommés, et Madame Nicole Dechamps, préqualifiée, venant en représentation de son père, Monsieur Albert Dechamps, prédécédé.

Monsieur Alphonse Dechamps est décédé le dix octobre mil neuf cent quatre-vingt-huit, sa succession étant échue pour la totalité à son épouse, Madame Delphine Vanderstock, préqualifiée, suivant un testament olographe établi par le défunt daté du quinze mars mil neuf cent quatre-vingt-trois et déposé au rang des minutes du Notaire Chantal Loché, à Schaerbeek, le vingt-six octobre mil neuf cent quatre-vingt-huit, et par lequel le défunt instituait Madame Delphine Vanderstock comme sa légataire universelle.

Il résulte donc de la présente origine que les consorts Dechamps étaient propriétaires dudit bien à concurrence de :

- 1) Madame Albert Dechamps : un/douzième en usufruit;
- 2) Madame Alphonse Dechamps : un/tiers en pleine propriété;
- 3) Monsieur Marcel Dechamps : un/tiers en pleine propriété;
- 4) Madame Michel Neven, un/douzième en nue-propriété et un/quart en pleine propriété.

5) Les parcelles de terrain ci-après décrites :

- Lot 7 : une parcelle de terrain cadastrée section D numéro 321/F/2, contenant en superficie d'après le mesurage ci-après relaté dix ares quarante-neuf centiares (10a 49ca).
- Lot 12 : une parcelle de terrain cadastrée section D numéros 317/E/2 et 318/E, contenant en superficie d'après le mesurage ci-après relaté cinquante-neuf ares cinq centiares (59a 05ca).

La société anonyme en liquidation "Astrid Property Holdings" était propriétaire de ces biens pour les avoir acquis parmi d'autres biens de la Commune d'Evere aux termes d'un acte de vente reçu par les Notaires James Dupont, à Bruxelles, et Philippe Jacquet, à Evere, le vingt-huit septembre mil neuf cent nonante, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-deux octobre suivant, volume 10.576 numéro 15.

La Commune d'Evere était propriétaire des biens précédents pour les avoir acquis comme suit :

- La parcelle cadastrée section D numéro 318/E, précédente sous le lot 12 : pour l'avoir acquise avec les parcelles cadastrées section D numéros 318/F et 318/G (lots 13 et 14), comme suit :

- partie, savoir : les parcelles cadastrées section D numéros 318/E, 318/F, 318/G, (ces deux dernières parcelles anciennement numéros 318/F et 318/D), 321/L/2, et partie de la parcelle cadastrée section D numéro 317/E/2 (anciennement 317/B/8), pour les avoir acquises, sous plus grande contenance en ce qui concerne le numéro 317/E/2 (anciennement 317/B/2), de : a) Monsieur Paul Emile Goffart, abbé, à Louvain; b) Monsieur André Armand Goffart, industriel, à Jette; c) Monsieur Jean Léon Goffart, industriel, à Uccle; d) Madame Mathilde Marie Louise Lambret, sans profession, divorcée de Monsieur Jean Goffart, prénommé, à Waterloo; e) Mademoiselle Suzanne Marie Goffart, mineure d'âge, à Waterloo; f) Monsieur Jacques Paul Goffart, mineur d'âge, à Waterloo; g) Madame Françoise Elvire Goffart, sans profession, épouse de Monsieur Roger Bolle, à Uccle; et h) Madame Evelyne Hélène Goffart, sans profession, épouse de Monsieur André Paul Combaz, à Uccle, aux termes d'un procès-verbal d'adjudication définitive dressé par les Notaires Marcel Van den Bergen, à Etterbeek, et Jean-Maurice De Doncker, à Bruxelles, en présence du Juge de Paix du second canton de Schaerbeek, le vingt-sept juin mil neuf cent cinquante-cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-cinq août suivant, volume 4551 numéro 9;
 - et partie, savoir : l'autre partie de la parcelle cadastrée section D numéro 317/E/2 (anciennement 317/H/partie), soit à concurrence de septante-quatre centiares cinquante-quatre dixmilliares selon titre relatant mesurage, pour l'avoir acquise, sous plus grande contenance et parmi d'autres biens, de la société coopérative "Société Intercommunale des Voies d'Accès à l'Aérodrome de Bruxelles", en abrégé "SIVA", à Bruxelles, aux termes d'un acte d'échange reçu par le Bourgmestre de la Commune d'Evere le vingt octobre mil neuf cent soixante-sept, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-six octobre suivant, volume 6407 numéro 1.
 - La parcelle cadastrée section D numéro 321/F/2, prédécrite sous le lot 7 : pour l'avoir acquise de Madame Germaine Françoise Walckiers, veuve de Monsieur Philippe Vancoppenolle, à Woluwe-Saint-Lambert, aux termes d'un acte de vente reçu par le Bourgmestre de la Commune d'Evere le quatorze avril mil neuf cent quatre-vingt-un, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le quatre mai suivant, volume 8850 numéro 1.
- 6) La parcelle de terrain cadastrée section D numéro 318/H pour une superficie de dix-huit ares nonante-trois centiares (18a 93ca), pour l'avoir acquise de la société anonyme "Compagnie d'Entreprises CFE", en abrégé "CFE", à Watermael-Boitsfort, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire James Dupont, à Bruxelles, à l'intervention du Notaire Jean-Luc Indekeu, à Bruxelles, le huit février mil neuf cent nonante et un, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le dix-huit février suivant, volume 10.633 numéro 12.
- La société anonyme "Compagnie d'Entreprises CFE", préqualifiée, en était propriétaire pour l'avoir acquis de Madame Paula Joséphine Degeldre, sans profession, veuve de Monsieur Oscar Snappe, à Evere, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Jean-Luc Indekeu, à Bruxelles, le trois novembre mil neuf cent quatre-vingt-neuf, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-six janvier mil neuf cent nonante, volume 10.423 numéro 16.

Originairement, ce bien appartenait à Monsieur Oscar Joseph Snappe, cultivateur, et son épouse Madame Paula Degueldre, prénommée, pour l'avoir acquis de Monsieur Philippe Edouard Abbelo, sans profession, à Schaerbeek, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Maurice Hendrick, à Schaerbeek, le trois août mil neuf cent quarante-trois, transcrit.

Les époux Oscar Snappe/Degueldre étaient mariés sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage. Monsieur Oscar Snappe, prénommé, est décédé le seize novembre mil neuf cent septante-trois, et sa succession est échue à son épouse survivante, Madame Paula Degueldre, prénommée, pour la totalité en pleine propriété, comprenant la moitié de ce bien, selon la donation entre époux, reçue par le Notaire Delzaert, à Bruxelles, le vingt avril mil neuf cent vingt-huit.

3) LOTISSEMENT & CONDITIONS SPECIALES.

▲ EN GÉNÉRAL :

La parcelle de terrain précédente est régie par les prescriptions résultant des actes et documents suivants :

- l'*acte de division et de lotissement de la Phase I* du Plan Particulier d'Aménagement numéro 710 "Quartier Astrid", reçu par le Notaire James Dupont, à Bruxelles, le seize décembre mil neuf cent nonante et un, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le trois janvier mil neuf cent nonante-deux, volume 10.860 numéro 1 (*voir Annexe 2*).
- le cahier des "*Prescriptions urbanistiques et dispositions spécifiques relatives au Quartier Astrid*" : il s'agit des prescriptions publiques faisant partie du Plan Particulier d'Aménagement numéro 710 "Quartier Astrid" (*voir Annexe 3*).
- le "*Cahier des servitudes et conditions particulières relatives au Quartier Astrid*", déposé au rang des minutes du Notaire James Dupont, à Bruxelles, par acte de son ministère du seize décembre mil neuf cent nonante et un, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-quatre décembre suivant, volume 10.853 numéro 5 (*voir Annexe 4*).

Ces actes et documents sont censés faire partie intégrante du présent acte de base et, en conséquence, censés ici reproduits dans toute leur teneur.

Tous les actes translatifs et déclaratifs de propriété et de jouissance, y compris les baux, ayant pour objet une entité quelconque de l'immeuble à appartements, objet du présent acte de base, devront contenir la mention expresse des actes précités et que le nouvel intéressé s'oblige à s'y soumettre tant pour lui-même que pour ses héritiers, successeurs, ayants droit et ayants cause à tous titres.

▲ MANDAT EN FAVEUR DU LOTISSEUR :

Tous les actes translatifs et déclaratifs de droits réels ayant pour objet une entité quelconque de l'immeuble à appartements, objet du présent acte de base, devront contenir la mention expresse du mandat stipulé ci-après, à conférer par le nouvel intéressé, celui-ci

s'obligeant tant pour lui-même que pour ses héritiers, successeurs, ayants droit et ayants cause à tous titres :

" Le nouvel intéressé, agissant tant pour lui-même que pour ses ayants droit et ayants cause à tous titres, déclare constituer irrévocablement pour son mandataire, lequel conserve son pouvoir en cas de décès du mandant, la société anonyme "ASTRID PROPERTY HOLDINGS (IV)", dont le siège social est établi à Bruxelles (1050 Bruxelles), avenue Franklin Roosevelt, 188, avec faculté de substitution, à l'effet de le représenter à et de signer pour lui et en son nom tous actes modificatifs et/ou rectificatifs relatifs au statut réel du lotissement dont fait partie l'immeuble à appartements, et notamment tous actes modificatifs et/ou rectificatifs de l'acte de division et de lotissement de la Phase I du Plan Particulier d'Aménagement numéro 710 "Quartier Astrid", actes nécessaires à l'aménagement et à l'organisation juridique tant du présent lotissement à proprement parler et/ou de ladite Phase I dudit Plan Particulier d'Aménagement que du "Quartier Astrid" et son ensemble, peu importe que la modification concernée soit introduite par le lotisseur ou ses ayants droit, par l'acquéreur d'une maison unifamiliale ou d'un appartement du lotissement ou par toute autre personne ; dispenser le Conservateur des Hypothèques compétent de prendre inscription d'office ; substituer ; élire domicile ; et, en général, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile en vue des opérations envisagées.

Tous les actes translatifs et déclaratifs de droits réels, ayant pour objet le bien présentement vendu, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance du présent mandat et qu'il confère les pouvoirs ci-dessus énumérés au mandataire pré rappelé, et ce tant pour lui-même que pour ses ayants droit et ayants cause à tous titres.

Le présent mandat reste valable et sortira ses effets aussi longtemps que la société anonyme "Astrid Property Holdings (IV)" ou ses ayants droit reste propriétaire d'immeubles compris dans le périmètre du Plan Particulier d'Aménagement numéro 710 "Quartier Astrid".

Et à l'instant est ici intervenue la société "Astrid Property Holdings (IV)" (ou, le cas échéant, ses ayants droit), laquelle déclare expressément accepter le présent mandat."

En cas d'inobservation de la présente obligation, la société "Astrid Property Holdings (IV)" ou ses ayants droit sera en droit de réclamer du contrevenant du seul fait de cette inobservation tous dommages et intérêts en réparation du préjudice qu'elle subira et notamment tout supplément de frais relatifs à l'établissement des actes modificatifs précités que cette inobservation entraînera.

▲ SERVITUDE DE PASSAGE POUR PIÉTONS :

Conformément au Plan Particulier d'Aménagement numéro 710 "Quartier Astrid", le lot 24, étant le terrain prédicté, assiette de l'immeuble en cours de construction, est grevé d'une servitude de passage perpétuelle et gratuite pour piétons. Cette servitude s'exercera sur une largeur de trois mètres (3m) par l'assiette du chemin reliant au départ du chemin piétonnier (relatant la rue du Tuinbouw à la future Place des Familles en longeant notamment les lots 15 et 24) le lotissement du "Tuinbouw" à la rue de Genève et à la rue

du Kent (rue du Quartier Astrid) en traversant le lot 24. Lorsque l'immeuble à appartements, objet du présent acte de base, sera achevé, ce passage coïncidera, en ce qui concerne la partie construite du lot 24, à la galerie commerciale située au niveau du rez-de-chaussée de l'immeuble.

Le tracé de principe de cette servitude, sous réserve d'aménagements ultérieurs, figure délimité par des traits interrompus au plan de mesurage dont question ci-avant (voir Annexe 1).

▲ VUES DROITES ET OBLIQUES :

Les acquéreurs de biens dans le lotissement "Tuinbouw" (dont fait partie l'immeuble à appartements) seront tenus de tolérer et de respecter les vues droites ou obliques pouvant exister par suite de l'exigüité du lotissement et établies par destination du père du famille, même si ces vues ne respectent pas les distances légales.

▲ MITOYENNETÉS :

Le permis de lotir de la Phase I permet de prolonger les constructions existantes par des annexes. Dans ce cas, les murs de ces annexes pourront être établis sur la limite séparant le lot concerné des autres lots du lotissement "Tuinbouw", mais le constructeur ne pourra pas exiger du lotisseur ou du propriétaire du lot contigu concerné la mitoyenneté des pignons, murs et clôtures qu'il érigera, à moins que ces derniers n'en fassent usage.

▲ CANALISATIONS :

Il est rappelé que conformément au l'acte de division et de lotissement, les services publics pourront installer dans la zone de recul toutes canalisations, égouts, conduites, câbles et raccordements particuliers nécessaires à la réalisation du Plan Particulier d'Aménagement numéro 710 "Quartier Astrid" et que ces services publics pourront y avoir en tout temps accès afin d'effectuer toutes inspections, réparations et travaux nécessaires.

▲ RENONCIATION :

Chaque acquéreur d'un bien dans le lotissement "Tuinbouw" dont fait partie la parcelle de terrain prédicta, assiette de l'immeuble à appartements en cours de construction, renonce par le simple fait de son acquisition à se prévaloir d'une discordance éventuelle pouvant exister entre les superficies reprises au plan de lotissement et celles effectivement transférées tant à lui-même qu'à tout tiers acquéreur dans le lotissement.

4) URBANISME.

La parcelle de terrain prédicta est reprise au plan de secteur de l'Agglomération bruxelloise du vingt-huit novembre mil neuf cent septante-neuf en zone d'habitation et zone d'espaces verts.

La parcelle de terrain prédicta est située dans le périmètre du Plan Particulier d'Aménagement numéro 710 "Quartier Astrid", adopté définitivement par le Conseil Communal d'Evere le vingt-deux mars mil neuf cent nonante et approuvé par Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale le douze juillet mil neuf cent nonante, et y figure en zone de logement à variation de masse.

Cette parcelle (lot 24 du lotissement) fait partie de la Phase I de ce Plan Particulier d'Aménagement numéro 710 pour laquelle le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Evere a délivré en date du vingt-neuf octobre mil neuf cent nonante le permis de lotir. Ce permis de lotir a été annexé à l'acte de division et de lotissement, dont question ci-dessus.

Une demande de permis de lotir modificatif de la Phase I a été introduite par la comparante à la Commune d'Evere le vingt-sept octobre mil neuf cent nonante-deux, portant sur la superficie respective des lots 1, 5, 10 et 11 du lotissement "Tuinbouw". Cette demande n'a pas encore été approuvée à ce jour.

Conformément à l'article 94 de l'Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du vingt-neuf août mil neuf cent nonante et un, organique de la planification et de l'urbanisme, le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Evere a par lettre recommandée datée du vingt-huit décembre mil neuf cent nonante-deux informé la comparante que les travaux et charges imposés au lotisseur sont accomplis pour le lot 24, objet du présent acte de base.

Le permis de bâtir relatif à ce lot 24 a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Evere à la société anonyme "Astrid Property Holdings" (dans les droits et obligations de laquelle la comparante est subrogée) le vingt-six novembre mil neuf cent nonante sous les références 3U/n°9688/41.

Un premier permis d'urbanisme modificatif a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Evere à la comparante le seize septembre mil neuf cent nonante et un sous les références 9795/41.

En outre, une demande de deuxième permis d'urbanisme modificatif a été introduite par la comparante à la Commune d'Evere en date du vingt-huit octobre mil neuf cent nonante-deux. Cette demande n'a pas encore été approuvée à ce jour.

La comparante s'oblige à respecter les conditions imposées par ces permis, ainsi que celles que le permis d'urbanisme modificatif en cours imposera.

5) EDIFICATION D'UN IMMEUBLE A APPARTEMENTS.

La comparante érige actuellement sur la parcelle de terrain précédemment décrise un immeuble à appartements multiples dénommé "*RÉSIDENCE PICASSO*".

Cet immeuble se composera de :

- ▲ un étage en sous-sol à usage de parkings et de caves;
- ▲ un rez-de-chaussée partiellement à usage de commerces et partiellement à usage de logements;
- ▲ trois étages à usage de logements;
- ▲ un quatrième étage sous les combles à usage de logements.

L'immeuble se subdivisera en cinq (5) sections disposant chacune d'une entrée séparée.

Au total, l'immeuble comprendra cinquante-cinq (55) appartements à une, deux ou trois chambres, six (6) locaux commerciaux, soixante et une (61) caves et cinquante-quatre (54) emplacements de parking.

La partie non construite de la parcelle de terrain précédente sera aménagée en zone d'accès pour piétons et véhicules, en zone de parking extérieur et en zone d'espaces verts et jardins.

6) PLANS.

Les plans de l'immeuble ont été établis par l'association momentanée des sociétés coopératives d'architectes "de BORMAN & GERARD ARCHITECTES S.C.", à 1050 Bruxelles, avenue Franklin Roosevelt, 110, et "GUILISSEN & ROBA ARCHITECTES S.C.", à 1040 Bruxelles, rue Reigersvliet, 7.

7) CAHIER DES CHARGES DES TRAVAUX ET MATERIAUX.

Un exemplaire du cahier des charges des travaux et matériaux, établi par les architectes, a été déposé au rang des minutes du Notaire James Dupont, à Bruxelles, par acte de son ministère de ce jour.

II. ACTE DE BASE

Cet exposé fait, la comparante Nous a requis d'acter authentiquement leur volonté de placer l'immeuble en cours de construction dénommé "*RÉSIDENCE PICASSO*", ainsi que le terrain, assiette de celui-ci, sous un régime de copropriété et d'indivision forcée, en conformité avec la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, formant l'article 577/bis du Code Civil.

La comparante déclare en vue d'opérations juridiques diverses, vouloir diviser cet immeuble en cinquante-cinq (55) appartements, six (6) espaces commerciaux, soixante et une (61) caves et cinquante-quatre (54) emplacements de parking, chacun de ces entités devant constituer une propriété distincte avec comme accessoires une fraction des parties communes qui seront d'un usage commun à ces diverses propriétés, de manière telle qu'elle puissent disposer séparément de chacune de ces propriétés soit à titre gratuit, soit à titre onéreux, ou les grever de droits réels.

Chacun de ces locaux privatifs comprendra ainsi un certain nombre de quotités dans les parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain.

Dans le but de déterminer les droits de propriété et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées, de fixer la part privative de chacun dans les dépenses communes, de déterminer les règles relatives aux réparations et travaux, à l'occupation de l'immeuble, aux assurances, à la destruction et à la reconstruction de l'immeuble, la comparante a dressé un règlement de copropriété, destiné à régir l'immeuble.

La comparante a ensuite remis, pour être annexés aux présentes dont ils feront partie intégrante, les documents suivants :

- le permis de bâtir (*Annexe 2*), en copie;
- le premier permis d'urbanisme modificatif (*Annexe 3*) et les plans des divers niveaux des constructions y annexés (*Annexes 4 à 11*), en copie;
- les plans d'exécution des divers niveaux des constructions, conformes à la demande de deuxième permis d'urbanisme modificatif (*Annexes 12 à 24*).

Ces documents se complètent et forment un tout; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres. Ils demeurent en conséquence ci-annexés, après avoir été certifiés vérifiables et signés *ne varietur* par la comparante et revêtus de la mention d'annexe par le Notaire soussigné.

La comparante a en outre déclaré reconnaître la signature de son représentant apposée au bas de ces documents.

La description des entités privatives telle qu'établie ci-après, a été faite sur base des plans d'exécution.

D'UN MÊME CONTEXTE, LES COMPARANTES NOUS ONT ENFIN REQUIS D'ACTER
LES DISPOSITIONS SUIVANTES :

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

CHAPITRE I - EXPOSÉ GÉNÉRAL

- 1) L'immeuble est placé sous un régime de copropriété et d'indivision forcée, dans le cadre de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, formant l'article 577/bis du Code Civil.
- 2) Il comprend des parties privatives qui font l'objet d'une propriété privative et exclusive et des parties communes qui sont rattachées à titre d'accessoires inséparables à ces parties privatives dans une proportion déterminée.
- 3) Cette division en parties privatives et en parties communes trouve son fondement légal dans la loi précitée et plus spécialement dans le paragraphe II de cette loi.
- 4) Le présent règlement de copropriété a pour objet essentiel de régler tout ce qui concerne la division de la propriété.

Toujours dans le cadre de l'article 577/bis du Code Civil, qui est supplétif de la volonté des parties et qui restera d'application pour les cas où il n'y aurait pas été autrement pourvu, le présent règlement définit les parties privatives et les parties communes et traite de la conservation de l'immeuble (administration - répartition des charges et recettes communes - travaux et réparations - assurances - occupation) et éventuellement de sa reconstruction.

- 5) Les dispositions ou les servitudes qui peuvent en résulter, ont le caractère d'obligations réelles grevant les locaux privatifs eux-mêmes, en quelques mains qu'ils passent, et sont opposables à tous par la transcription des présentes à la conservation des hypothèques.

- 6) Ce règlement peut être modifié dans les conditions qu'il détermine; l'unanimité des copropriétaires ne sera nécessaire que lorsqu'il s'agira de modifier la répartition des quotités dans les choses communes.

**CHAPITRE II
PROPRIÉTÉ PRIVATIVE - COPROPRIÉTÉ INDIVISE - PRINCIPES**

Comme il est dit au Chapitre I, l'immeuble comporte des parties privatives, dont chaque propriétaire à la propriété exclusive, et des parties communes dont la propriété appartient indivisément à tous les copropriétaires pour une fraction.

Section 1 - Description des plans.

Le plan n° 3000 :

est le plan d'implantation de l'immeuble ainsi que le plan des abords.

On y remarque notamment les PARTIES COMMUNES ci-après :

- la zone d'accès pour piétons et véhicules à partir de la rue du Kent (rue du Quartier Astrid) et de l'avenue de l'Andalousie (avenue des Talus).
- la rampe d'accès vers le parking situé au sous-sol de l'immeuble;
- les terrasses longeant, du côté parking, l'immeuble au niveau du rez-de-chaussée.
- les chambres de visite des égouts..
- les zones de plantations.

On y remarque les PARTIES PRIVATIVES ci-après :

- DIX-HUIT (18) EMPLACEMENTS DE PARKING EXTÉRIEURS, comprenant chacun :
 - a) en propriété privative et exclusive : l'assiette de l'emplacement de parking tel qu'il sera délimité au sol au moyen de lignes de peinture ou tout autre moyen de marquage;
 - b) en copropriété et indvision forcée : aucune quotité indivise des parties communes dont le terrain.

Le plan n° 3001 :

représente le sous-sol de l'immeuble (niveau -1).

On y remarque :

A) LES PARTIES COMMUNES CI-APRES :

- l'aire de circulation et de manœuvre donnant accès aux emplacements de parking, avec sa rampe menant au niveau du rez-de-chaussée.
- les escaliers et ascenseurs desservant les entités privatives de chacune des cinq sections A, B, C, D et E de l'immeuble, avec leur cage.
- les sas et dégagements conduisant à ces escaliers et ascenseurs.
- les sas et dégagements conduisant aux caves et aux locaux techniques.

- les locaux techniques "ascenseur" situés à côté des ascenseurs des sections A, B, C et E, avec leur porte.
- le local technique "gaz" situé dans la section B entre les emplacements de parking "V8" et "V9", avec sa porte.
- les locaux techniques "eau" et "RTT" situés entre l'emplacement de parking "V17" et la cage d'escalier de la section C, avec leur porte.
- les locaux techniques "électricité haute tension" et "électricité basse tension" situés entre le local technique "ascenseur" de la section C et les caves "C49" et "C50", avec leur sas d'accès et leur portes.
- le local technique "gaz" situé entre la cage d'escaliers de la section D et l'emplacement de parking "V20", avec sa porte.
- les gaines et aeras.

Observation préalable à la description des parties privatives :

Le sous-sol comprend cinquante-quatre emplacements de parking dénommés "V1" à "V54" et soixante et une caves dénommées "C1" à "C61". Le plan du sous-sol indique en outre pour chacun des emplacements de parking et de ces caves l'appartement ou le local commercial (mentionné par la lettre "A", "B" ou "C" suivi d'un numéro) auquel l'emplacement de parking ou la cave en question se rapporte.

B) LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES :

- SOIXANTE ET UNE (61) CAVES NUMÉROTÉES DE 1 À 61, DÉNOMMÉES "C1" À "C61", comprenant chacune :
 - a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite, avec sa porte;
 - b) en copropriété et indivision forcée : un/dixmillième indivis (1/10.000^e) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.
- CINQUANTE-QUATRE (54) EMPLACEMENTS DE PARKING NUMÉROTÉS DE 1 À 54, DÉNOMMÉES "V1" À "V54", comprenant chacun :
 - a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking tel qu'il sera délimité au sol au moyen de lignes de peinture ou tout autre moyen de marquage;
 - b) en copropriété et indivision forcée : six virgule cinq/dixmillièmes indivis (6,5/10.000^e) dans les parties communes de l'immeuble dont le terrain.

Le plan n° 3002 : représente le rez-de-chaussée (niveau 0).

On y remarque :

A) LES PARTIES COMMUNES CI-APRES :

▲ EN GÉNÉRAL :

- la galerie commerciale à usage de piétons situé au centre de l'immeuble entre les sections B et C.

- les dégagements.
- les gaines, aéras et cheminées.

▲ **PARTIES COMMUNES SE RAPPORTANT À LA SECTION A :**

- le hall d'entrée de cette section, avec son sas d'entrée côté parking, ses portes et les boîtes aux lettres.
- l'escalier et l'ascenseur desservant les appartements de cette section, avec leur cage.
- le local technique "service" situé à droite de la cage d'escalier, avec sa porte.

▲ **PARTIES COMMUNES SE RAPPORTANT À LA SECTION B :**

- le hall d'entrée de cette section, avec son sas d'entrée côté parking, ses portes et les boîtes aux lettres.
- l'escalier et l'ascenseur desservant les appartements de cette section, avec leur cage.
- le local technique "service" situé à gauche de la cage d'escalier, avec sa porte.

▲ **PARTIES COMMUNES SE RAPPORTANT À LA SECTION C :**

- le hall d'entrée de cette section, avec son sas d'entrée côté parking, ses portes et les boîtes aux lettres.
- l'escalier et l'ascenseur desservant les appartements de cette section, avec leur cage.
- le local technique "service" situé à droite de la cage d'escalier, avec sa porte.

▲ **PARTIES COMMUNES SE RAPPORTANT À LA SECTION D :**

- le hall d'entrée de cette section, avec son sas d'entrée côté parking, ses portes et les boîtes aux lettres.
- l'escalier et l'ascenseur desservant les appartements de cette section, avec leur cage.
- le local technique "service" situé à gauche du sas d'entrée, avec sa porte.

▲ **PARTIES COMMUNES SE RAPPORTANT À LA SECTION E :**

- le hall d'entrée de cette section, avec son sas d'entrée côté parking, ses portes et les boîtes aux lettres.
- l'escalier et l'ascenseur desservant les appartements de cette section, avec leur cage.
- le local technique "service" situé à gauche du sas d'entrée, avec sa porte.

B) LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRÈS :

▲ Dans la section A :

- L'APPARTEMENT "A10", situé à gauche du hall d'entrée en regardant l'immeuble face aux entrées, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, water-closet, cuisine équipée, living, terrasse côté rue du Tuinbouw, hall de nuit donnant sur la chambre 1 et sa salle de bains, la chambre 2 et sa salle de douche, le local "chauffage" et un water-closet.

Superficie approximative : appartement 97,20m² / terrasse 14m².

- b) en copropriété et indivision forcée : cent cinquante-cinq/dixmillièmes indivis (155/10.000^o) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.
- ❶ L'APPARTEMENT "A20", situé à gauche du hall d'entrée en regardant l'immeuble face aux entrées, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, water-closet, cuisine équipée, living, terrasse côté parking, hall de nuit donnant sur la chambre 1 et sa salle de bains, la chambre 2 et sa salle de douche, le local "chauffage" et un water-closet.

Superficie approximative : appartement 100,20m² / terrasse 10m².

- b) en copropriété et indivision forcée : cent cinquante-cinq/dixmillièmes indivis (155/10.000^o) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.
- ❷ L'APPARTEMENT "A30", situé à droite du hall d'entrée en regardant l'immeuble face aux entrées, comprenant :
- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, water-closet, cuisine équipée, réserve avec local "chauffage", living, terrasse côté parking, hall de nuit donnant sur la chambre 1, la chambre 2, la salle de bains, un water-closet et la salle de douche, terrasse côté rue du Tuinbouw.

Superficie approximative : appartement 107,84m² / terrasse 22m².

- b) en copropriété et indivision forcée : cent septante-cinq/dixmillièmes indivis (175/10.000^o) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

▲ Dans la section B :

- ❸ L'APPARTEMENT "B10", situé à gauche du hall d'entrée en regardant l'immeuble face aux entrées, comprenant :
- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, cuisine équipée, réserve avec local "chauffage", living, terrasse côté parking, hall de nuit donnant sur la chambre 1, la chambre 2, la salle de bains, un water-closet et la salle de douche, terrasse côté rue du Tuinbouw.

Superficie approximative : appartement 107,84m² / terrasse 22m².

- b) en copropriété et indivision forcée : cent septante-cinq/dixmillièmes indivis (175/10.000^o) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

- L'ESPACE COMMERCIAL "B20*", situé à droite du hall d'entrée en regardant l'immeuble face aux entrées, à front de la galerie commerciale traversant l'immeuble au niveau du rez-de-chaussée, où ce local prend accès, comprenant :
 - a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit à aménager ainsi qu'un water-closet avec lavabo.

Superficie approximative de l'espace commercial : 68,90m².

- b) en copropriété et indivision forcée : cent et un/dixmillièmes indivis (101/10.000^o) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

▲ Dans la section C :

- L'ESPACE COMMERCIAL "C10*", situé à droite du hall d'entrée en regardant l'immeuble face aux entrées, côté parking, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit à aménager ainsi qu'un water-closet avec lavabo.

Superficie approximative de l'espace commercial : 64,48m².

- b) en copropriété et indivision forcée : nonante-cinq/dixmillièmes indivis (95/10.000^o) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

- L'ESPACE COMMERCIAL "C20*", situé à gauche du hall d'entrée en regardant l'immeuble face aux entrées, à front de la galerie commerciale traversant l'immeuble au niveau du rez-de-chaussée, où ce local prend accès, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit à aménager ainsi qu'un water-closet avec lavabo.

Superficie approximative de l'espace commercial : 68,90m².

- b) en copropriété et indivision forcée : cent et un/dixmillièmes indivis (101/10.000^o) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

▲ Dans la section D :

- L'ESPACE COMMERCIAL "D10*", situé à gauche du hall d'entrée en regardant l'immeuble face aux entrées, côté parking où il prend accès, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit à aménager ainsi qu'un débarras et un water-closet avec lavabo.

Superficie approximative de l'espace commercial : 44,75m².

- b) en copropriété et indivision forcée : soixante-six/dixmillièmes indivis (66/10.000^o) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

- L'ESPACE COMMERCIAL "D20*", situé à droite du hall d'entrée en regardant l'immeuble face aux entrées, côté parking où il prend accès, comprenant :
 - a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit à aménager ainsi qu'un débarras avec lavabo et un water-closet.
Superficie approximative de l'espace commercial : 48,38m².
 - b) en copropriété et indivision forcée : septante et un/dixmillièmes indivis (71/10.000^o) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.
 - L'APPARTEMENT "D10", situé à gauche du hall d'entrée en regardant l'immeuble face aux entrées, où il prend accès, comprenant :
 - a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, cuisine équipée avec local "chauffage", réserve, living, terrasse côté lotissement du Tuinbouw, hall de nuit avec placards donnant sur une chambre et sa salle de bains avec water-closet.
Superficie approximative : appartement 84,70m² / terrasse 11,28m².
 - b) en copropriété et indivision forcée : cent trente-trois/dixmillièmes indivis (133/10.000^o) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.
 - L'APPARTEMENT "D20", situé à droite du hall d'entrée en regardant l'immeuble face aux entrées, où il prend accès, comprenant :
 - a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, cuisine équipée avec local "chauffage", réserve, living, terrasse côté lotissement du Tuinbouw, hall de nuit donnant sur une chambre et sa salle de bains et sur un water-closet.
Superficie approximative : appartement 86,04m² / terrasse 12,25m².
 - b) en copropriété et indivision forcée : cent trente-six/dixmillièmes indivis (136/10.000^o) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.
- ▲ Dans la section E :
- L'ESPACE COMMERCIAL "E20*", situé à gauche du hall d'entrée en regardant l'immeuble face aux entrées, côté parking où il prend accès, comprenant :
 - a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit à aménager ainsi qu'un débarras et un water-closet avec lavabo.
Superficie approximative de l'espace commercial : 97,16m².
 - b) en copropriété et indivision forcée : cent quarante-trois/dixmillièmes indivis (143/10.000^o) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

- **L'APPARTEMENT "E30"**, situé à droite du hall d'entrée en regardant l'immeuble face aux entrées, où il prend accès, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire et local "chauffage", water-closet, cuisine équipée, living, terrasse côté lotissement du Tuinbouw, hall de nuit donnant sur la chambre 1, la chambre 2, la chambre 3 et la salle de bains avec water-closet.

Superficie approximative : appartement 129,10m² / terrasse 11,20m².

- b) en copropriété et indivision forcée : cent nonante-neuf/dixmillièmes indivis (199/10.000^o) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

Le plan n° 3003 : représente les premier, deuxième et troisième étages (niveau +1, +2 et +3).

On y remarque :

A) LES PARTIES COMMUNES CI-APRES, à chacun des ces étages :

▲ EN GÉNÉRAL :

- les dégagements.
- les gaines, aeras et cheminées.

▲ PARTIES COMMUNES RELATIVES À CHACUNE DES SECTIONS A, B, C, D ET E :

- l'escalier et l'ascenseur desservant les appartements de chacune de ces sections, avec leur cage.
- le hall commun de chacune de ces sections avec son hydrant et ses gaines techniques.

B) LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES :

B.1. AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE :

▲ Dans la section A :

- **L'APPARTEMENT "A11"**, situé à droite du hall commun en sortant de l'ascenseur et à l'extrême-gauche de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, water-closet, cuisine équipée, living, terrasse côté rue du Tuinbouw, hall de nuit donnant sur la chambre 1 et sa salle de bains, la chambre 2 et sa salle de douche, le local "chauffage" et un water-closet.

Superficie approximative : appartement 97,67m² / terrasse 8,28m².

- b) en copropriété et indivision forcée : cent cinquante/dixmillièmes indivis (150/10.000^o) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

- ④ L'APPARTEMENT "A21", situé à droite du hall commun en sortant de l'ascenseur et à l'extrême-gauche de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec local "chauffage", water-closet, cuisine équipée, living, terrasse côté parking, hall de nuit donnant sur la chambre 1, la chambre 2, la chambre 3, deux salles de bains et un water-closet.

Superficie approximative : appartement 119,87m² / terrasse 19,40m².

- b) en copropriété et indivision forcée : cent nonante et un/dixmillièmes indivis (191/10.000^o) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

- ④ L'APPARTEMENT "A31", situé à gauche du hall commun en sortant de l'ascenseur et à gauche de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, water-closet, cuisine équipée, réserve avec local "chauffage", living, terrasse côté parking, hall de nuit donnant sur la chambre 1, la chambre 2, la chambre 3, une salle de bains, un water-closet et une salle de douche.

Superficie approximative : appartement 122,84m² / terrasse 14,40m².

- b) en copropriété et indivision forcée : cent nonante-deux/dixmillièmes indivis (192/10.000^o) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

▲ Dans la section B :

- ④ L'APPARTEMENT "B11", situé à droite du hall commun en sortant de l'ascenseur et au centre-gauche de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, water-closet, cuisine équipée, réserve avec local "chauffage", living, terrasse côté parking, hall de nuit donnant sur la chambre 1, la chambre 2, la chambre 3, une salle de bains, un water-closet et une salle de douche.

Superficie approximative : appartement 123,52m² / terrasse 14,40m².

- b) en copropriété et indivision forcée : cent nonante-trois/dixmillièmes indivis (193/10.000^o) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

- ④ L'APPARTEMENT "B21", situé à gauche du hall commun en sortant de l'ascenseur et au centre-gauche de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, water-closet, cuisine équipée, réserve avec local "chauffage", living, terrasse côté parking, hall de nuit donnant sur la chambre 1, la chambre 2, la chambre 3, une salle de bains, un water-closet et une salle de douche.

Superficie approximative : appartement 123,52m² / terrasse 14,40m².

- b) en copropriété et indivision forcée : cent nonante-trois/dixmillièmes indivis (193/10.000^e) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

▲ Dans la section C :

- ⊗ L'APPARTEMENT "C11", situé à gauche du hall commun en sortant de l'ascenseur et au centre de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, water-closet, cuisine équipée, réserve avec local "chauffage", living, terrasse côté parking, hall de nuit avec placard donnant sur la chambre 1, la chambre 2, une salle de bains et un water-closet.

Superficie approximative : appartement 98,84m² / terrasse 11,29m².

- b) en copropriété et indivision forcée : cent cinquante-quatre/dixmillièmes indivis (154/10.000^e) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

- ⊗ L'APPARTEMENT "C21", situé à droite du hall commun en sortant de l'ascenseur et au centre de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, water-closet, cuisine équipée, réserve avec local "chauffage", living, terrasse côté parking, hall de nuit donnant sur la chambre 1, la chambre 2, la chambre 3, une salle de bains, un water-closet et une salle de douche.

Superficie approximative : appartement 123,52m² / terrasse 14,40m².

- b) en copropriété et indivision forcée : cent nonante-trois/dixmillièmes indivis (193/10.000^e) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

▲ Dans la section D :

- ⊗ L'APPARTEMENT "D11", situé à droite du hall commun en sortant de l'ascenseur et au centre-droite de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, cuisine équipée, réserve, living, terrasse côté lotissement du Tuinbouw, hall de nuit donnant sur la chambre 1, la chambre 2, une salle de bains, une salle de douche, un water-closet et le local "chauffage".

Superficie approximative : appartement 98,84m² / terrasse 11,29m².

- b) en copropriété et indivision forcée : cent cinquante-quatre/dixmillièmes indivis (154/10.000^e) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

- ⊗ L'APPARTEMENT "D21", situé à gauche du hall commun en sortant de l'ascenseur et au centre-droite de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, water-closet, cuisine équipée, réserve, living, terrasse côté lotissement du Tuinbouw, hall de nuit avec placard donnant sur la chambre 1 avec placard et sa salle de bains, la chambre 2, la chambre 3, une salle de bains, un water-closet et le local "chauffage".

Superficie approximative : appartement 131,78m² / terrasse 12,26m².

- b) en copropriété et indivision forcée : deux cent et trois/dixmillièmes indivis (203/10.000^o) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

▲ Dans la section E :

- ④ L'APPARTEMENT "E11", situé à droite du hall commun en sortant de l'ascenseur et à droite de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, water-closet, cuisine équipée, living, hall de nuit avec placard donnant sur la chambre 1, la chambre 2 et une salle de bains avec water-closet et local "chauffage", terrasse côté parking.

Superficie approximative : appartement 96,01m² / terrasse 11,18m².

- b) en copropriété et indivision forcée : cent cinquante/dixmillièmes indivis (150/10.000^o) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

- ④ L'APPARTEMENT "E21", situé à droite du hall commun en sortant de l'ascenseur et à droite de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, water-closet avec local "chauffage", living avec cuisine équipée, hall de nuit donnant sur la chambre 1, la chambre 2 et la salle de bains avec water-closet et douche.

Superficie approximative de l'appartement : 85,87m².

- b) en copropriété et indivision forcée : cent vingt-sept/dixmillièmes indivis (127/10.000^o) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

- ④ L'APPARTEMENT "E31", situé à gauche du hall commun en sortant de l'ascenseur et à l'extrême-droite de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire et local "chauffage", water-closet, cuisine équipée, living, terrasse côté lotissement du Tuinbouw, hall de nuit donnant sur la chambre 1, la chambre 2, la salle de bains avec water-closet et douche.

Superficie approximative : appartement 111,16m² / terrasse 11,20m².

- b) en copropriété et indivision forcée : cent septante-deux/dixmillièmes indivis (172/10.000^o) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

B.2. AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE :

▲ Dans la section A :

- L'APPARTEMENT "A12", situé à droite du hall commun en sortant de l'ascenseur et à l'extrême-gauche de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :
 - a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, water-closet, cuisine équipée, living, terrasse côté rue du Tuinbouw, hall de nuit donnant sur la chambre 1 et sa salle de bains, la chambre 2 et sa salle de douche, le local "chauffage" et un water-closet.

Superficie approximative : appartement 97,67m² / terrasse 8,28m².

 - b) en copropriété et indivision forcée : cent cinquante/dixmillièmes indivis (150/10.000°) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.
- L'APPARTEMENT "A22", situé à droite du hall commun en sortant de l'ascenseur et à l'extrême-gauche de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :
 - a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec local "chauffage", water-closet, cuisine équipée, living, terrasse côté parking, hall de nuit donnant sur la chambre 1, la chambre 2, la chambre 3, deux salles de bains et un water-closet.

Superficie approximative : appartement 119,87m² / terrasse 19,40m².

 - b) en copropriété et indivision forcée : cent nonante et un/dixmillièmes indivis (191/10.000°) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.
- L'APPARTEMENT "A32", situé à gauche du hall commun en sortant de l'ascenseur et à gauche de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :
 - a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, water-closet, cuisine équipée, réserve avec local "chauffage", living, terrasse côté parking, hall de nuit donnant sur la chambre 1, la chambre 2, la chambre 3, une salle de bains, un water-closet et une salle de douche.

Superficie approximative : appartement 122,84m² / terrasse 14,40m².

 - b) en copropriété et indivision forcée : cent nonante-deux/dixmillièmes indivis (192/10.000°) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

▲ Dans la section B :

- L'APPARTEMENT "B12", situé à droite du hall commun en sortant de l'ascenseur et au centre-gauche de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :
 - a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, water-closet, cuisine équipée, réserve avec local "chauffage", living, terrasse côté parking, hall de nuit donnant sur la chambre 1, la chambre 2, la chambre 3, une salle de bains, un water-closet et une salle de douche.

Superficie approximative : appartement 123,52m² / terrasse 14,40m².

- b) en copropriété et indivision forcée : cent nonante-trois/dixmillièmes indivis (193/10.000^o) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.
- **L'APPARTEMENT "B22"**, situé à gauche du hall commun en sortant de l'ascenseur et au centre-gauche de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :
 - a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, water-closet, cuisine équipée, réserve avec local "chauffage", living, terrasse côté parking, hall de nuit donnant sur la chambre 1, la chambre 2, la chambre 3, une salle de bains, un water-closet et une salle de douche.

Superficie approximative : appartement 123,52m² / terrasse 14,40m².

- b) en copropriété et indivision forcée : cent nonante-trois/dixmillièmes indivis (193/10.000^o) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

▲ Dans la section C :

- **L'APPARTEMENT "C12"**, situé à gauche du hall commun en sortant de l'ascenseur et au centre de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :
 - a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, water-closet, cuisine équipée, réserve avec local "chauffage", living, terrasse côté parking, hall de nuit avec placard donnant sur la chambre 1, la chambre 2, une salle de bains et un water-closet.
- Superficie approximative : appartement 98,84m² / terrasse 11,29m².
- b) en copropriété et indivision forcée : cent cinquante-quatre/dixmillièmes indivis (154/10.000^o) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.
- **L'APPARTEMENT "C22"**, situé à droite du hall commun en sortant de l'ascenseur et au centre de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :
 - a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, water-closet, cuisine équipée, réserve avec local "chauffage", living, terrasse côté parking, hall de nuit donnant sur la chambre 1, la chambre 2, la chambre 3, une salle de bains, un water-closet et une salle de douche.
- Superficie approximative : appartement 123,52m² / terrasse 14,40m².
- b) en copropriété et indivision forcée : cent nonante-trois/dixmillièmes indivis (193/10.000^o) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

▲ Dans la section D :

- **L'APPARTEMENT "D12"**, situé à droite du hall commun en sortant de l'ascenseur et au centre-droite de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, cuisine équipée, réserve, living, terrasse côté lotissement du Tuinbouw, hall de nuit donnant sur la chambre 1, la chambre 2, une salle de bains, une salle de douche, un water-closet et le local "chauffage".

Superficie approximative : appartement 98,84m² / terrasse 11,29m².

- b) en copropriété et indivision forcée : cent cinquante-quatre/dixmillièmes indivis (154/10.000^o) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.
- L'APPARTEMENT "D22", situé à gauche du hall commun en sortant de l'ascenseur et au centre-droite de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, water-closet, cuisine équipée, réserve, living, terrasse côté lotissement du Tuinbouw, hall de nuit avec placard donnant sur la chambre 1 avec placard et sa salle de bains, la chambre 2, la chambre 3, une salle de bains, un water-closet et le local "chauffage".

Superficie approximative : appartement 131,78m² / terrasse 12,26m².

- b) en copropriété et indivision forcée : deux cent et trois/dixmillièmes indivis (203/10.000^o) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

▲ Dans la section E :

- L'APPARTEMENT "E12", situé à droite du hall commun en sortant de l'ascenseur et à droite de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, water-closet, cuisine équipée, living, hall de nuit avec placard donnant sur la chambre 1, la chambre 2 et une salle de bains avec water-closet et local "chauffage", terrasse côté parking.

Superficie approximative : appartement 96,01m² / terrasse 11,18m².

- b) en copropriété et indivision forcée : cent cinquante/dixmillièmes indivis (150/10.000^o) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

- L'APPARTEMENT "E22", situé à droite du hall commun en sortant de l'ascenseur et à droite de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, water-closet avec local "chauffage", living avec cuisine équipée, hall de nuit donnant sur la chambre 1, la chambre 2 et la salle de bains avec water-closet et douche.

Superficie approximative de l'appartement : 85,87m².

- b) en copropriété et indivision forcée : cent vingt-sept/dixmillièmes indivis (127/10.000^o) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

- L'APPARTEMENT "E32", situé à gauche du hall commun en sortant de l'ascenseur et à l'extrême-droite de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire et local "chauffage", water-closet, cuisine équipée, living, terrasse côté lotissement du Tuinbouw, hall de nuit donnant sur la chambre 1, la chambre 2, la salle de bains avec water-closet et douche.

Superficie approximative : appartement 111,16m² / terrasse 11,20m².

- b) en copropriété et indivision forcée : cent septante-deux/dixmillièmes indivis (172/10.000°) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

B.3. AU NIVEAU DU TROISIEME ETAGE :

▲ Dans la section A :

- L'APPARTEMENT "A13", situé à droite du hall commun en sortant de l'ascenseur et à l'extrême-gauche de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, water-closet, cuisine équipée, living, terrasse côté rue du Tuinbouw, hall de nuit donnant sur la chambre 1 et sa salle de bains, la chambre 2 et sa salle de douche, le local "chauffage" et un water-closet.

Superficie approximative : appartement 97,67m² / terrasse 8,28m².

- b) en copropriété et indivision forcée : cent cinquante/dixmillièmes indivis (150/10.000°) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

- L'APPARTEMENT "A23", situé à droite du hall commun en sortant de l'ascenseur et à l'extrême-gauche de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec local "chauffage", water-closet, cuisine équipée, living, terrasse côté parking, hall de nuit donnant sur la chambre 1, la chambre 2, la chambre 3, deux salles de bains et un water-closet.

Superficie approximative : appartement 119,87m² / terrasse 19,40m².

- b) en copropriété et indivision forcée : cent nonante et un/dixmillièmes indivis (191/10.000°) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

- L'APPARTEMENT "A33", situé à gauche du hall commun en sortant de l'ascenseur et à gauche de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, water-closet, cuisine équipée, réserve avec local "chauffage", living, terrasse côté parking, hall de nuit donnant sur la chambre 1, la chambre 2, la chambre 3, une salle de bains, un water-closet et une salle de douche.

Superficie approximative : appartement 122,84m² / terrasse 14,40m².

- b) en copropriété et indivision forcée : cent nonante-deux/dixmillièmes indivis (192/10.000^e) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

▲ Dans la section B :

- ④ L'APPARTEMENT "B13", situé à droite du hall commun en sortant de l'ascenseur et au centre-gauche de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, water-closet, cuisine équipée, réserve avec local "chauffage", living, terrasse côté parking, hall de nuit donnant sur la chambre 1, la chambre 2, la chambre 3, une salle de bains, un water-closet et une salle de douche.

Superficie approximative : appartement 123,52m² / terrasse 14,40m².

- b) en copropriété et indivision forcée : cent nonante-trois/dixmillièmes indivis (193/10.000^e) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

- ④ L'APPARTEMENT "B23", situé à gauche du hall commun en sortant de l'ascenseur et au centre-gauche de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, water-closet, cuisine équipée, réserve avec local "chauffage", living, terrasse côté parking, hall de nuit donnant sur la chambre 1, la chambre 2, la chambre 3, une salle de bains, un water-closet et une salle de douche.

Superficie approximative : appartement 123,52m² / terrasse 14,40m².

- b) en copropriété et indivision forcée : cent nonante-trois/dixmillièmes indivis (193/10.000^e) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

▲ Dans la section C :

- ④ L'APPARTEMENT "C13", situé à gauche du hall commun en sortant de l'ascenseur et au centre de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, water-closet, cuisine équipée, réserve avec local "chauffage", living, terrasse côté parking, hall de nuit avec placard donnant sur la chambre 1, la chambre 2, une salle de bains et un water-closet.

Superficie approximative : appartement 98,84m² / terrasse 11,29m².

- b) en copropriété et indivision forcée : cent cinquante-quatre/dixmillièmes indivis (154/10.000^e) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

- ④ L'APPARTEMENT "C23", situé à droite du hall commun en sortant de l'ascenseur et au centre de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, water-closet, cuisine équipée, réserve avec local "chauffage", living, terrasse côté parking,

hall de nuit donnant sur la chambre 1, la chambre 2, la chambre 3, une salle de bains, un water-closet et une salle de douche.

Superficie approximative : appartement 123,52m² / terrasse 14,40m².

- b) en copropriété et indivision forcée : cent nonante-trois/dixmillièmes indivis (193/10.000^o) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

▲ Dans la section D :

• L'APPARTEMENT "D13", situé à droite du hall commun en sortant de l'ascenseur et au centre-droite de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, cuisine équipée, réserve, living, terrasse côté lotissement du Tuinbouw, hall de nuit donnant sur la chambre 1, la chambre 2, une salle de bains, une salle de douche, un water-closet et le local "chauffage".

Superficie approximative : appartement 98,84m² / terrasse 11,29m².

- b) en copropriété et indivision forcée : cent cinquante-quatre/dixmillièmes indivis (154/10.000^o) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

• L'APPARTEMENT "D23", situé à gauche du hall commun en sortant de l'ascenseur et au centre-droite de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, water-closet, cuisine équipée, réserve, living, terrasse côté lotissement du Tuinbouw, hall de nuit avec placard donnant sur la chambre 1 avec placard et sa salle de bains, la chambre 2, la chambre 3, une salle de bains, un water-closet et le local "chauffage".

Superficie approximative : appartement 131,78m² / terrasse 12,26m².

- b) en copropriété et indivision forcée : deux cent et trois/dixmillièmes indivis (203/10.000^o) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

▲ Dans la section E :

• L'APPARTEMENT "E13", situé à droite du hall commun en sortant de l'ascenseur et à droite de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, water-closet, cuisine équipée, living, hall de nuit avec placard donnant sur la chambre 1, la chambre 2 et une salle de bains avec water-closet et local "chauffage", terrasse côté parking.

Superficie approximative : appartement 96,01m² / terrasse 11,18m².

- b) en copropriété et indivision forcée : cent cinquante/dixmillièmes indivis (150/10.000^o) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

- L'APPARTEMENT "E23", situé à droite du hall commun en sortant de l'ascenseur et à droite de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, water-closet avec local "chauffage", living avec cuisine équipée, hall de nuit donnant sur la chambre 1, la chambre 2 et la salle de bains avec water-closet et douche.

Superficie approximative de l'appartement : 85,87m².

- b) en copropriété et indivision forcée : cent vingt-sept/dixmillièmes indivis (127/10.000^o) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

- L'APPARTEMENT "E33", situé à gauche du hall commun en sortant de l'ascenseur et à l'extrême-droite de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire et local "chauffage", water-closet, cuisine équipée, living, terrasse côté lotissement du Tuinbouw, hall de nuit donnant sur la chambre 1, la chambre 2, la salle de bains avec water-closet et douche.

Superficie approximative : appartement 111,16m² / terrasse 11,20m².

- b) en copropriété et indivision forcée : cent septante-deux/dixmillièmes indivis (172/10.000^o) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

Le plan n° 3004 : représente les combles (quatrième étage) (niveau +4).

On y remarque :

A) LES PARTIES COMMUNES CI-APRES :

▲ EN GÉNÉRAL :

- les dégagements.
- les gaines, aeras et cheminées.
- une partie des toitures.

▲ PARTIES COMMUNES RELATIVES À CHACUNE DES SECTIONS A, B, C, D ET E :

- l'escalier et l'ascenseur desservant les appartements de chacune de ces sections, avec leur cage.
- le hall commun de chacune de ces sections avec ses gaines techniques.

B) LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES :

▲ Dans la section A :

- L'APPARTEMENT "A14", situé à droite du hall commun en sortant de l'ascenseur et à l'extrême-gauche de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, water-closet, cuisine équipée, living, terrasse côté rue du Tuinbouw, hall de nuit donnant sur la chambre 1 et sa salle de bains, la chambre 2 et sa salle de douche, le local "chauffage" et un water-closet.

Superficie approximative : appartement 71,90m² / terrasse 9,66m².

- b) en copropriété et indivision forcée : cent treize/dixmillièmes indivis (113/10.000^o) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

- L'APPARTEMENT "A24", situé à droite du hall commun en sortant de l'ascenseur et à l'extrême-gauche de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec local "chauffage", water-closet, cuisine équipée, living, terrasse côté parking, hall de nuit donnant sur la chambre 1, la chambre 2 avec salle de douche, un water-closet et une salle de bains.

Superficie approximative : appartement 94,46m² / terrasse 9,86m².

- b) en copropriété et indivision forcée : cent quarante-sept/dixmillièmes indivis (147/10.000^o) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

- L'APPARTEMENT "A34", situé à gauche du hall commun en sortant de l'ascenseur et à gauche de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, water-closet, cuisine équipée, réserve avec local "chauffage", living, terrasse côté parking, hall de nuit donnant sur la chambre 1, la chambre 2, la chambre 3, une salle de bains, un water-closet et une salle de douche.

Superficie approximative : appartement 101,72m² / terrasse 7,20m².

- b) en copropriété et indivision forcée : cent cinquante-cinq/dixmillièmes indivis (155/10.000^o) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

▲ Dans la section B :

- L'APPARTEMENT "B14", situé à droite du hall commun en sortant de l'ascenseur et au centre-gauche de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, water-closet, cuisine équipée, réserve avec local "chauffage", living, terrasse côté parking, hall de nuit donnant sur la chambre 1, la chambre 2, la chambre 3, une salle de bains, un water-closet et une salle de douche.

Superficie approximative : appartement 101,39m² / terrasse 6,50m².

- b) en copropriété et indivision forcée : cent cinquante-quatre/dixmillièmes indivis (154/10.000^o) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

- ④ **L'APPARTEMENT "B24"**, situé à gauche du hall commun en sortant de l'ascenseur et au centre-gauche de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, water-closet, cuisine équipée, réserve avec local "chauffage", living, terrasse côté parking, hall de nuit donnant sur la chambre 1, la chambre 2, la chambre 3, une salle de bains, un water-closet et une salle de douche.

Superficie approximative : appartement 102,19m² / terrasse 6,50m².

- b) en copropriété et indivision forcée : cent cinquante-six/dixmillièmes indivis (156/10.000^e) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

▲ Dans la section C :

- ④ **L'APPARTEMENT "C14"**, situé à gauche du hall commun en sortant de l'ascenseur et au centre de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, water-closet, cuisine équipée, réserve avec local "chauffage", living, terrasse côté parking, hall de nuit avec placard donnant sur la chambre 1, la chambre 2, une salle de bains et un water-closet.

Superficie approximative : appartement 88,08m² / terrasse 8,40m².

- b) en copropriété et indivision forcée : cent trente-six/dixmillièmes indivis (136/10.000^e) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

- ④ **L'APPARTEMENT "C24"**, situé à droite du hall commun en sortant de l'ascenseur et au centre de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, water-closet, cuisine équipée, réserve avec local "chauffage", living, terrasse côté parking, hall de nuit donnant sur la chambre 1, la chambre 2, la chambre 3, une salle de bains, un water-closet et une salle de douche.

Superficie approximative : appartement 102,23m² / terrasse 7,20m².

- b) en copropriété et indivision forcée : cent cinquante-six/dixmillièmes indivis (156/10.000^e) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

▲ Dans la section D :

- ④ **L'APPARTEMENT "D14"**, situé à droite du hall commun en sortant de l'ascenseur et au centre-droite de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, cuisine équipée, réserve, living, terrasse côté lotissement du Tuinbouw, hall de nuit donnant sur la chambre 1, la chambre 2, une salle de bains, une salle de douche, un water-closet et le local "chauffage".

Superficie approximative : appartement 79,63m² / terrasse 7,80m².

- b) en copropriété et indivision forcée : cent vingt-trois/dixmillièmes indivis (123/10.000^o) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.
- L'APPARTEMENT "D24", situé à gauche du hall commun en sortant de l'ascenseur et au centre-droite de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :
 - a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, water-closet, cuisine équipée, réserve, living, terrasse côté lotissement du Tuinbouw, hall de nuit avec placard donnant sur la chambre 1 avec placard et sa salle de bains, la chambre 2, la chambre 3, une salle de bains, un water-closet et le local "chauffage".

Superficie approximative : appartement 110,03m² / terrasse 9,28m².

- b) en copropriété et indivision forcée : cent soixante-neuf/dixmillièmes indivis (169/10.000^o) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

▲ Dans la section E :

- L'APPARTEMENT "E14", situé à droite du hall commun en sortant de l'ascenseur et à droite de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :
 - a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, water-closet, cuisine équipée, living, terrasse côté lotissement du Tuinbouw, hall de nuit avec placard donnant sur la chambre 1, la chambre 2 et une salle de bains avec water-closet et local "chauffage".

Superficie approximative : appartement 85,68m² / terrasse 7,95m².

- b) en copropriété et indivision forcée : cent trente-deux/dixmillièmes indivis (132/10.000^o) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

- L'APPARTEMENT "E24", situé à droite du hall commun en sortant de l'ascenseur et à droite de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, water-closet avec local "chauffage", living avec cuisine équipée, terrasse côté parking, une chambre, salle de bains avec water-closet et douche.

Superficie approximative : appartement 55,17m² / terrasse 5,40m².

- b) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt-cinq/dixmillièmes indivis (85/10.000^o) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

- L'APPARTEMENT "E34", situé à gauche du hall commun en sortant de l'ascenseur et à l'extrême-droite de l'immeuble en le regardant face aux entrées, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec local "chauffage", water-closet, cuisine équipée, living, terrasse côté lotissement du Tuinbouw, hall de nuit donnant sur un water-closet, une salle de bains, la chambre 1, la chambre 2 avec sa salle de bains.

Superficie approximative : appartement 91,21m² / terrasse 8,64m².

- b) en copropriété et indivision forcée : cent quarante et un/dixmillièmes indivis (141/10.000^e) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

Les plans

n° 3005 à 3012. Ces plans représentent respectivement :

- ▲ plan n° 3005 : les toitures.
- ▲ plan n° 3006 : la coupe longitudinale A-A.
- ▲ plan n° 3007 : la coupe longitudinale B-B.
- ▲ plan n° 3008 : la coupe longitudinale C-C.
- ▲ plan n° 3009 : les coupes longitudinale D-D et E-E.
- ▲ plan n° 3010 : les façades de la section A.
- ▲ plan n° 3011 : les façades des sections B et C.
- ▲ plan n° 3010 : les façades des sections D et E.

Ces plans ne nécessitent aucune description.

OBSERVATION GENERALE : Les superficies des appartements et espaces commerciaux mentionnées ci-avant sont données à titre de simple renseignement et ne sont pas garanties.

Ces superficies ont été calculées comme suit :

- ▲ Entre façades, il est tenu compte de la limite extérieure du mur de parement; il en va de même pour les terrasses;
- ▲ Entre deux appartements, il est tenu compte de l'axe mitoyen;
- ▲ Entre un appartement et des locaux communs, il est tenu compte de la limite intérieure du mur des locaux communs;
- ▲ Dans les combles, les surfaces sont calculées jusqu'à une hauteur libre de deux mètres.

= - =

Il résulte de ce qui précède que l'immeuble est composé de parties privatives, qui sont la propriété privative et exclusive de leur propriétaire et des parties communes, accessoires des parties privatives, dont la propriété appartiendra en indivision forcée à tous les copropriétaires, chacun pour la fraction attribuée à ces locaux privatifs.

La quote-part de chacun des copropriétaires de locaux privatifs dans les diverses parties communes, en ce compris le terrain, est exprimée, comme déjà mentionné, en dixmillièmes pour former un total de dix mille/dixmillièmes pour l'ensemble de l'immeuble.

Les appartements, espaces commerciaux, emplacements de parking et caves se voient attribuer le nombre de dixmillièmes préindiqué.

Le nombre de dixmillièmes ainsi possédé par chacun des copropriétaires de locaux privatifs fixe sa contribution dans les charges communes, sauf stipulation particulière en ce qui concerne les éléments communs desservant spécialement certains locaux privatifs de l'immeuble.

Ce nombre de quotités est déterminé, tant par la surface utile et l'importance des locaux privatifs que par leur valeur.

Il doit être accepté et s'impose à tous les copropriétaires.

Section 2 - Modification des plans.

La comparante se réserve le droit d'apporter aux plans ci-annexés et analysés ci-dessus, toutes modifications qu'elle jugera utiles et notamment afin de réunir deux ou plusieurs biens privatifs, d'agrandir ou de réduire un bien privatif au détriment ou au profit d'un autre bien privatif avoisinant, de diviser un bien privatif en deux ou plusieurs biens privatifs, de modifier en conséquence les quotités dans les parties communes afférentes à ces biens privatifs modifiés, d'incorporer des parties communes dans les parties privatives et inversément, de déplacer une cloison pour modifier la disposition intérieure d'un bien privatif ou les dimensions respectives de deux biens privatifs voisins.

Elle pourra ainsi réunir, par un ou plusieurs escaliers privatifs intérieurs, des biens privatifs se trouvant à niveau différent, mais adjacents par plancher et plafond pour en faire un duplex.

S'il est fait usage par la comparante de la faculté ci-avant décrite de créer de nouvelles parties privatives par conversion de parties communes existantes ou de toute autre manière, ces parties privatives nouvelles appartiendront à la seule comparante qui pourra en disposer librement sans autorisation ni intervention des autres copropriétaires; ces derniers renonçant par le seul fait de leur acquisition à tous droits afférents à ces nouvelles parties privatives et notamment au droit d'accèsion.

Toutefois, ces modifications ne pourront changer le montant total des quotités des parties communes affectées à l'ensemble des parties qui subiront ces modifications. La nouvelle répartition des quotités entre les parties modifiées se fera par la comparante sans intervention des acquéreurs futurs ou antérieurs.

Les modifications dans la distribution des quotités dans les parties communes devront obligatoirement être renseignées au Notaire et ne pourront en aucun cas affecter les ventes déjà réalisées.

La comparante se réserve en outre le droit :

- a) de destiner certains niveaux et/ou appartements en tout ou en partie à l'établissement de bureaux administratifs d'affaires;
- b) de prendre toutes premières mesures voulues pour la mise en marche et le bon fonctionnement des services communs;

- c) de constituer, à titre de servitude perpétuelle au profit et à charge de tous et chacun des biens privatifs dont l'immeuble est constitué, le passage de toutes canalisations, de gaines et conduites de cheminée nécessaires à l'exécution et aux achèvements des locaux supérieurs, inférieurs ou latéraux;
- d) de modifier l'acte de base, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur pour les mettre en concordance avec les aménagements de l'immeuble exécutés en conformité avec les dispositions qui précèdent et les autres stipulations du présent acte.

Les plans modificatifs nécessaires seront, s'il y a lieu, déposés au rang des minutes du Notaire James Dupont, soussigné, et l'acte de base complémentaire décrivant les plans susdits et modifiant, s'il y a lieu, la répartition des parties communes affectées aux locaux privatifs modifiés, sera dressé par ledit Notaire Dupont à la requête de la comparante.

Les modifications ci-avant prévues ne pourront nuire en rien à la structure ou à la solidité de l'édifice. En outre, au cas où la solidité ou la structure de l'immeuble l'exigerait, la comparante pourra à tout moment, durant la période de construction, apporter toutes les modifications qu'elle jugera nécessaires ou utiles, tant aux éléments privatifs qu'à ceux destinés à l'usage commun, vendus ou non.

Les acquéreurs agissant tant pour eux-mêmes que pour leurs ayants droit et ayants cause à tous titres, donnent d'office, par le fait même de leur acquisition, à la société anonyme "Astrid Property Holdings (IV)", comparante aux présentes, avec pouvoir de substitution, lequel mandataire conserve son pouvoir en cas de décès du mandant, mandat limité à la durée et à l'achèvement complet des travaux de l'immeuble, de pour eux et en leur nom, comparaître à tous actes ayant pour objet de constater les modifications effectuées dont question ci-dessus, et plus spécialement comparaître en leur nom à tous actes modificatifs du présent acte de base constatant l'incorporation des parties privatives dans les parties communes et inversément, à l'exclusion des parties privatives leur vendues, promettant ratification au besoin.

La transcription devra être opérée par la seule déclaration des comparantes et éventuellement, des copropriétaires dont les locaux privatifs seraient modifiés, mais à l'exclusion des autres copropriétaires de l'immeuble.

Dans un même contexte, les acquéreurs, agissant tant pour eux-mêmes que pour leurs ayants droit et ayants cause à tous titres, donnent d'office, par le fait même de leur acquisition, à la société anonyme "Astrid Property Holdings (IV)", comparante aux présentes, avec faculté de substitution, lequel mandataire conserve son pouvoir en cas de décès du mandant, à l'effet de les représenter à et de signer pour eux et en leur nom tous actes modificatifs et/ou rectificatifs relatifs au statut réel du lotissement dont fait partie l'immeuble à appartements, et notamment tous actes modificatifs et/ou rectificatifs de l'acte de division et de lotissement de la Phase I du Plan Particulier d'Aménagement numéro 710 "*Quartier Astrid*", actes nécessaires à l'aménagement et à l'organisation juridique tant du présent lotissement à proprement parler et/ou de ladite Phase I dudit Plan Particulier d'Aménagement que du "*Quartier Astrid*" et son ensemble, peu importe que la modification concernée soit introduite par la comparante ou ses ayants droit, par l'acquéreur d'une maison unifamiliale ou d'un appartement ou par toute autre personne ; dispenser le Conservateur des Hypothèques compétent de prendre inscription d'office ; substituer ;

élier domicile ; et, en général, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile en vue des opérations envisagées.

Ce dernier mandat reste valable et sortira ses effets aussi longtemps que la comparante ou ses ayants droit reste propriétaire d'immeubles compris dans le périmètre du Plan Particulier d'Aménagement numéro 710 "Quartier Astrid".

La comparante déclare, en vue des futures ventes, dès à présent accepter les mandats qui lui seront ainsi conférés.

Section 3 - Parties privatives.

1) Description des parties privatives.

La détermination des parties privatives est donnée à titre indicatif à la rubrique "*Description des plans*" ci-avant.

La comparante peut, sous le contrôle et la surveillance des architectes de l'immeuble, même au cours des travaux, changer la composition des parties privatives pour autant qu'elle respecte les droits acquis par les divers propriétaires. Elle peut notamment, pour le plan de chaque étage, choisir librement la variante proposée.

L'emplacement et la configuration des parties privatives vendues ne seront ainsi définitivement arrêtés que dans les actes authentiques de vente auxquels demeurera annexé un plan particulier en cas de modification par rapport aux plans annexés à l'acte de base.

2) Etendue de la propriété privée.

La détermination des choses privées est fondée sur le critère suivant. Tout ce qui est affecté à l'usage exclusif d'un bien est propriété privée; autrement dit, sont des propriétés privatives toutes les choses qui ne sont pas affectées à l'usage commun.

Dans le cadre de ce principe, sont choses privées le plancher ou revêtement à l'exclusion des dalles, hourdis, poutres et solives qui le soutiennent, les cloisons intérieures avec leurs portes, la mitoyenneté des cloisons séparant entre eux les locaux; le plafond attaché aux poutres du plancher de l'étage supérieur, les fenêtres, les parties vitrées des portes et fenêtres, les portes palières, les canalisations intérieures avec les compteurs, et, de façon générale, la décoration intérieure des murs et plafonds; en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des parties privatives et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux mais sert à leur usage exclusif, par exemple : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, électricité, téléphone, et caetera ...

3) Droits sur les choses privées.

a) PARTIES PRIVATIVES PROPREMMENT DITES :

1. Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de son local privatif dans les limites fixées par le présent acte et à condition de ne pas nuire aux

droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble. Chacun peut modifier, comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité quant aux affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

L'immeuble est destiné à usage principal d'habitation, à l'exception des espaces commerciaux "B20*", "C10*", "C20*", "D10*", "D20*" et "E20*" qui sont à usage commercial ou à usage de professions libérales.

Toute création ou extension de surface commerciale sur le trottoir de même que les enseignes publicitaires lumineuses ou non devront être autorisées par la société "Astrid Property Holdings (IV)" ou ses ayants droit ou, à défaut, par l'assemblée générale des copropriétaires.

2. Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer au paragraphe ci-après.
3. Le ou les propriétaires de locaux contigus à un même niveau ou à des niveaux différents peuvent changer à leur gré à tout moment la composition de leurs locaux privatifs à condition de répartir entre les parties privatives ainsi constituées la totalité des quotités dans les parties et les dépenses communes attribuées aux locaux primitifs.

Cette transformation devra se faire sous la surveillance d'un des architectes de l'immeuble sans devoir recourir aux formalités prescrites au paragraphe b) suivant, pour autant bien entendu qu'elle soit effectuée dans les règles de l'art et dans le respect des droits acquis par des tiers.

b) PARTIES COMMUNES À L'INTÉRIEUR D'UN APPARTEMENT :

Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des trois/quarts des voix et sous la surveillance d'un des architectes de l'immeuble ou, à défaut, d'un architecte à désigner par l'assemblée générale des copropriétaires.

Les honoraires dus à ce dernier, de même que le coût des travaux seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter ceux-ci, sauf décision contraire de l'assemblée autorisant ces travaux et statuant sur la contribution à ces frais dans les mêmes conditions de majorité.

Les honoraires de l'architecte ne pourront dépasser ceux qui sont prévus par le barème de l'ordre des Architectes.

En outre, chaque propriétaire pourra être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer, même dans les murs mitoyens, des ouvertures pour faire communiquer les locaux privatifs dont il sera propriétaire dans l'immeuble, entre eux et à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

c) STYLE ET HARMONIE DE L'IMMEUBLE.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts des voix, sauf pour ce qui est de la façade des espaces commerciaux situés au rez-de-chaussée pour lesquels aucune autorisation de la part des copropriétaires n'est nécessaire.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrées des locaux, des fenêtres, des balcons et de toutes les parties visibles de l'extérieur ou des parties communes et cela même en ce qui concerne la peinture dont toute modification sera autorisée uniquement par la société "Astrid Property Holdings (IV)" ou ses ayants droit ou à défaut, par l'assemblée générale des copropriétaires.

Il est spécialement interdit de déposer sur les balcons et terrasses des armoires, frigos ou ustensiles de ménage ou d'y pendre des linges et vêtements; peut seul y être déposé du mobilier de jardin.

d) TERRASSES ET BALCONS.

1. Les terrasses et balcons qui ne sont accessibles qu'aux occupants d'un seul appartement, sont choses privées, l'infrastructure (ossature en béton) et la couche d'étanchéité restant chose commune.
2. Le revêtement de ces terrasses et balcons est chose privée.
3. L'entretien de ces terrasses, des balcons, des garde-corps et cloisons ainsi que de leur revêtement, incombera au propriétaire intéressé; seuls les travaux et réparations éventuels à l'infrastructure, chose commune, seront supportés par la copropriété, pour autant que ces travaux ne résultent pas d'une négligence d'un propriétaire.

Les copropriétaires supporteront également, chacun en ce qui le concerne, tous les frais de réparation et de renouvellement desdites terrasses et balcons (autres que le revêtement supérieur) qui seraient causés par leur fait ou le fait de l'occupant de leur appartement.

Quinze jours après une mise en demeure par lettre recommandée, restée sans suite, le gérant aura le droit de faire exécuter d'office, aux frais du propriétaire défaillant, les travaux d'entretien, de réparation et de renouvellement lui incombant en vertu de ce qui précède.

Les occupants des appartements concernés devront donner accès auxdites terrasses et balcons pour permettre d'y effectuer les travaux d'entretien, de réparation et de renouvellement éventuel.

e) PERSIENNES.

Les copropriétaires pourront établir des persiennes; elles devront être d'un modèle agréé par l'assemblée générale des copropriétaires ou, à défaut de telle décision, par le gérant.

f) T.S.F - TÉLÉPHONE - TÉLÉVISION.

Les propriétaires pourront établir des postes privés de téléphonie sans fil, de radiodiffusion ou de télévision.

Le téléphone peut être installé dans les appartements et espaces commerciaux, le tout aux frais, risques et périls des propriétaires respectifs.

Les propriétaires devront obligatoirement faire usage du cablage de télédistribution pour la TSF et la télévision ainsi que des tubes spéciaux pour le téléphone qui seront installés dans l'immeuble, à l'exclusion de toute installation privée du même genre.

g) CAVES.

Chacune des caves est destinée à dépendre de la partie privative d'un appartement ou espace commercial.

Les caves comportent des quotités dans les parties communes distinctes des quotités dans les parties communes attachées à l'appartement ou à l'espace commercial, dont elles constituent une dépendance.

Les caves ne pourront être aliénées séparément de l'appartement ou de l'espace commercial dont elles dépendent, que pour autant que cette aliénation se produit au profit d'un copropriétaire possédant un appartement ou un espace commercial dans l'immeuble.

Il est permis de réunir deux ou plusieurs caves en un seul local en abattant la cloison qui les sépare, mais seulement sous la surveillance et moyennant l'accord d'un des architectes de l'immeuble.

h) ACCÈS AUX EMPLACEMENTS DE PARKING.

Les frais d'entretien, de chauffage, d'éclairage, de réparation des emplacements de parking et de la rampe d'accès ainsi que des aires de manœuvres et de circulation, seront répartis entre les emplacements de parking qu'elles desservent, par parts égales.

La possibilité d'accéder aux garages sans manœuvres n'est pas garantie par la comparante.

La comparante se réserve expressément le droit, sans préjudice aux réserves ci-avant prévues, de modifier la disposition et le nombre des emplacements de parking prévus; l'ensemble des quotités des parties communes affectées aux emplacements de parking ci-avant décrits sera, dans ce cas, réparti entre les emplacements de parking effectivement réalisés, au prorata des surfaces de chacun de ces emplacements de parking.

Si comme il s'en est réservé le droit ci-avant, la comparante fait ériger à partir des parties communes non utilisées des garages et emplacements de parking auxquels il ne sera pas attribué de quotités indivises dans les parties communes de l'immeuble, ces garages et emplacements de parking contribueront aux frais d'entretien, de

chauffage, d'éclairage, de réparation et de renouvellement des emplacements de parking et des portes et rampes d'accès ainsi que des aires de manœuvres et de circulation, dans les mêmes proportions que les emplacements de parking actuellement prévus.

i) EMPLACEMENTS DE PARKING EXTÉRIEURS.

Les dix-huit emplacements de parking extérieurs ne possèdent aucune quotité dans les parties communes de l'immeuble; ils n'interviendront que dans les frais suivants:

- 1) les frais d'entretien et de réaménagement de ces emplacements de parking et ce par parts égales;
- 2) les frais d'entretien et de réaménagement de l'aire d'accès à l'immeuble et ce dans la même proportion que les emplacements de parking intérieurs situés au sous-sol de l'immeuble.

j) SANCTIONS.

Le gérant puise dans le présent acte le droit de poursuivre en justice au nom des copropriétaires, l'annulation de toute aliénation ou location qui aurait été consentie en violation des interdictions édictées ci-avant.

Section 4 - Parties communes.

1° Principes :

Les parties communes comprennent de façon générale toutes les parties qui ne sont pas privatives et servent à l'ensemble de l'immeuble.

Ce sont par exemple : les murs de façade, les ornements extérieurs des façades, terrasses, balcons et fenêtres à l'exception des garde-corps, revêtements et cloisons, les abords de l'immeuble (zone d'accès pour piétons et véhicules, plantations, rampe d'accès menant au parking situé au sous-sol), les dalles, les hourdis, la mitoyenneté des murs et clôtures avec les propriétés voisines, les couloirs, dégagements, cages d'escaliers ou d'ascenseurs, entrées, hall d'entrée, les locaux à des fins communes, les hall communs et paliers, les locaux techniques (eau, gaz, cabine d'électricité de haute tension et cabine d'électricité de basse tension, téléphone, etc...), les groupes hydrophores, l'appareillage électrique des communs, les installations particulières d'eau froide, d'électricité, etc..., les raccordements aux conduites et canalisations générales.

La composition de ces parties communes, notamment l'emplacement des locaux affectés à des services communs et la nature de ceux-ci n'a rien de définitif; elle pourra être modifiée, même au cours des travaux de construction, et ce jusqu'à l'achèvement du bâtiment en exécution des règlements des autorités administratives compétentes ou simplement dans le but d'améliorer la disposition générale ou particulière de l'immeuble.

Sont seules immuables la configuration des parties privatives vendues, déterminées au plan annexé à l'acte authentique de vente ou au plan auquel cet acte se réfère, et les voies d'accès.

2° Division des parties communes :

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux parties privatives.

Ces quotités sont acceptées par tous comme définitives, quelles que soient les modifications des parties privatives par amélioration, embellissement ou autrement.

3° Répartition des quotités dans les parties communes :

Les parties communes attribuées à l'immeuble sont fixées à dix mille/dixmillièmes, lesquels sont attribués aux éléments privatifs qui le composent de la manière suivante :

NIVEAUX	DESCRIPTION	DIXMIL-LIÈMES
<u>Niveau (-1) :</u>	61 caves "C1" à "C61" = 61 X 1/10.000iè : 54 emplacements de parking "V1" à "V54" = 54 X 6,5/10.000iè :	61 351
<u>Niveau (0) :</u>	l'appartement "A10" = l'appartement "A20" = l'appartement "A30" = l'appartement "B10" = l'espace commercial "B20*" = l'espace commercial "C10*" = l'espace commercial "C20*" = l'espace commercial "D10*" = l'espace commercial "D20*" = l'appartement "D10" = l'appartement "D20" = l'espace commercial "E20*" = l'appartement "E30" =	155 155 175 175 101 95 101 66 71 133 136 143 199
<u>Niveau (+1) :</u>	l'appartement "A11" = l'appartement "A21" = l'appartement "A31" = l'appartement "B11" = l'appartement "B21" = l'appartement "C11" = l'appartement "C21" = l'appartement "D11" = l'appartement "D21" = l'appartement "E11" = l'appartement "E21" = l'appartement "E31" =	150 191 192 193 193 154 193 154 203 150 127 172

<u>Niveau (+ 2) :</u>	l'appartement "A12" = l'appartement "A22" = l'appartement "A32" = l'appartement "B12" = l'appartement "B22" = l'appartement "C12" = l'appartement "C22" = l'appartement "D12" = l'appartement "D22" = l'appartement "E12" = l'appartement "E22" = l'appartement "E32" =	150 191 192 193 193 154 193 154 203 150 127 172
<u>Niveau (+ 3) :</u>	l'appartement "A13" = l'appartement "A23" = l'appartement "A33" = l'appartement "B13" = l'appartement "B23" = l'appartement "C13" = l'appartement "C23" = l'appartement "D13" = l'appartement "D23" = l'appartement "E13" = l'appartement "E23" = l'appartement "E33" =	150 191 192 193 193 154 193 154 203 150 127 172
<u>Niveaux (+ 4) :</u>	l'appartement "A14" = l'appartement "A24" = l'appartement "A34" = l'appartement "B14" = l'appartement "B24" = l'appartement "C14" = l'appartement "C24" = l'appartement "D14" = l'appartement "D24" = l'appartement "E14" = l'appartement "E24" = l'appartement "E34" =	113 147 155 154 156 136 156 123 169 132 85 141
TOTAL :		10.000

4° Partage - Droits réels.

La propriété indivise des choses communes résultant de la nature même de ces choses, le partage ne pourra jamais en être demandé.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les entités privatives dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces entités.

L'hypothèque et tout droit réel établi sur une entité privative (appartement, local commercial, emplacement de parking, cave), grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

5° Servitudes conventionnelles ou par destination du père de famille.

a) SERVITUDES GÉNÉRALES.

La construction de l'immeuble, objet du présent acte de base, sera à l'origine de l'existence d'un état de choses entre les divers fonds privatifs ou communs qui composeront l'immeuble, qui eussent constitué des servitudes, si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

L'acte de base opérant la division juridique de la propriété, ces servitudes prendront effectivement naissance dès la vente d'un élément privatif à un tiers et trouvent leur fondement dans la destination du père de famille consacré par les articles 692 et suivants du Code Civil ou dans la convention des parties.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours, des passages, des communications d'escaliers, entrées, ascenseurs, écoulements des eaux pluviales et résiduaires, du passage et du placement des tuyauteries, appareillage et installations de toutes natures nécessaires à l'exploitation d'un local (eau, gaz, électricité, téléphone, antenne, et coetera);
- et de façon générale, de toutes les communautés et servitudes établies entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution, au fur et à mesure de la construction des bâtiments ou encore l'usage des lieux.

Les différends, de quelque nature qu'ils soient, auxquels pourrait donner lieu cette notion de servitude, spécialement en ce qui concerne le maintien de ces servitudes ou les modalités de leur exercice, seront obligatoirement déférés à l'arbitrage de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble; ses décisions seront souveraines et à l'abri de tous recours tant ordinaires, qu'extraordinaires.

b) SERVITUDES SPÉCIALES.

- 1) Comme indiqué ci-avant à l'*Exposé Préalable*, le terrain prédicté, assiette de l'immeuble, est grevé d'une servitude de passage perpétuelle et gratuite pour piétons. Cette servitude s'exercera sur une largeur de trois mètres (3m) par l'assiette du chemin reliant au départ du chemin piétonnier (relatant la rue du Tuinbouw à la future Place des Familles en longeant notamment les lots 15 et 24) le lotissement du "Tuinbouw" à la rue de Genève et à la rue du Kent (rue du Quartier Astrid) en traversant le terrain de l'immeuble, objet du présent acte de base. Lorsque cet immeuble sera achevé, ce passage coïncidera, en ce qui concerne la partie construite du lot 24, à la galerie commerciale située au niveau du rez-de-chaussée de l'immeuble.

Le tracé de principe de cette servitude, sous réserve d'aménagements ultérieurs, figure délimité par des traits interrompus au plan de mesurage dressé par Monsieur Theo De Bisschop, géomètre-expert immobilier, associé du Bureau Mosselmans, le trente et un août mil neuf cent nonante-deux, dont question ci-avant (*voir Annexe 1*).

L'entretien et les réparations au chemin, assiette de la présente servitude, ainsi que les frais y afférents, incomberont à la copropriété.

- 2) Comme indiqué ci-avant à l'*Exposé Préalable* et conformément au l'acte de division et de lotissement, les services publics pourront installer dans la zone de recul toutes canalisations, égouts, conduites, câbles et raccordements particuliers nécessaires à la réalisation du Plan Particulier d'Aménagement numéro 710 "*Quartier Astrid*". Ces services publics pourront y avoir en tout temps accès afin d'effectuer toutes inspections, réparations et travaux nécessaires. A ce sujet, il est fait remarquer que des égouts publics existent dans la zone de recul du terrain, assiette de l'immeuble, et que trois chambres de visite ont été construites dans cette même zone. Ces chambres de visite sont indiquées sous les lettres "*A14*", "*B*" et "*P*" au plan de mesurage dont question au paragraphe précédent.

Aussi longtemps que ces égouts et chambres de visite ne seront pas cédés à la Commune d'Evere, les frais d'entretien et de réparations de ceux-ci sont à charge de la copropriété, sous réserve de la responsabilité de l'entrepreneur durant la période précédant la réception définitive.

- 3) Les copropriétaires seront tenus de tolérer et de respecter les vues droites ou obliques pouvant exister par suite de l'exiguité du lotissement "*Tuinbouw*" (dont fait partie l'immeuble à appartements) et établies par destination du père du famille, même si ces vues ne respectent pas les distances légales.
- 4) Au cas où la copropriété ferait prolonger les constructions existantes par des annexes, les murs de ces annexes pourront être établis sur la limite séparant le terrain de l'immeuble des autres lots du lotissement "*Tuinbouw*" ; dans ce cas, la copropriété ne pourra pas exiger de la comparante ou du propriétaire du lot contigu concerné la mitoyenneté des pignons, murs et clôtures qu'elle érigera, à moins que ces derniers n'en fassent usage.

La société anonyme "*Astrid Property Holdings (IV)*", comparante aux présentes, se réserve en outre la copropriété des pignons, murs et clôtures situés sur la limite séparant le lot 24 (étant le terrain, assiette de l'immeuble à appartements) et le fonds restant lui appartenir.

- 5) Il est stipulé que la comparante se réserve, à titre personnel et gratuit :

- a) le droit d'ériger et de maintenir en quelqu'endroit du terrain prédecris et pour la durée qui lui conviendra, mais au plus tard jusqu'à la date d'achèvement complet de l'immeuble, un bungalow destiné à ses propres services avec parking y afférent, le tout sur une surface de plus ou moins cent mètres carrés, et tout acquéreur d'un élément du présent immeuble est réputé renoncer, par le fait même de son acquisition, au droit d'accésion qu'il pourrait avoir sur ce bungalow, en vertu des articles 563 et suivant du Code Civil;

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

6° Locaux à usage commun.

La comparante se réserve le droit, sans avoir à obtenir l'accord des acquéreurs d'une partie privative de l'immeuble, d'aménager dans une partie commune quelconque de l'immeuble des locaux dont la construction serait demandée par les services de distribution d'eau, de gaz ou d'électricité ou par les compagnies chargés des télécommunications, de la télédistribution etc... Les plans modificatifs nécessaires seront, s'il y a lieu, déposés au rang des minutes du Notaire James Dupont, soussigné, et l'acte de base complémentaire décrivant les susdits plans modificatifs, sera dressé également par le Notaire Dupont, soussigné, à la requête de la comparante, et à l'exclusion des autres copropriétaires de l'immeuble. La transcription devra être opérée par la seule déclaration de la comparante.

Seules les compagnies distributrices d'eau, du gaz et de l'électricité ou les compagnies chargés des télécommunications, de la télédistribution etc... auront accès à ces locaux, toujours et à tout moment quelconque.

Le contenu de ces locaux, c'est-à-dire toutes installations et tous matériels en rapport avec la transformation du courant électrique à haute tension, le système d'alimentation en gaz ou en eau ou le réseau de télécommunications et de télédistribution (s'il est placé par la société distributrice et à ses frais), resteront la propriété exclusive de ladite société distributrice qui en aura également l'entretien, de même que celui du local, à sa charge.

7° Cabine à haute tension et à basse tension.

Une cabine à haute tension et une cabine à basse tension ont été établies au sous-sol de l'immeuble.

Le gérant est spécialement mandaté par tous les copropriétaires pour signer avec les services administratifs compétents ou la société distributrice tout contrat nécessaire à l'établissement de ces cabines comportant notamment le bail sur le local commun spécial prévu à cette fin dans l'immeuble, le tout aux conditions d'usage en la matière.

Le gérant veillera à ce que ces services administratifs ou la société distributrice aient en tout temps libre accès à ces cabines.

8° Emplacements de parking extérieurs, pelouses et plantations.

Les emplacements de parking extérieurs, pelouses et les plantations faisant partie des abords de l'immeuble sont chose commune.

Leur entretien incombe à la copropriété et sera organisé par les soins du gérant.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra en tout temps établir un règlement d'ordre intérieur organisant sur un point précis ou de manière générale l'accès à ces emplacements de parking, pelouses et plantations, leur utilisation et leur entretien.

9° Antennes communes.

L'immeuble sera raccordé au réseau de télédistribution. Les frais de raccordement seront à charge des propriétaires d'appartements ou d'espaces commerciaux, au prorata du nombre de prises de captation utilisées dans chacun des appartements et espaces commerciaux.

En conséquence, il n'est pas prévu de placement d'antenne par la comparante.

Le placement ultérieur d'une ou de plusieurs antennes de radio ou de télévision, pourra être décidé par l'assemblée générale des copropriétaires d'appartements et espaces commerciaux délibérant à la majorité prévue pour la modification des parties communes.

Ces antennes constitueront des parties communes, aux frais d'entretien, de réparation et de renouvellement desquelles tous les copropriétaires de parties privatives de l'immeuble, à l'exception des emplacements de parking, contribueront, au prorata du nombre de prises de captation utilisées dans chaque partie privative.

10° Ascenseurs et hall d'entrée.

Les charges relatives aux différents ascenseurs et cages d'escaliers que comporte l'immeuble, seront réparties entre tous les copropriétaires de l'immeuble, au prorata du nombre de quotités indivises dans les parties communes de l'immeuble.

Il en sera de même des charges afférentes aux différents hall d'entrée de l'immeuble.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra à tout moment établir un règlement d'ordre intérieur pour tous les occupants en ce qui concerne l'usage, l'entretien et le fonctionnement des ascenseurs, des hall d'entrée et des cages d'escaliers.

11° Service des eaux.

Il est stipulé, pour autant que la Compagnie distributrice d'eau compétente manifeste la volonté qu'il en soit ainsi ce qui suit :

- 1) les abonnements au service des eaux, tant pour les parties privatives de la bâtie que pour les parties communes, seront souscrits en commun par les copropriétaires;
- 2) le gérant souscrit ou renouvelle les demandes d'abonnement au nom des copropriétaires;
- 3) tous les avis de paiement seront envoyés au gérant, sauf le cas échéant ceux relatifs à des parties privatives alimentées par des compteurs distincts appartenant au Service des Eaux;

- 4) chaque année, au mois de décembre, le gérant fera parvenir au Service des Eaux la liste des parties privatives qui auraient été vendues ou cédées au cours de l'année, en mentionnant l'identité et l'adresse des nouveaux propriétaires de celles-ci;
- 5) les premières demandes d'abonnement pourront être souscrites par la comparante au nom des futurs copropriétaires.

**CHAPITRE III
SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE**

ARTICLE 1 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES.

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

ARTICLE 2 - GÉRANT.

Il sera fait appel par l'assemblée générale des copropriétaires aux services d'un gérant choisi ou non parmi les copropriétaires; il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

S'il n'est pas institué de gérant ou si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de quotités en fait les fonctions. En cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé.

ARTICLE 3 - CONSTITUTION DE L'ASSEMBLÉE.

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

Elle ne peut toutefois valablement délibérer qu'en conformité aux dispositions prévues par l'article 7 ci-après.

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

ARTICLE 4 - ASSEMBLÉE ORDINAIRE - ASSEMBLÉE EXTRAORDINAIRE.

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans la Région de Bruxelles-Capitale au jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou par celui qui en fait les fonctions.

Sauf indication contraire de la part du gérant qui doit être donnée à tous les copropriétaires dans la forme et les délais prescrits par les convocations, ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée est convoquée à la diligence du Président de l'assemblée ou du gérant aussi souvent que nécessaire.

Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par des copropriétaires possédant ensemble au moins un/tiers des parties communes.

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

ARTICLE 5 - CONVOCATIONS.

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

Si une première assemblée n'est pas en nombre conformément à l'article 13 ci-après, une seconde assemblée pourra être convoquée de la même manière, avec le même ordre du jour, mais le délai sera de cinq jours au moins et de huit jours francs au plus.

ARTICLE 6 - ORDRE DU JOUR.

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points portés à l'ordre du jour; cependant il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions, mais il ne peut être pris ensuite de ces discussions aucune délibération ayant force obligatoire.

ARTICLE 7 - COMPOSITION.

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires, quel que soit le nombre de quotités possédé par chacun d'eux.

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

Toutefois, s'il a mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée, le gérant sera tenu de les représenter et d'y voter en leurs lieu et place selon leurs instructions écrites qui resteront annexées au procès-verbal de l'assemblée.

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

Ce 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.

A défaut de cette stipulation, le mandat sera réputé inexistant vis-à-vis des autres copropriétaires.

Il est toutefois permis à un époux de représenter d'office son conjoint copropriétaire, sans mandat spécial.

Une personne morale copropriétaire sera représentée aux assemblées soit par ses organes compétents, soit par un représentant permanent désigné par ses organes compétents.

Dans le cas où par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale la propriété d'une partie de l'immeuble se trouvait 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 et auront le droit d'assister aux assemblées avec voix consultative, mais ils devront élire un seul d'entre eux comme représentant ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

La procuration qui sera donnée à celui-ci ou le procès-verbal de son élection devront être annexés au procès-verbal de l'assemblée générale.

ARTICLE 8 - PRÉSIDENT.

L'assemblée désigne pour le temps qu'elle détermine, à la simple majorité des voix, son président; il peut être réélu.

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

ARTICLE 9 - BUREAU.

Le bureau est composé du Président et de deux assesseurs et, à défaut du Président, du propriétaire présent avec le plus grand nombre de quotités.

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

Le gérant sera d'office secrétaire, à moins qu'il ne soit déjà président de l'assemblée.

ARTICLE 10 - LISTE DE PRÉSENCE.

Il est tenu une feuille ou liste de présence qui est certifiée par le président de la réunion, les assesseurs et le secrétaire.

ARTICLE 11 - MAJORITÉ.

Les délibérations sont prises à la majorité des voix valablement exprimées, sauf dans le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est exigée par le présent statut ou le règlement d'ordre intérieur. En cas de parité de voix, la proposition est répétée.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents à l'assemblée générale, mais de l'unanimité de tous les copropriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition, sauf le cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre.

Dans ce dernier cas, les défaillants seront considérés comme consentant, à la condition expresse que dans la deuxième convocation il soit bien précisé qu'en cas de nouvelle absence, les défaillants seront considérés comme d'accord sur la proposition.

ARTICLE 12 - NOMBRE DE VOIX.

Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de quotités dans les parties communes.

ARTICLE 13 - VALIDITÉ DES DÉLIBÉRATIONS.

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative, plus de la moitié des copropriétaires possédant ensemble plus des trois/quarts des voix.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée dans le délai de cinq jours au moins et huit jours francs au plus, avec le même ordre du jour et délibérera valablement, quel que soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de quotités représentées, sauf le cas où l'unanimité est requise.

ARTICLE 14 - APPROBATION DES COMPTES DU GÉRANT.

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

Le gérant devra les communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires et le Président a mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives et il devra faire rapport à l'assemblée de sa mission en faisant sa proposition.

Trimestriellement, le gérant enverra aux copropriétaires leur compte particulier.

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

ARTICLE 15 - REGISTRE DE DÉLIBÉRATIONS - LANGUE.

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

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

Les extraits de ce registre sont signés par le gérant.

CHAPITRE IV
RÉPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

ARTICLE 16 - CONTRIBUTION.

Normalement, toutes les charges d'entretien et de consommation des choses communes ainsi que les frais d'administration, seront supportés par tous les copropriétaires suivant les quotités de chacun dans les parties communes fixées ci-avant.

Ce régime est applicable à toutes les dépenses sans autres exceptions que celles prévues à l'article 27 ci-après.

Ce régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses.

ARTICLE 17 - COMPOSITION.

Les charges comprennent notamment :

- 1) l'eau, le gaz et l'électricité pour le service des parties communes;
- 2) la rétribution du gérant et, le cas échéant, le salaire du concierge et du personnel de maintenance;
- 3) les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de remplacement du mobilier commun;
- 4) le remboursement des primes d'assurances consenties dans l'intérêt de tous par le gérant;
- 5) les frais de boîtes à ordures de l'immeuble et les divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de celui-ci, la consommation d'eau pour l'immeuble, le balayage des trottoirs et, de façon générale, toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes;
- 6) les frais d'entretien et de remplacement des ascenseurs et cages d'escaliers;
- 7) les peintures extérieures et intérieures des parties communes.

Cette énumération n'est pas exhaustive.

ARTICLE 18 - IMPÔTS.

A moins que les impôts et taxes frappant l'immeuble ne soient établis séparément pour chaque propriété privative par les pouvoirs administratifs, ils seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement au nombre de leur quotités dans les parties communes de l'immeuble.

ARTICLE 19 - RESPONSABILITÉ CIVILE.

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

ARTICLE 20 - AUGMENTATION DES CHARGES PAR LE FAIT D'UN COPROPRIÉTAIRE.

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

ARTICLE 21 - RECETTES.

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion de ses droits dans la copropriété.

CHAPITRE V - RÉPARATIONS ET TRAVAUX**ARTICLE 22 - PRINCIPES.**

Les réparations et travaux aux choses communes seront supportés par les copropriétaires suivant les quotités de chacun dans les parties communes, fixées ci-avant.

LES RÉPARATIONS ET TRAVAUX SONT RÉPARTIS EN TROIS CATÉGORIES :

- 1° Réparations urgentes;
- 2° Réparations indispensables mais non urgentes;
- 3° Réparations et travaux non indispensables.

ARTICLE 23 - RÉPARATIONS URGENTES.

Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières, cheminées, etcetera, le gérant a pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans en demander l'autorisation et les propriétaires ne pourront jamais y mettre obstacle.

ARTICLE 24 - RÉPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES.

Ces réparations sont décidées par le gérant qui sera juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale des copropriétaires est nécessaire pour ordonner les travaux de cette catégorie.

ARTICLE 25 - RÉPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES.

Les travaux et réparations non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque devront être demandés par des propriétaires possédant au moins un/tiers de l'immeuble et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire.

Ils ne pourront être décidés qu'à l'unanimité des copropriétaires.

Toutefois, ces travaux pourront être décidés par une majorité de copropriétaires représentant les deux/tiers des voix de l'immeuble, si ceux-ci s'engagent à supporter entièrement la dépense.

ARTICLE 26 - MODALITÉS.

Les copropriétaires devront donner accès par leurs appartements et caves pour toutes les réparations et nettoyage des parties communes.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au premier septembre et pendant les vacances de Pâques et Noël.

Si les copropriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clef de leur appartement ou espace commercial à un mandataire habitant la région de Bruxelles-Capitale, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du gérant, de telle manière que l'on puisse avoir accès à leur appartement ou espace commercial, si la chose est nécessaire.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

ARTICLE 27 - RÉPARTITION PARTICULIÈRE DES CHARGES.

Tout ce qui est dit ci-dessus concernant la répartition des charges et recettes communes, et les réparations et travaux aux choses communes, ne s'applique pas aux frais d'entretien, de réparation, de chauffage et d'éclairage des emplacements de parking, des rampes d'accès et des aires de manœuvres et de circulation, lesquels frais seront supportés par parts égales par les seuls emplacements de parking intérieurs, ce toutefois sous réserve de l'intervention des emplacements de parking extérieurs dans les frais d'entretien et de réaménagement de ces emplacements extérieurs et de l'aire d'accès à l'immeuble, comme dit est ci-dessus.

CHAPITRE VI - ASSURANCES

ARTICLE 28 - ASSURANCE GLOBALE.

L'assurance tant des choses privées, à l'exception des meubles, que des choses communes, sera faite pour tous les copropriétaires à la même compagnie par les soins du gérant, contre l'incendie, la foudre, les explosions provoquées par les gaz, les dégâts provoqués par les eaux, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et la perte de loyers, le tout pour les risques et les sommes déterminés par l'assemblée générale.

Le gérant devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes, remboursables dans la proportion des droits de chacun dans la copropriété.

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

ARTICLE 29 - POLICE.

Chacun des propriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

ARTICLE 30 - SURPRIME.

Si une surprime est due du chef de l'activité ou la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe ou plus généralement pour toutes causes personnelles à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

ARTICLE 31 - SINISTRES.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions déterminées par cette assemblée.

Mais il sera nécessairement tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires leur attribués par les lois en la matière et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice, leur intervention devra donc être demandée.

ARTICLE 32 - UTILISATION DES INDEMNITÉS.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) Si le sinistre est partiel :

Le gérant employera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

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

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de la remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leur part dans les parties communes.

b) Si le sinistre est total :

L'indemnité sera employée à la reconstruction, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à l'unanimité des voix.

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

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

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront alors partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs dans la copropriété.

En cas de destruction totale ou partielle ayant une cause autre que l'incendie, les règles établies ci-avant seront applicables et même si aucune indemnité n'était recueillie, l'assemblée générale statuant à l'unanimité des voix pourrait décider de la reconstruction de l'immeuble.

ARTICLE 33 - DÉROGATIONS.

- a) Si des embellissements ont été effectués par les copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais.
- b) Les propriétaires qui contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant auront toujours la faculté de faire pour leur compte personnel une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

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

ARTICLE 34 - MOBILIER - RISQUES LOCATIFS - RECOURS DES VOISINS.

Chaque propriétaire ou occupant doit contracter personnellement à ses frais, auprès d'une compagnie agréée par l'assemblée générale, une assurance suffisante pour couvrir son mobilier contre l'incendie et tous risques connexes.

Les locataires devront en outre couvrir dans les mêmes conditions leurs risques locatifs et le recours des voisins.

ARTICLE 35 - ASSURANCES - RESPONSABILITÉ.

Une assurance sera contractée par les soins du gérant pour couvrir la responsabilité des copropriétaires chaque fois que l'assemblée générale le jugera utile et notamment pour tout accident pouvant arriver tant au concierge qu'à tout personnel de maintenance et de nettoyage et tout autre personnel employé dans l'immeuble pour le compte commun des copropriétaires, ou provenir de l'état du bâtiment ou de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

Le montant de cette assurance sera fixé par l'assemblée générale.

Les primes seront payées par le gérant, à qui elles seront remboursées par les copropriétaires dans la proportion de leur quote-part dans les charges communes.

RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

ARTICLE 36 - GÉNÉRALITÉS.

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

Les modifications devront figurer à leur date aux procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre spécial, dénommé "livre de gérance", tenu par le gérant, et qui contiendra d'un même contexte le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

Un duplicata de ce livre de gérance devra être mis à disposition des copropriétaires à première demande de l'un d'entre eux.

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

Section I - Entretien.

ARTICLE 37 - ENTRETIEN EN GÉNÉRAL.

Pour conserver à l'immeuble son aspect de soin, les travaux d'entretien, notamment en ce qui concerne la peinture tant des parties communes que des parties privatives visibles de l'extérieur (fenêtres - portes palières) devront être effectués par un entrepreneur unique, aux époques fixées et suivant le plan établi par le gérant.

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

Les propriétaires d'appartements ou d'espaces commerciaux devront maintenir la chaudière individuelle dont dispose chaque entité privative, en bon état de fonctionnement; ils devront faire de sorte que cette chaudière soit entretenue au moins une fois par an par une entreprise spécialisée.

ARTICLE 38 - RAMONAGE.

Les propriétaires ou occupants devront faire ramoner les cheminées, poèles et fourneaux dépendant des locaux qu'ils occupent, s'il y en a, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, pour tous ceux dont il font usage.

Ils devront en justifier au gérant.

Section II - Aspect.

ARTICLE 39 - BALCONS ET TERRASSES.

Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront déposer ou laisser mettre aux fenêtres ou sur les balcons et terrasses tant en façade avant qu'en façade arrière, ni enseignes ni réclames ni linges ou autres objets quelconques, autres que des bacs à fleurs ou du mobilier spécialement conçu pour les terrasses et jardins.

Cette interdiction a pour but de conserver à l'immeuble un aspect soigné et agréable.

Les bacs à fleurs et les persiennes devront être d'un modèle et d'un ton agréés par l'assemblée générale des copropriétaires ou, à défaut de telle décision, par le gérant. Il en sera de même pour les voiles, tentures et persiennes visibles de l'extérieur.

Dans ce contexte, les doublures des draperies placées par les propriétaires des appartements, doivent avoir la même couleur blanc écru.

Section III - Ordre intérieur.

ARTICLE 40 - EMPLACEMENTS DE PARKING.

Les emplacements de parking ne peuvent être utilisés qu'au seul de stationnement de véhicules, à l'exclusion de toutes activités de lavage, entretien et réparation telles que notamment lavage extérieur du véhicule, vidange d'huile, entretien du moteur, réparation de carrosserie et autres, ainsi que de toutes activités d'entreposage.

ARTICLE 41 - PARTIES COMMUNES.

Les parties communes, notamment les hall d'entrée, les ascenseurs, les cages d'escaliers, hall communs aux étages et dégagements devront être maintenus libres en tout temps; en conséquence, il ne pourra jamais y être accroché ou déposé quoi que ce soit.

Cette interdiction s'applique en particulier aux parapluies, vélos et voitures d'enfants.

Les tapis ne pourront être secoués ni battus qu'aux endroits et aux heures qui seront indiqués par l'assemblée générale.

ARTICLE 42 - COULOIRS ET PALIERS.

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

ARTICLE 43 - ANIMAUX.

Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants, ne pourront avoir que des chiens, des chats ou des oiseaux (tous ces animaux de taille raisonnable) et ce à titre de simple tolérance. Si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble par bruit, odeur ou autrement, le gérant pourra ordonner de retirer la tolérance pour l'animal, cause du trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision du gérant, celui-ci pourra le soumettre au paiement, à titre de pénalité forfaitaire, de mille francs par jour de retard, après signification de la décision et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve; le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée à prendre à la majorité des voix et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la Société Protectrice des Animaux.

ARTICLE 44 - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

L'assemblée générale peut à tout moment et sur n'importe quelle matière établir un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour tous les occupants de l'immeuble.

Il en sera notamment ainsi pour l'utilisation des ascenseurs, des cages d'escaliers, des hall d'entrée et des abords de l'immeuble (accès au terrain assiette de l'immeuble, emplacements de parking, zone de plantations etc...).

Section IV - Moralité - Tranquillité.

ARTICLE 45 - MORALITE ET TRANQUILLITE.

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

Il en est spécialement ainsi en ce qui concerne les terrasses et balcons où la bonne tenue et la décence seront de rigueur.

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

En ce qui concerne les espaces commerciaux situés au rez-de-chaussée, les occupants de ces espaces devront en tout temps exercer leur activité commerciale de telle sorte que la copropriété en général et les propriétaires d'appartements en particulier en subissent le moins de désagrément possible.

Les occupants de l'immeuble en général ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal; l'emploi des instruments de musique et notamment des appareils de téléphonie sans fil et télévision est autorisé mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant, de telle manière qu'ils n'influent pas la bonne réception radiophonique; aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble, à l'exclusion de ceux qui actionnent les ascenseurs, les chaudières, les appareils de nettoyage par le vide, les appareils ménagers, les ventilateurs et autres appareils communs de l'immeuble et ceux nécessaires à l'exercice d'une activité commerciale ou profession autorisée dans les conditions arrêtées ci-après.

De toute façon, ces moteurs devront être dotés d'un dispositif antiparasite.

ARTICLE 46 - BAUX.

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

Section V - Services généraux.

ARTICLE 47 - ÉLECTRICITÉ.

Chaque local privatif disposera d'un compteur particulier dont le propriétaire supportera le coût de raccordement, d'abonnement et les frais de consommation.

Les locaux communs seront raccordés à un ou plusieurs compteurs dont les frais (raccordements, abonnements et consommations) seront considérés comme des dépenses communes.

ARTICLE 48 - EAU.

Chaque local privatif disposera d'un compteur particulier dont le propriétaire supportera le coût de raccordement (compteur et accessoires) et d'abonnement, les frais de consommation et les frais de réparation. Le propriétaire sera responsable de tout dégât occasionné par son installation d'eau.

Les locaux communs seront raccordés à un ou plusieurs compteurs dont les frais (raccordements, abonnements et consommations) seront considérés comme des dépenses communes.

ARTICLE 49 - ASCENSEURS.

Les dépenses afférentes aux ascenseurs incombent aux divers copropriétaires dans la proportion de leurs quotités dans les parties communes.

ARTICLE 50 - CHAUFFAGE.

Les appartements et espaces commerciaux sont chauffés par système de chauffage individuel au gaz.

Si une installation de chauffage devait desservir les locaux communs et/ou privatifs, la répartition des frais d'entretien et de consommation se fera entre les locaux desservis au prorata des quotités qui y sont rattachées ou à l'aide de compteurs particuliers.

L'assemblée générale peut à tout moment décider, à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées, le placement ou la suppression de compteurs spéciaux pour tous les services généraux ainsi que tout mode de répartition (autre que celui ci-avant prévu) des dépenses afférentes à ces services (eau, électricité, gaz, ascenseurs, chauffage).

Section VI - Destination des locaux.

ARTICLE 51 - DESTINATION.

L'immeuble sera affecté principalement à l'habitation, l'exercice d'une profession libérale n'étant pas exclu, et ce sous réserve des limitations légales éventuelles.

La destination commerciale est toutefois reconnue aux seuls espaces commerciaux "B20*", "C10*", "C20*", "D10*", "D20*" et "E20*". Aucun commerce ne pourra être exercé dans les autres entités privatives de l'immeuble.

ARTICLE 52 - PUBLICITE.

Il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble : aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, vestibules et passages.

Est seule autorisée l'apposition aux fenêtres des placards annonçant la vente ou la location d'une entité privative de l'immeuble.

Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement ou de l'espace commercial une plaque de modèle et de dimensions admis par l'assemblée générale, indiquant le nom et la profession de l'occupant d'un appartement ou le nom commercial et l'activité de l'occupant d'un espace commercial.

Aux portes d'entrée de l'immeuble, il sera permis d'établir une plaque du modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée; cette plaque pourra indiquer le nom et la profession de l'occupant, le numéro de l'appartement et les jours et heures de visite.

Dans chacune des entrées, le propriétaire d'un appartement situé dans la section concernée de l'immeuble disposera d'une boîte aux lettres; sur cette boîte aux lettres pourra figurer le nom et la profession de son titulaire, l'étage où se trouve l'appartement qu'il habite. Ces inscriptions seront d'un modèle uniforme admis par l'assemblée.

ARTICLE 53 - DEPOT DE CERTAINES MATIERES.

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes, à l'exception toutefois du mazout et charbon nécessaire au chauffage, s'il y a lieu.

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

Section VII - Gérance.

ARTICLE 54 - LE GERANT.

Le gérant sera élu par l'assemblée générale qui pourra le choisir soit parmi les copropriétaires, soit en dehors d'eux. Si le gérant est un copropriétaire et qu'il n'est point appointé, il pourra s'adjointre un secrétaire pour la tenue des écritures; les émoluments de ce secrétaire seront fixés par l'assemblée.

ARTICLE 55 -

Le gérant veillera au bon entretien général de l'immeuble, des abords, toitures, égouts, canalisations.

ARTICLE 56 -

Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques; il fera rapport à l'assemblée qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, il prendra lui-même toutes les mesures conservatoires.

ARTICLE 57 - COMPTES & FONDS DE ROULEMENT.

Le gérant présente annuellement les comptes généraux à l'assemblée générale.

Il présente trimestriellement à chaque propriétaire son compte particulier. Les copropriétaires signaleront au gérant, endéans les dix jours de la réception du compte particulier, les erreurs qu'ils pourraient constater dans celui-ci.

Une provision sera versée au gérant par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes ("*fonds de roulement*").

Le montant de cette provision sera fixé par l'assemblée générale. Toutefois, le montant initial de cette provision sera déterminé par le gérant.

Le gérant a le droit de réclamer aux copropriétaires le paiement des provisions décidées par l'assemblée générale.

Si un copropriétaire s'obstinent à ne pas verser la provision au gérant, ce dernier pourra bloquer les services de l'électricité, du gaz et de l'eau, du chauffage central desservant l'appartement du défaillant; cette clause est essentielle et de rigueur. Le copropriétaire en défaut qui s'opposerait d'une façon quelconque à ces sanctions sera passible de plein droit et sans mise en demeure, d'une amende de cent (100) francs par jour de retard, avec minimum de cinq cents (500) francs, laquelle amende sera versée au fonds de réserve.

Le propriétaire défaillant pourra être assigné poursuites et diligences du gérant, au nom de tous les copropriétaires ; le gérant a à cet effet un mandat contractuel et irrévocable, aussi longtemps qu'il est en fonction.

Avant d'exercer les poursuites judiciaires, le gérant s'assurera de l'accord de l'assemblée générale, mais il ne devra pas justifier de cet accord vis-à-vis des tiers et des tribunaux.

Les sommes dues par le défaillant produiront intérêts au profit de la copropriété, au taux légal en matière commerciale.

A titre de dommages-intérêts fixés forfaitairement, le copropriétaire défaillant sera redevable envers la copropriété d'une somme équivalente aux frais d'avocats et de procédure exposés par elle, ceci sans préjudice à toutes autres condamnations qui seraient prononcées contre lui.

Durant la carence du défaillant, les autres propriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement des services communs et à la bonne administration, et celles nécessaires à l'entretien des parties communes, ils ne sont toutefois pas tenus solidairement entre eux.

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

Le gérant a à cet effet, de plein droit, entière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes reçues ; le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur des sommes quittancées par le gérant.

ARTICLE 58 - FONDS DE RÉSERVE.

L'assemblée statutaire pourra également, si elle le juge utile, décider de la création d'un fonds de réserve destiné à faire face à des réparations ou des travaux qui s'avèreraient nécessaires dans l'avenir et qui seraient régulièrement décidés par les organes compétents de la copropriété.

Elle déterminera le placement de ce fonds de réserve en attendant son utilisation et fixera la quote-part contributive de chacun des copropriétaires.

Le recouvrement de cette quote-part s'exercera suivant les règles établies à l'article qui précède.

En cas de mutation, la quote-part dans le fonds de réserve est considérée comme accessoire au bien privatif et restera consignée auprès de la copropriété. Elle ne sera restituée au vendeur ou cédant que si elle a été mise conventionnellement à charge de l'acquéreur ou du cessionnaire et qu'après que celui-ci aura reconstitué de ses deniers la somme réclamée par le vendeur ou cédant.

ARTICLE 59 - RAPPORTS AVEC LES LOCATAIRES.

En principe, le gérant n'a de rapports qu'avec les copropriétaires.

Les considérations qui vont suivre ne portent en aucune façon atteinte au principe que seuls les copropriétaires sont tenus dans les liens de droit avec le gérant et qu'eux seuls sont notamment obligés au paiement de leur quote-part dans les dépenses communes; ces considérations n'ont d'autre but que de faciliter les relations des copropriétaires, du gérant et des locataires entre eux.

ARTICLE 60 - ÉTABLISSEMENT DES COMPTES.

Les comptes établis par la gérance comprendront deux parties :

- 1) les dépenses comparables aux grosses réparations et les dépenses d'immobilisation;
- 2) les dépenses d'entretien comparables aux dépenses locatives; les frais de gérance seront obligatoirement compris dans cette seconde catégorie.

La division des dépenses en deux catégories ne concerne en droit que les copropriétaires; elle ne préjudice en rien les rapports entre bailleur et preneur qui seront établis par la convention des parties ou par la loi et les usages.

ARTICLE 61 - ENVOI DES COMPTES DIRECTEMENT AUX LOCATAIRES.

Le gérant est autorisé, moyennant l'accord écrit du copropriétaire intéressé, à réclamer directement à son locataire la quote-part de tout ou partie des dépenses communes suivant leurs conventions particulières.

Cette autorisation n'a d'autre but que de faciliter le recouvrement des dépenses communes par la gérance; elle ne constitue pas une obligation pour elle ni un droit pour le locataire.

Le copropriétaire intéressé devra, en toute circonstance, recevoir les comptes dont il s'agit et restera tenu de leur paiement envers la copropriété, en principal et intérêts avec les pénalités et sous les modalités prévues ci-dessus.

ARTICLE 62 - VENTE D'UN LOCAL PRIVATIF.

En cas de vente d'un local, volontaire ou forcée, amiable ou judiciaire, au point de vue de l'obligation aux dépenses communes, l'ancien propriétaire restera tenu envers la copropriété du paiement de sa quote-part des dépenses communes jusqu'à notification de la mutation ou du partage au gérant.

Cette notification se fera par lettre recommandée à la poste et comprendra notamment les indications suivantes :

- a) date de l'acte et nom du Notaire qui l'aura reçu;
- b) identité complète (nom, prénoms, profession, domicile de l'acquéreur ou cessionnaire);
- c) date de prise en charge par lui des dépenses communes et des impôts.

Le gérant ne sera tenu de libérer la provision versée par le cédant ou le vendeur qu'après apurement complet de ses comptes avec lui et constitution d'une nouvelle provision par l'acquéreur.

ARTICLE 63 - RECETTES.

Le gérant est chargé d'effectuer les recettes qui proviendront des choses communes.

ARTICLE 64 - EMMÉNAGEMENT, DÉMÉNAGEMENT.

Les emménagements et déménagements de mobiliers devront être annoncés au gérant au moins huit jours à l'avance.

Après chaque emménagement ou déménagement, le gérant sera appelé à constater l'état des lieux et réclamera à l'intéressé la réparation des dégâts effectués à cette occasion.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 65 - CLAUSE COMPROMISSOIRE.

Toutes les difficultés auxquelles pourraient donner lieu l'interprétation ou l'application du statut de l'immeuble ou du règlement d'ordre intérieur entre copropriétaires ou avec le gérant seront soumises à l'arbitrage.

L'arbitre sera désigné de commun accord ou, à défaut d'accord, par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de Bruxelles sur requête de la partie la plus diligente.

L'arbitre statuera en amiable compositeur sans devoir respecter les formes et délais de la procédure.

La sentence sera rendue dans le mois du dernier devoir d'information prescrit par lui; elle sera à l'abri de tous recours tant ordinaires qu'extraordinaires.

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

ARTICLE 66 - OPPOSABILITÉ AUX TIERS.

Le règlement de copropriété sera imprimé ou polycopié; des exemplaires seront remis aux intéressés aux prix que l'assemblée décidera.

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

En conséquence, ce règlement devra ou bien être transcrit en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, en ce compris les baux, ou bien ces actes devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une

parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et qu'ils sont d'ailleurs subrogés de plein droit, par le seul fait d'être propriétaires, occupants ou titulaires d'un droit quelconque d'une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

Les actes de vente (première vente) sont dressés par le Notaire du vendeur, à l'intervention éventuelle du Notaire de l'acquéreur. La minute de ces actes sera confiée au Notaire du vendeur, de façon à assurer la conservation de toutes les minutes dans une seule étude.

ARTICLE 67 - ÉLECTION DE DOMICILE.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une partie de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Bruxelles, faute de quoi ce domicile sera de plein droit censé élu dans l'immeuble même.

DISPOSITIONS FINALES

GÉRANCE PROVISOIRE.

La gérance de l'immeuble sera assurée à titre transitoire par la société "European Property Management", dont le siège social est établi à 1380 Lasne, rue Charlier, 3, et ce aussi longtemps que l'assemblée générale n'aura pas été réunie à sa requête ou à celle de copropriétaires possédant les deux/tiers au moins des quotités dans les parties communes.

ÉLECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, la comparante élit domicile en l'immeuble.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Messieurs les Conservateurs des Hypothèques compétents sont expressément dispensés de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes pour quelque cause que ce soit.

CONDITION SUSPENSIVE.

Le présent acte de base est établi sous la condition suspensive de l'obtention par la comparante du deuxième permis d'urbanisme modificatif dont question à l'exposé préalable, sous le point "*Urbanisme*".

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, en l'Étude.

Date que dessus.

Et après lecture faite de l'acte, la comparante et le Notaire l'ont signé.

(suivent les signatures)

Enregistré trente-quatre rôles huit renvois au troisième bureau de l'enregistrement d'Uccle le quatre mars mil neuf cent nonante-trois, volume 5/158 folio 63 case 5, reçu sept cent cinquante (750) francs, le Receveur a.i., (signé) A. Naveau.

ANNEXES :

- Annexe 1 : procès-verbal avec plan de mesurage établi par le Bureau Mosselmans;
- Annexe 2 : copie du permis de bâtir du vingt-six novembre mil neuf cent nonante;
- Annexe 3 : copie du premier permis d'urbanisme modificatif du seize septembre mil neuf cent nonante et un;
- Annexes 4 à 11 : copie des plans annexés à ce premier permis d'urbanisme modificatif;
- Annexes 12 à 24 : les plans d'exécution des divers niveaux des constructions, conformes à la demande de deuxième permis d'urbanisme modificatif du vingt-huit octobre mil neuf cent nonante-deux.



Annexe 1 à l'acte 2868

PROCES-VERBAL DE MESURAGE
+++++
=====

Le soussigné, Theo DE BISSCHOP, Géomètre-expert immobilier, associé du Bureau MOSSELMANS, 25 avenue de la Nivéole à 1020 Bruxelles.

Agissant à la requête de Maître James DUPONT, Notaire, résidant rue de l'Industrie 24 à 1040 Bruxelles.

Déclare avoir procédé au mesurage du bien décrit ci-après.

COMMUNE D'EVERE
=====

Un terrain avec un immeuble à appartements en construction, formant le lot 24 dans le lotissement "Quartier Astrid", situé avec son entrée principale à la rue projetée en construction, et longeant avec la façade latérale le Tuinbouw, connu au cadastre sous la section D comme parties des numéros 319r, 321f2, 321g2, 321m2, 321n2, 319s, 318h, 318e.

Lors du mesurage il a été tenu compte des éléments suivants :

- la situation existante.
- nos documents d'archives et anciens procès-verbaux de bornage et de mesurage.
- les différents procès-verbaux de mesurage, des parcelles cadastrales dressés par le soussigné en date du 7/12/1989 - 31 août 1990 et 28 novembre 1990.
- l'alignement du Tuinbouw.

D'après mon mesurage, ce bien possède une façade de 55,51 m à la rue projetée et de 24,25 m au Tuinbouw et une superficie de TRENTE SIX ARES QUATRE-VINGT CINQ CENTIARES (36 a 85 ca). Le bien a été teinté en rouge au plan ci-contre.

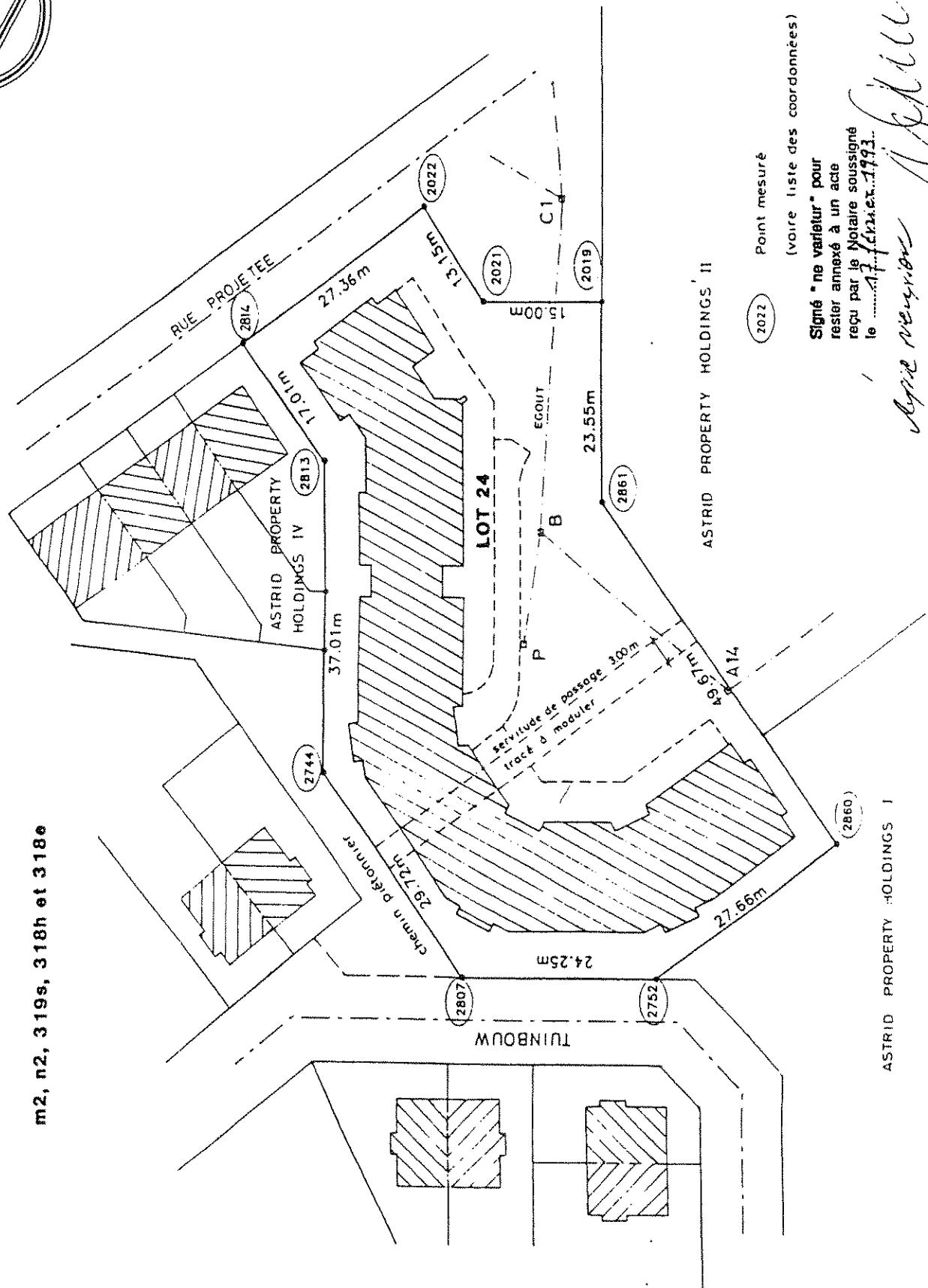
Ce lot 24 est compris dans le permis de lotir de la phase I, délivrée par le collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Evere en date du 29 octobre 1990.

De tout quoi nous avons dressé le présent procès-verbal à Bruxelles, le 31 août 1992.

COMMUNE D'EVERE

Section D parties des n°5 319r, 32112, 92,

m2, n2, 319s, 318h et 318e



Echelle 1 / 500

03 XII. 1990



RECOMMANDÉE

Annexe n° 9
à l'acte 8868

s.a. ASTRID PROPERTY HOLDINGS
avenue Blücher, 182 b
1180 Bruxelles.

Service: TRAVAUX PUBLICS
Dienst : GP/3U
REF.: 9688/41/2173.

Annexe :
bijlagen



Messieurs,

Conformément à l'article 54 de la loi du 29 mars 1962, organique de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme , modifiée par les lois du 22 avril 1970 et du 22 décembre 1970, nous avons l'honneur de vous faire parvenir, en annexe, un exemplaire de la décision de notre Collège échevinal en date du 26. XII. 1990 portant octroi d'un permis de bâtir relatif à la construction d'un immeuble d'appartements, rue de Genève.

Un exemplaire du permis de bâtir ainsi qu'un exemplaire des plans approuvés doivent obligatoirement être tenus sur le chantier, à la disposition des agents de l' administration.

Veuillez agréer, Messieurs, , l'assurance de notre parfaite considération.

Par ordonnance,
Le Secrétaire Communal,

K. EELLEN

Le Bourgmestre ff,

E. MOREAU



Travaux Publics

3U/n° 9688/41/

Annexe(s) Plan(s)

PERMIS DE BATIR

Le Collège des Bourgmestre et Echevins,

Vu la demande introduite par M. s.a. ASTRID PROPERTY HOLDINGS, relative à un bien sis rue de Genève , et tendant à la construction d'un immeuble d'appartements

Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du 9.05.1990 ;

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

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

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

(1) Attendu qu'il existe, pour le territoire où se trouve situé le bien, un plan particulier d'aménagement approuvé par l'Institut de Bruxelles-Capitale le 12.07.1990 que celui prévu par l'article 17 de la loi organique du 29 mars 1962 ;

(1) Attendu que les travaux doivent s'effectuer ou les actes s'accomplir dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé par le collège des bourgmestre et échevins le ; que ce permis de lotir n'est pas périmé ;

(1)-(2) Vu la décision du du fonctionnaire délégué-accordant, sur proposition motivée du collège en date du , dérogation au susdit

(1) plan d'aménagement

(1) plan de lotissement ;

(1) Attendu que les travaux ou actes faisant l'objet de la demande, étant de minime importance, ne requièrent pas l'avis préalable du fonctionnaire délégué selon les dispositions de l'arrêté royal pris en exécution de l'article 45 §1er de la loi du 29 mars 1962 ;

(3) Vu les règlements généraux sur les lotissements ;

(3) Vu le règlement communal sur les lotissements ;

(3) Vu les règlements généraux sur les bâtisses ;

(3) Vu le règlement communal sur les bâtisses ;

ARRÈTE :

ART. 1^{er}. - Le permis de bâtir est délivré à s.a. ASTRID PROPERTY HOLDINGS.

qui devra : (voir suite au verso s.v.p.).

(4) ART. 2. - Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du

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

ART. 4. - Le titulaire du permis, avertit, par lettre recommandée, le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins 8 jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

ART. 5. - Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposées par d'autres lois ou régulations.



1. — Respecter les corrections apportées aux plans.
 2. — Vu la nature du sous-sol, prévoir des fondations spéciales.
 3. — La hauteur de la construction, sous corniche, devra être la même que celle du bâtiment voisin n°
 4. — Ne prévoir qu'une seule antenne de radio et télévision.
- X5. — Respecter les prescriptions de la norme N.B.N. 435 de l'Institut belge de Normalisation relative à la ventilation des locaux et à l'évacuation des produits de la combustion, dont copie en annexe.
- X6. — L'évacuation des immondices se fera au moyen de containers du type dont modèle ci-joint.
- X7. — En ce qui concerne le local « compteur gaz-électricité » il y a lieu d'en référer à la s.a. Siblgaz avant d'entamer les travaux de la construction.
- X8. — Avant le début des travaux, faire parvenir à l'Administration communale, une étude de l'aménagement des abords avec indication des différentes essences d'arbres et d'arbustes c.-à-d. un plan paysager tel que prévu par la politique d'espaces verts décidée par le Conseil d'Agglomération le 25 mai 1977.
9. — Le raccordement à l'égout sous le domaine public, sera exécuté par les soins de l'administration communale et aux frais du titulaire du permis de bâtir, conformément aux dispositions du règlement-taxe en la matière. (ci-joint formulaire de demande).
10. — La porte du garage ne pourra faire saillie sur l'alignement en la manœuvre.
- X11. — Les canalisations intérieures de gaz seront réalisées conformément aux règles et normes en vigueur. L'installation d'un poste de détente et de comptage de gaz se fera suivant les dispositions de la norme D 51.001 et les prescriptions de la Société distributrice « Siblgaz Intercom Distribution Centre ».
- X12. — Dès l'achèvement des travaux et avant toute occupation des lieux, solliciter une visite du contrôle du Service Incendie de l'Agglomération de Bruxelles aux fins d'obtenir une attestation de conformité, signée par l'officier chef de service ou par son délégué.
- X13. — Les ascenseurs doivent être conformes à la norme N.B.N. 250.
- X14. — La route réservée aux véhicules du service incendie doit être conçue pour supporter une résistance de 15 T minimum par véhicule dont 5 T sur essieu avant et 10 T sur essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4.00 m.
15. — Respecter la circulaire ministérielle du 17 juin 1970 relative à l'obligation de créer des places de parage lors des travaux de la construction.
- X16. — Tenir compte que tous les dégâts à la voirie et au domaine public en général occasionnés à la suite des travaux de bâti et notamment par l'apport ou l'enlèvement des matériaux de construction, seront réparés d'office par l'administration communale aux frais exclusifs du titulaire du permis de bâtir.
- X17. — Tenir compte qu'aucun poteau de signalisation, arbre ou autre objet d'utilité publique ne peut être enlevé ou déplacé sans l'autorisation préalable du Collège échevinal.

18. — Si la destination de l'immeuble laisse prévoir que les eaux déversées dans l'égout peuvent être considérées comme eaux domestiques normales, l'autorisation de déversement devra être demandée au Collège échevinal au moyen du formulaire ci-joint.
Les « eaux domestiques normales » sont définies au 4^e de l'art. 1 de l'A.R. du 3 août 1976 (M.B. du 29 septembre 1976).
En outre, le titulaire du permis de bâtir devra aménager le réseau d'égouts, de façon à ce que les eaux déversées satisfassent aux conditions énumérées à l'art. 17 de l'A.R. susdit.
Si la destination de l'immeuble laisse prévoir que les eaux déversées dans l'égout ne répondront pas aux critères fixés pour les eaux domestiques normales, le titulaire du permis de bâtir devra solliciter l'autorisation prévue conformément à l'art. 5 et/ou l'art. 44 de la loi du 26 mars 1971.
En outre, le titulaire du permis de bâtir fera aménager le réseau d'égouts de façon à ce que les eaux déversées soient rendues conformes aux conditions générales, sectorielles et particulières dont question à l'art. 18 de l'A.R. susmentionné.
19. — Le débit des eaux déversées par temps d'orage sera limité.
Le titulaire du permis de bâtir devra faire aménager un bassin d'orage pouvant emmagasiner les eaux qui en raison de la section admise pour le branchement d'égout, ne pourront être évacuées qu'avec un certain retard.
- x 20. — Dans les cas de construction nouvelle ou de reconstruction totale, il y a lieu de demander l'alignement et le niveau à l'administration communale.
Cette demande doit être introduite au moins 8 jours avant le début des travaux au moyen du formulaire ci-joint.
- x 21. — Le placement du trottoir sera effectué par les soins de l'administration communale aux frais du titulaire du permis de bâtir conformément aux dispositions du règlement taxe en la matière. Ci-joint formulaire de demande.
- x 22. — Respecter le titre XX du règlement général de la bâtie de l'Agglomération de Bruxelles, relatif à l'insonorisation des immeubles d'habitation contre les bruits extérieurs.
- x 23. — Le demandeur doit prévoir suffisamment à temps en accord avec la R.T.T. et conformément aux spécifications TBR/CAP/SP01 (à consulter au service des travaux de la commune) le raccordement de l'objet du présent permis au réseau téléphonique.
Le propriétaire doit mettre à la disposition de la R.T.T. soit une tranchée ouverte soit un tuyau d'introduction avec fil de tirage entre la voie publique et l'immeuble.
Ces travaux, de même que ceux de tous les autres branchements, sont à exécuter avant pose des trottoirs.
- x 24. — Mesures à prendre contre les risques d'incendie :
Se conformer aux conditions émises dans le rapport du service incendie E.M. de l'Agglomération de Bruxelles du 25.06.1990 ref. DTR 90-1286-1-L20/90/DM/bm (voir copie de ce rapport en annexe).

~~Si la destination de l'immeuble laisse prévoir que les eaux déversées dans l'égout peuvent être considérées comme eaux domestiques normales, l'autorisation de déversement devra être demandée au Collège échevinal au moyen du formulaire ci-joint.~~

~~Les "eaux domestiques normales" sont définies au 4^e de l'art. 1 de l'A.R. du 3 août 1976 (M.B. du 29 septembre 1976).~~

~~En outre, le titulaire du permis de bâtir devra aménager le réseau d'égouts, de façon à ce que les eaux déversées satisfassent aux conditions énumérées à l'art. 17 de l'A.R. susdit.~~

~~Si la destination de l'immeuble laisse prévoir que les eaux déversées dans l'égout ne répondront pas aux critères fixés pour les eaux domestiques normales, le titulaire du permis de bâtir devra solliciter l'autorisation prévue conformément à l'art. 5 et/ou l'art. 44 de la loi du 26 mars 1971.~~

~~En outre, le titulaire du permis de bâtir fera aménager le réseau d'égouts de façon à ce que les eaux déversées soient rendues conformes aux conditions générales, sectorielles et particulières dont question à l'art. 18 de l'A.R. susmentionné.~~

19. — Le débit des eaux déversées par temps d'orage sera limité.

Le titulaire du permis de bâtir devra faire aménager un bassin d'orage pouvant emmagasiner les eaux qui en raison de la section admise pour le branchement d'égout, ne pourront être évacuées qu'avec un certain retard.

* 20. — Dans les cas de construction nouvelle ou de reconstruction totale, il y a lieu de demander l'alignement et le niveau à l'administration communale.

Cette demande doit être introduite au moins 8 jours avant le début des travaux au moyen du formulaire ci-joint.

X 21. — Le placement du trottoir sera effectué par les soins de l'administration communale aux frais du titulaire du permis de bâtir conformément aux dispositions du règlement taxé en la matière. Ci-joint formulaire de demande.

X 22. — Respecter le titre XX du règlement général de la bâtisse de l'Agglomération de Bruxelles, relatif à l'insonorisation des immeubles d'habitation contre les bruits extérieurs.

X 23. — Le demandeur doit prévoir suffisamment à temps en accord avec la R.T.T. et conformément aux spécifications TBR/CAP/SP01 (à consulter au service des travaux de la commune) le raccordement de l'objet du présent permis au réseau téléphonique.

Le propriétaire doit mettre à la disposition de la R.T.T. soit une tranchée ouverte soit un tuyau d'introduction avec fil de tirage entre la voie publique et l'immeuble.

Ces travaux, de même que ceux de tous les autres branchements, sont à exécuter avant pose des trottoirs.

X 24. — Mesures à prendre contre les risques d'incendie :

Se conformer aux conditions émises dans le rapport du service incendie E.M. de l'Agglomération de Bruxelles du 25.06.1990 ref. DTR 90-1286-1-L20/90/DM/bm (voir copie de ce rapport en annexe).

Evere, le 26 XI. 1990

Par ordonnance :

Le Secrétaire communal,

K. EELEN

Le Bourgmestre, ff.

E. MOREAU

DISPOSITIONS LÉGALES.

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

ART. 52 : Si, dans l'année de la délivrance du permis, le bénéficiaire n'a pas commencé les travaux, le permis est périssé.

Toutefois, le collège échevinal peut à la demande de l'intéressé, prorager le permis pour une seconde période d'un an.

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

ART. 54 § 4 : Un avis indiquant que le permis a été délivré, doit être affiché sur le terrain, par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit, dans les autres cas, dès les préparatifs avant que l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la durée de leur accomplissement. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'administration communale ou le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 66, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

RAEMEENTE

E V E R E



1140 BRUXELLES
BRUSSEL

RECOMMANDÉE

-Annexe n°3
à l'acte P868

Service: TRAVAUX PUBLICS
Dienst: GP/3U / 514C
REF.: 9795/41/

Annexe:
Bijlagen

s.a. ASTRID PROPERTY HOLDINGS
avenue Fr. Roosevelt, 188
1050 Bruxelles.



Messieurs,

Conformément à l'article 54 de la loi du 29 mars 1962, organique de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme , modifiée par les lois du 22 avril 1970 et du 22 décembre 1970, nous avons l'honneur de vous faire parvenir, en annexe, un exemplaire de la décision de notre Collège échevinal en date du **16. IX. 1991** portant octroi d'un permis de bâtir relatif à

la construction d'un

immeuble à appartements, Quartier Astrid (rue de Genève)
(plan modificatif)

Un exemplaire du permis de bâtir ainsi qu'un exemplaire des plans approuvés doivent obligatoirement être tenus sur le chantier, à la disposition des agents de l' administration.

Veuillez agréer, Messieurs, l'assurance de notre parfaite considération.

Par ordonnance,
Le Secrétaire Communal,

K. EELEN.

Le Bourgmestre ff,

E. MOREAU



Travaux Publics

3U/n° 9795/41/
Annexe(s) Plan(s)

PERMIS DE BATIR

Le Collège des Bourgmestre et Echevins,

Vu la demande introduite par Ms;a. ASTRID PROPERTY HOLDINGS, relative à un bien sis quartier Astrid (rue de Genève) tendant à la construction d'un immeuble à appartements (plan modificatif); Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du 5.06.1991; Vu la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, modifiée par les lois du 22 avril 1970 et du 22 décembre 1970;

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

Vu l'arrêté royal du 6 février 1971 sur l'instruction et la publicité des demandes de bâti,
(1) Attendu qu'il existe, pour le territoire où se trouve situé le bien, un plan particulier d'aménagement approuvé par arrêté royal du 12.07.1990, autre que celui prévu par l'article 17 de la loi organique du 29 mars 1962;

(1) Attendu que les travaux doivent s'effectuer ou les actes s'accomplir dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé par le collège des bourgmestre et échevins le 29.10.1990; que ce permis de lotir n'est pas périssé;

(1) (2) Vu la décision du fonctionnaire délégué accordant, sur proposition motivée du collège en date du , dérogation au susdit

(1) plan d'aménagement

(1) plan de lotissement;

(1) Attendu que les travaux ou actes faisant l'objet de la demande, étant de minime importance, ne requièrent pas l'avis préalable du fonctionnaire délégué selon les dispositions de l'arrêté royal pris en exécution de l'article 45 §1er de la loi du 29 mars 1962;

(3) Vu les règlements généraux sur les lotissements;

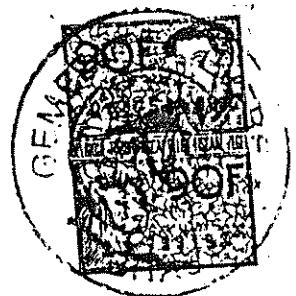
(3) Vu le règlement communal sur les lotissements;

(3) Vu les règlements généraux sur les bâties;

(3) Vu le règlement communal sur les bâties;

ARRÈTE :

ART. 1^{er}. - Le permis de bâtir est délivré à s;a. ASTRID PROPERTY HOLDINGS



qui devra : (voir suite au verso s.v.p.).

(4) ART. 2. - Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du /

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

ART. 4. - Le titulaire du permis, avertit, par lettre recommandée, le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins 8 jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

ART. 5. - Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements, notamment la réglementation générale sur la protection du travail.

(1) Biffer l'alinéa ou le membre de phrase inutile.
(2) Selon l'article 51 de la loi du 29 mars 1962 modifiée par la loi du 22 décembre 1970, la dérogation peut être accordée uniquement en ce qui concerne les dimensions des parcelles et des bâtiments, l'implantation de ceux-ci et les prescriptions relatives à

Se conformer aux clauses n°s 1, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 16, 18, 20, 22, 23, 24, 25.

figurées ci-dessous.

- X 1. — Respecter les corrections apportées aux plans.
- 2. — Vu la nature du sous-sol, prévoir des fondations spéciales.
- 3. — La hauteur de la construction, sous corniche, devra être la même que celle du bâtiment voisin n°
- X 4. — Ne prévoir qu'une seule antenne de radio et télévision.
- X 5. — Respecter les prescriptions de la norme N.B.N. 435 de l'Institut belge de Normalisation, relative à la ventilation des locaux et à l'évacuation des produits de la combustion, dont copie en annexe.
- X 6. — L'évacuation des immondices se fera au moyen de containers du type dont modèle ci-joint.
- X 7. — En ce qui concerne le local « compteur gaz-électricité » il y a lieu d'en référer à la s.a. Siblgaz avant d'entamer les travaux de la construction.
- X 8. — Avant le début des travaux, faire parvenir à l'Administration communale, une étude de l'aménagement des abords avec indication des différentes essences d'arbres et d'arbustes c.-à-d. un plan paysager tel que prévu par la politique d'espaces verts décidée par le Conseil d'Agglomération le 25 mai 1977.
- 9. — Le raccordement à l'égout sous le domaine public, sera exécuté par les soins de l'administration communale et aux frais du titulaire du permis de bâtir, conformément aux dispositions du règlement-taxe en la matière. (ci-joint formulaire de demande).
- 10. — La porte du garage ne pourra faire saillie sur l'alignement en la manœuvrant.
- X 11. — Les canalisations intérieures de gaz seront réalisées conformément aux règles et normes en vigueur. L'installation d'un poste de détente et de comptage de gaz se fera suivant les dispositions de la norme D 51.001 et les prescriptions de la Société distributrice « Siblgaz Intercom Distribution Centre ».
- 12. — Dès l'achèvement des travaux et avant toute occupation des lieux, solliciter une visite du contrôle du Service Incendie de l'Agglomération de Bruxelles aux fins d'obtenir une attestation de conformité, signée par l'officier chef de service ou par son délégué.
- X 13. — Les ascenseurs doivent être conformes à la norme N.B.N. 250.
- X 14. — La route réservée aux véhicules du service incendie doit être conçue pour supporter une résistance de 15 T minimum par véhicule dont 5 T sur essieu avant et 10 T sur essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4.00 m.
- 15. — Respecter la circulaire ministérielle du 17 juin 1970 relative à l'obligation de créer des places de parcage lors des travaux de la construction.
- X 16. — Tenir compte que tous les dégâts à la voirie et au domaine public en général occasionnés à la suite des travaux de bâti et notamment par l'apport ou l'enlèvement des matériaux de construction, seront réparés d'office par l'administration communale aux frais exclusifs du titulaire du permis de bâtir.
- 17. — Tenir compte qu'aucun poteau de signalisation, arbre ou autre objet d'utilité publique ne peut être enlevé ou déplacé sans l'autorisation préalable du Collège échevinal.

X 18. — Si la destination de l'immeuble laisse prévoir que les eaux déversées dans l'égout peuvent être considérées comme eaux domestiques normales, l'autorisation de déversement devra être demandée au Collège échevinal au moyen du formulaire ci-joint.

Les « eaux domestiques normales » sont définies au 4^e de l'art. 1 de l'A.R. du 3 août 1976 (M.B. du 29 septembre 1976).

En outre, le titulaire du permis de bâtir devra aménager le réseau d'égouts, de façon à ce que les eaux déversées satisfassent aux conditions énumérées à l'art. 17 de l'A.R. susdit.

Si la destination de l'immeuble laisse prévoir que les eaux déversées dans l'égout ne répondront pas aux critères fixés pour les eaux domestiques normales, le titulaire du permis de bâtir devra solliciter l'autorisation prévue conformément à l'art. 5 et/ou l'art. 44 de la loi du 26 mars 1971.

En outre, le titulaire du permis de bâtir fera aménager le réseau d'égouts de façon à ce que les eaux déversées soient rendues conformes aux conditions générales, sectorielles et particulières dont question à l'art. 18 de l'A.R. susmentionné.

19. — Le débit des eaux déversées par temps d'orage sera limité.

Le titulaire du permis de bâtir devra faire aménager un bassin d'orage pouvant emmagasiner les eaux qui en raison de la section admise pour le branchement d'égout, ne pourront être évacuées qu'avec un certain retard.

X 20. — Dans les cas de construction nouvelle ou de reconstruction totale, il y a lieu de demander l'alignement et le niveau à l'administration communale.

Cette demande doit être introduite au moins 8 jours avant le début des travaux au moyen du formulaire ci-joint.

21 — Le placement du trottoir sera effectué par les soins de l'administration communale aux frais du titulaire du permis de bâtir conformément aux dispositions du règlement taxe en la matière. Ci-joint formulaire de demande.

X 22 . — Le demandeur doit prévoir suffisamment à temps en accord avec la R.T.T. et conformément aux spécifications TBR/CAP/SPO1 (à consulter au service des travaux de la commune) le raccordement de l'objet du présent permis au réseau téléphonique.

Le propriétaire doit mettre à la disposition de la R.T.T. soit une tranchée ouverte soit un tuyau d'introduction avec fil de tirage entre la voie publique et l'immeuble.

Ces travaux, de même que ceux de tous les autres branchements, sont à exécuter avant la pose des trottoirs.

X 23.- Respecter le titre XX du règlement général de la bâtie de l'Agglomération de Bruxelles, relatif à l'insonorisation des immeubles d'habitation contre les bruits extérieurs.

X 24.- Les matériaux à utiliser dans les abords seront soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et échevins.

X25.- Mesures à prendre contre les risques d'incendie :

Se conformer aux conditions émises dans le rapport du service incendie E.M. de l'Agglomération de Bruxelles du ref.
(voir copie de ce rapport en annexe).

Par ordonnance :

Le Secrétaire communal,

K. DELEN



16. IX. 1991

Le Bourgmestre, ff.

E. NDREAU

DISPOSITIONS LEGALES

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

ART. 52 : Si, dans l'année de la délivrance du permis, le bénéficiaire n'a pas commencé les travaux, le permis est périssé.

Toutefois, le collège échevinal peut à la demande de l'intéressé, proroger le permis pour une seconde période d'un an.

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

ART. 54 § 4 : Un avis indiquant que le permis a été délivré, doit être affiché sur le terrain, par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit, dans les autres cas, dès les préparatifs avant que l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la durée de leur accomplissement. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'administration communale ou le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 66, à l'endroit où les travaux sont exécutés et où les actes sont accomplis.

REMARQUE IMPORTANTE.

Le présent permis ne dispense pas le bénéficiaire de l'obligation de solliciter les autres autorisations qui lui seraient nécessaires et notamment celles de l'autorité communale ou provinciale requise pour :
— exploiter un établissement dangereux, insalubre ou incommodo ;