

M. Steur



ÉTUDE
DE
M^e IVAN SOINNE

NOTAIRE

A

1130 - BRUXELLES (HAREN)

1830, CHAUSSEE DE HAECHT

TÉL. 15 36 21

41 41 81

Détenteur des minutes de M^e Roger DEKOSTER

1949 - 1967

V/M

ase avenue
Pierard,
4-6

L'an mil neuf cent soixante-neuf
Le vingt-neuf décembre

Par devant Nous, Maître Ivan SOINNE, notaire à Bruxelles

A COMPARU

La Société de Personnes à Responsabilité Limitée "LORENT EN KINDEREN", établie à Evere, rue Adolphe De Brandt, numéro 63.

Constituée suivant acte reçu par le notaire Cornelis à Anderlecht le deux février mil neuf cent quarante-neuf, publié aux Annexes du Moniteur Belge des quatorze/quinze février suivant sous le numéro 2389 et dont les statuts ont été modifiés suivant procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire des associés dressé par le notaire Roger Dekoster à Bruxelles le seize mars mil neuf cent soixante et un, dont un extrait a été publié aux Annexes du Moniteur Belge du trente du même mois sous le numéro 6184.

Ici représentée par son gérant statutaire Monsieur Joannes-Franciscus LORENT, entrepreneur, demeurant à Evere, Allées du Languedoc, 1a, qui déclare avoir les pouvoirs nécessaires. Laquelle comparante agissant comme il est dit, préalablement au statut immobilier que la Société comparante est déterminée à établir et qui fait l'objet du présent acte. Nous a exposé ce qui suit :

1. La Société comparante "LORENT EN KINDEREN" dénommée ci-après la Société, est propriétaire d'une parcelle de terrain située à Evere à front de l'avenue Louis Pierard où il présente une façade de quarante-neuf mètres neuf centimètres (49,09m), avec un pan coupé de dix mètres (10m). -- à front de la rue de l'arbre unique où il présente une façade de vingt-cinq mètres septante-huit centimètres (25,78m) ainsi qu'à front de la tête de pipe de l'avenue Louis Pierard et d'un sentier, où il présente une façade de cinquante-six mètres cinquante centimètres (56,50m), contenant en superficie d'après mesurage dix-huit ares quarante-deux centiares cinquante-huit décimilliaires (18a 42ca 58dma), cadastrée Section B partie du numéro 300c, tenant de gauche à Fischgrund ou ayants-droit respectifs.

L'immeuble est compris dans le plan particulier d'aménagement numéro six de la commune de Evere.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

La Société déclare être propriétaire du terrain prédécrit, savoir :

1° partie pour l'avoir acquis de 1° Frans Pepermans à Evere 2° Oscar Pepermans à Evere, 3° Antoinette Pepermans, épouse de Ferdinandus Peeters à Evere, 4° Jozef Pepermans à Bruxelles-Mare et 5° René-Jozef Pepermans à Bruxelles-Mare en vertu d'un acte reçu par le notaire soussigné en date du vingt-sept mars mil neuf cent soixante-neuf, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le quinze avril

suivant volume 6673 numéro 9.

Les conjoints Pepermans étaient propriétaires du même bien ainsi qu'il suit :

Originairement il dépendait sous une plus grande contenance de la communauté d'acquêts ayant existée en vertu de leur contrat de mariage reçu par le notaire Delzaert à Schaerbeek le vingt-six mars mil neuf cent dix entre les époux Albert-Pepermans-Mertens Isabelle pour les avoir acquis, savoir : 1) partie des époux Heymans-Verschaeren en vertu d'un acte reçu par le notaire Delzaert à Schaerbeek le deux juin mil neuf cent trente et un, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le quatorze juillet suivant volume 1903 numéro 8.

---partie-pour l'avoir-acquis-de-la-Commune-de-Evere-aux-terms-d'un-acte-d'échange-reçu-en-date-du-quatre-octobre-mil-neuf-cent-soixante-et-un-transcrit-au-troisième-bureau-des-hypothèques-à-Bruxelles-le-seize-octobre-suivant-volume-5363-numéro-7---

Monsieur Albert Pepermans prénommé est décédé à Evere le huit mars mil neuf cent cinquante-quatre, laissant comme seule et uniques héritiers légaux ses cinq enfants prénommés.

Sa succession fut recueillie par son épouse survivante à concurrence de un/quarter en pleine propriété et un/quarter en usufruit en vertu de la donation insérée dans le contrat de mariage précité et le surplus par ses cinq enfants. /

Madame Isabelle Mertens, en son vivant sans profession, veuve de Monsieur Albert Pepermans, est décédée à Evere le premier décembre mil neuf cent soixante-huit, laissant comme seule et uniques héritiers légaux ses cinq enfants prénommés.

Aux termes de son testament olographe en date du dix décembre mil neuf cent cinquante-neuf, déposé au rang des minutes du notaire Robert De Coster à Schaerbeek, ensuite d'un acte reçu par son ministère en date du douze février mil neuf cent soixante-neuf, suivant ordonnance de la même date de Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance, le défunt a légué à son fils Oscar Pepermans par préciput et hors part le dixième de sa succession.

2) partie pour l'avoir acquis de Paul-Antoine-Joseph-Raphaël Dutois et son épouse Lucie-Eleonore Deckers à Rotselaar en vertu d'un acte reçu par le notaire Gabriël Devos à Anderlecht et le notaire soussigné en date du trente juillet mil neuf cent soixante-neuf, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le dix-huit août suivant volume 6745 numéro 3.

Les époux Dutois-Deckers étaient propriétaires du même bien pour l'avoir acquis ----- de Madame Isabella Mertens, veuve de Monsieur Albert Pepermans à Evere et les conjoints Pepermans prénommés, en vertu d'un acte reçu par le notaire Pierre Van Halteren à Bruxelles et Robert De Coster à Schaerbeek en date du vingt juillet mil neuf cent

soixante et un, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le premier août suivant volume 5397 numéro 7.

Les consorts Pepermans étaient propriétaires du même bien ainsi qu'il est dit ci-avant sub 1).

Tous les acquéreurs d'appartements ou autres locaux privatifs de l'immeuble dont le présent acte constitue l'acte de base devront se contenter de l'établissement de droits de propriété qui précède, sans pouvoir exiger d'autre titre de propriété qu'une expédition de leur acte particulier.

2. Sur le terrain prédécrit la Société érige un complexe d'immeubles et un ensemble de boxes pour voitures à deux niveaux, comportant :

- quarante-cinq appartements avec leurs caves respectives,
 - vingt-sept boxes pour voitures,
- plus amplement décrits ci-après.

Le terrain et les constructions resteront la propriété de la Société aussi longtemps que des amateurs n'en auront pas fait l'acquisition en tout ou en partie.

3. L'entreprise du gros-œuvre et du parachèvement des parties privatives et communes sera exécutée par la Société "LORENT EN KINDEREN", comparante ou par des sous-traitants à déterminer par elle.

Cet exposé fait, la Société Nous a requis de dresser ainsi qu'il suit l'acte de base ou statut immobilier de l'immeuble.

ACTE DE BASE

Voulant soumettre au régime de la copropriété le dit bien qui sera cédé ainsi qu'il est dit au règlement de copropriété ci-annexé, la Société représentée comme il est dit, nous a remis les documents suivants lesquels demeureront ci-annexés après avoir été signés "ne varietur" par la comparante et Nous, notaire, savoir :

1. Le règlement de copropriété comportant le statut immobilier et réel de l'immeuble et le règlement d'ordres intérieurs.

2. Une copie du plan dressé par le géomètre-expert Monsieur Hyacinthe Devondel, demeurant à Schaerbeek, 47, rue Guillaume Kennis, en date du vingt-quatre décembre mil neuf cent soixante-neuf.

Cette copie du plan comporte : le procès-verbal de mesurage de l'immeuble à ériger avec la description des éléments privatifs et communs, le plan des sous-cols, du rez-de-chaussée, formant plan d'ensemble, des étages, ainsi que de l'étage technique.

DEVISION DE L'IMMEUBLE

Sauf modifications ultérieures, ce complexe d'immeuble sul sera régi par les dispositions du présent acte et par la

loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et les usages en cette matière à Bruxelles, comprend :

La partie A (Bloc A) étant l'immeuble avenue Louis Piérard,

côté numéro 6, comprenant :

Aux sous-sols : cinq garages pour voitures automobiles et quinze caves à provisions.

Au rez-de-chaussée : deux appartements.

Au niveau des quatre étages : trois appartements

A l'étage technique : un appartement

La partie B (Bloc B) étant la partie gauche de l'immeuble composé de deux blocs distincts, coté avenue Louis Piérard numéro 4, comprenant :

Aux sous-sols : cinq garages pour voitures automobiles et quinze caves à provisions.

Au rez-de-chaussée : deux appartements.

Au niveau des quatre étages : trois appartements.

A l'étage technique : un appartement.

La partie C (Bloc C) étant la partie droite de l'immeuble composé de deux blocs distincts, coté avenue Louis Piérard numéro 2, comprenant :

Aux sous-sols : cinq garages pour voitures automobiles et quinze caves à provisions.

Au rez-de-chaussée : deux appartements.

Au niveau des quatre étages : trois appartements.

A l'étage technique : un appartement.

La partie D (Bloc D) étant l'immeuble à deux niveaux comprenant par niveau six garages pour voitures automobiles dont le niveau inférieur donne issue sur la cour du complexe susdit et dont le niveau supérieur est accessible par la tête de pipe de l'avenue Louis Piérard.

La Société comparante ne construit néanmoins que le gros-œuvre et le parachèvement des parties communes. Le parachèvement des parties privatives fera l'objet d'un contrat d'entreprise, lequel sera déterminé à l'acte de vente.

En vue d'opérations juridiques diverses, la Société comparante déclare diviser l'immeuble prédécrit comme dit ci-dessus en quarante-cinq appartements, quarante-cinq caves à provisions et vingt-sept garages, qui à l'exception des caves peuvent être transmis à des tiers non propriétaires et constituent chacun d'après sa volonté, une propriété distincte avec comme accessoires, une fraction des parties communes parmi lesquelles le terrain qui seront d'un usage commun à ces diverses propriétés.

Cette division est opérée conformément au plan susventé et à la description ci-après et telle qu'elle figure au règlement de copropriété.

Par le fait du régime de copropriété instauré l'immeuble

prédécrit est composé de parties privatives et de parties communes, accessoires inséparables des parties privatives, dont la propriété appartient en indivision forcée à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction idéale comme déterminé ci-après.

PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont divisées en millièmes et sont plus amplement détaillées au règlement de copropriété ci-annexé.

PARTIES PRIVATIVES

La composition des parties privatives aux différents niveaux, la valeur de ces parties privatives, ainsi que la récapitulation sont plus amplement détaillés audit règlement de copropriété ci-annexé.

Il est rappelé que les garages peuvent être vendus ou transmis à des tiers non propriétaires d'un appartement.

La volonté de la Société comparante est que chacun des éléments privatifs avec ses accessoires tels qu'ils se trouvent décrits ci-dessus, ainsi que dans le règlement de copropriété, forme une propriété distincte dont le propriétaire peut disposer à titre onéreux et qu'il peut grever de droit réels.

Dans le but de régler les rapports de voisinage et de copropriété et d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et administrées et de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes, la Société comparante a établi le règlement de copropriété dont il est question ci-dessus, lequel sera obligatoire pour tous ceux qui seront propriétaires, co-propriétaires, ayants-droit à un titre quelconque d'une partie de l'immeuble.

Ce règlement comporte un statut réel qui sera opposable à tous par sa transcription et un règlement d'ordre intérieur lequel n'est pas de statut réel, mais sera obligatoirement imposé à ceux qui deviendraient par la suite propriétaire ou ayant-droit d'une partie quelconque de l'immeuble.

Chacun d'eux est tenu d'imposer ce règlement d'ordre intérieur à ses successeurs à tous titres.

Lors de la mutation en propriété et en jouissance, ayant pour objet un élément privatif de l'immeuble, tous actes translatifs ou déclaratifs devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance de cet acte de base et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui seront prises ultérieurement par les Assemblées Générales des copropriétaires conformément aux dispositions du règlement de copropriété.

La société comparante a fait établir un cahier des charges, clauses et conditions du contrat d'entreprise, ainsi qu'un

état descriptif des matériaux et fournitures à employer pour la construction de l'immeuble et l'achèvement des parties communes et privatives.

STIPULATIONS DIVERSES - SERVITUDES

Interdiction d'aliéner ou d'hypothéquer.

Les acquéreurs ne pourront aliéner ou hypothéquer le bien acquis par eux avant d'avoir réglé tout le prix d'acquisition, ainsi que le prix du contrat d'entreprise, toutefois ils pourront hypothéquer le bien acquis en vue de payer le dit prix ou une partie moyennant l'accord écrit de la société

Assurances.

Les acquéreurs seront tenus de continuer tous contrats d'assurances qui auraient été souscrites par la Société et de payer leur quote-part des primes dès leur première échéance.

Dépenses communes.

Les acquéreurs et maîtres d'ouvrage devront payer et supporter les charges communes dès que ces frais permettant l'exploitation de l'immeuble seront exposés; ils en paieront et supporteront les charges publiques dès qu'elles deviendront exigibles.

Chauffage avant réception.

Les frais d'exploitation du chauffage central avant réception constituent une charge commune à répartir comme telle entre tous les copropriétaires; ce chauffage a pour but d'assurer une habitabilité plus rapide et plus hygiénique des locaux et de protéger certains éléments de la construction.

Interdiction d'établir un établissement insalubre, incommode ou immoral. Il est interdit aux copropriétaires, aux locataires et à tous ayants-droit d'établir dans l'immeuble ou ses dépendances aucun commerce de négoce qui soit de nature à incommoder les voisins par insalubrité ou autrement, notamment ceux mentionnés au tableau annexé à l'arrêté du Régent, en date du onze février mil neuf cent quarante-six et aux arrêtés qui l'ont modifié.

Antenne collective de télévision.

Les descentes pour les raccordements de l'antenne collective aux divers appartements sont prévus dans l'immeuble.

L'antenne collective sera placée aux frais des copropriétaires chacun devant intervenir dans les frais de cette installation à concurrence de la fraction indiquée au règlement de copropriété ci-annexé.

Cette antenne et les descentes seront considérées comme faisant partie des parties communes. Les prises dans les appartements font partie des parties privatives.

Aucune antenne supplémentaire ne pourra être installée sur

la toiture.

Vues

Toutes vues droites ou obliques existantes sont considérées comme servitudes par destination de père de famille et ne pourront donner lieu à contestation.

FRAIS

Les frais du présent acte de base et du règlement de copropriété constituent la première charge commune.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, en l'étude.

Lecture faite, la société réquérante, représentée comme il est dit, a signé avec Nous, notaire.

Suivent les signatures,

Enregistré à Schaerbeek, quatrième bureau quatre rôles un renvoi le sept janvier mil neuf cent septante vol. 83 fol. 83 case 1 Reçu cent cinquante francs (150 frs.) Le Receveur (s)
E. LOOS.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

+++++

Règlement général de co-propriété pour un complexe de trois immeubles à appartements comprenant des sous-sols, rez-de-chaussée, quatre étages et un étage technique et un ensemble de boxes pour voitures automobiles à un étage, comportant quarante-cinq appartements et vingt-sept boxes pour voitures automobiles, à ériger à Evere, avenue Louis Pierard futurs numéros 2-4-6.

=====

CHAPITRE I. - EXPOSE GENERAL.

Article 1.- Le présent règlement déterminera les droits et obligations réciproques de toutes les personnes physiques ou civiles qui possèdent ou posséderont une partie quelconque du complexe d'immeubles. Ce règlement forme la loi de tous les copropriétaires et il déterminera les clauses et conditions auxquelles tous les propriétaires, usufruitiers, locataires ou autres ayants-droit sont tenus formellement de se conformer, ce dont ils prennent l'engagement absolu, par le fait même de la signature de l'acte d'acquisition d'une partie quelconque de l'immeuble ou par le fait d'en être propriétaire en occupant ou d'y avoir un droit quelconque. Ce règlement ne pourra être modifié que dans les conditions qui seront formulées ci-après.

Article 2.- Les droits et obligations de chacun des copropriétaires comprennent :

- a) les droits et obligations concernant la partie immobilière proprement dite et auxquels il ne pourra être apporté aucune modification si ce n'est de l'assentiment et avec le concours de tous les copropriétaires indistinctivement; les modifications éventuelles de cette nature ne pourront être libellées que par hypothèques et à valoir tant vis-à-vis des tiers que des copropriétaires.
- b) les droits et obligations concernant l'administration du complexe d'immeubles, son occupation et son entretien, droits et obligations qui pourront être modifiés ainsi qu'il sera dit ci-après; quoique soumis à la transcription, ces droits et obligations sont consignés dans un règlement d'ordre intérieur et doivent être imposés, ainsi que les modifications, par les cédants du droit de propriété et/ou de jouissance d'une partie de l'immeuble à leurs concessionnaires.

Article 7.- Les dénominations des parties privatives de l'immeuble avec la quote-part de chacune de ces parties privatives dans les parties communes sont reproduites ci-après étant entendu que dans les assemblées générales des copropriétaires dont il sera question ci-après, chaque propriétaire possède autant de voix qu'il y a de dixmillièmes attachés aux éléments privatifs lui appartenant.

PARTIES PRIVATIVES.

Composition des parties privatives.

L'identification et la numérotation des parties privatives reprises ci-après, correspondent aux données figurant au plan et procès-verbal de mesurage joint à l'acte de base.

Le complexe est divisé comme suit en quatre parties :

Partie A : l'immeuble avenue Louis Piérard n° 6.

Partie B : l'immeuble avenue Louis Piérard n° 4.

Partie C : l'immeuble avenue Louis Piérard n° 2.

Partie D : les deux niveaux des garages construits sur la partie arrière du bien et dont le niveau supérieur à accès par la tête de pipe de l'avenue Louis Piérard.

A. - BLOC A PORTANT LE NUMERO 6.

SOUS-SOLS.

Cinq garages pour voitures automobiles avec sortie sur la cour commune repris au croquis annexé à l'acte de base sous les indices A/G1, A/G2, A/G3, A/G4 et A/G5.

quinze caves à provisions marquées par le même indice que les appartements auxquelles elles sont attribuées.

REZ-DE-CHAUSSÉE.

Deux appartements à usage d'habitation repris au croquis annexé à l'acte de base sous les indices A/R.G. et A/R.D.

L'appartement A/RG se compose de :

Aux sous-sols : une cave à provisions marquée du même indice que l'appartement.

A rue : un grand living.

Au milieu : le hall d'entrée de l'appartement avec un bureau, une armoire-vestiaire; la loge w.c. et la salle de bains équipée d'une baignoire, d'un lavabo et d'un bidet.

En façade postérieure : deux chambres et la cuisine équipée d'un évier avec prises d'eau et l'accès vers la terrasse.

L'appartement A/RD se compose de :

Aux sous-sols : une cave à provisions marquée du même indice que l'appartement.

A l'angle des façades à rue et latérale : un grand living.

Au milieu : le hall d'entrée de l'appartement avec une armoire-vestiaire; la salle de bains équipée d'une baignoire, d'un lavabo et d'un bidet et la loge w.c.

La façade latérale : la cuisine équipée d'un évier avec prises d'eau.

La façade arrière : deux chambres dont une avec accès à la terrasse.

ÉTAGES.

Les premier, deuxième, troisième et quatrième étage sont composés d'une façon identique et comprennent chacun trois appartements d'habitation désignés au croquis joint à l'acte de base par les indices ci-dessous.

Pour le premier étage : A-1G - A-1D - A-1C

Pour le deuxième étage : A-2G - A-2D - A-2C

Pour le troisième étage : A-3G - A-3D - A-3C

Pour le quatrième étage : A-4G - A-4D - A-4C

Les appartements A-1G, A-2G, A-3G, et A-4G se composent de :

À rue : un grand living avec loggia.

À milieu : le hall d'entrée de l'appartement avec armoire-vestiaire, salle de bains équipée d'une baignoire, d'un lavabo et d'un bidet; la loge w.c.

La façade postérieure : deux chambres et la cuisine équipée d'un évier avec prises d'eau et l'accès vers la terrasse.

Les appartements A-1D, A-2D, A-3D, et A-4D se composent de :

Sur sous-sols : une cave à provisions marquée du même indice que l'appartement.

Sur l'angle des façades à rue et latérale : un grand living avec accès à la terrasse.

À milieu : le hall d'entrée de l'appartement avec une armoire-vestiaire; la salle de bains équipée d'une baignoire, d'un lavabo et d'un bidet; la loge w.c.

La façade latérale : une chambre.

La façade postérieure : deux chambres et la cuisine équipée d'un évier avec prises d'eau et l'accès vers la terrasse.

Les appartements A-1C, A-2C, A-3C, et A-4C se composent de :

Sur sous-sols : une cave à provisions marquée du même indice que l'appartement.

À rue : le living avec accès à la terrasse; la cuisine équipée d'un évier avec prises d'eau et la chambre.

À milieu : le hall d'entrée de l'appartement avec une armoire-vestiaire et la salle de bains équipée d'une baignoire, d'un lavabo et d'un w.c.

Étage technique.

L'étage technique se compose d'un appartement portant l'indice A-5T au croquis joint à l'acte de base et se compose de :

Sur sous-sols : une cave à provisions marquée de l'indice A-5T.

A l'étage technique;

A rue : sur la toiture une grande terrasse; le living; la cuisine équipée d'un évier avec prises d'eau et l'accès vers la terrasse; une chambre; la salle de bains équipée d'une baignoire et d'un lavabo.

En milieu : le hall d'entrée de l'appartement avec le vide-poubelle et la loge w.c.

Vers l'arrière : une chambre avec armoire-placard.

B. BLOC B PORTANT LE N°4.

Sous-sols.

A. Cinq garages pour voiture automobile avec sortie sur la cour commune repris au croquis annexé à l'acte de base sous les indices B/G1, B/G2, B/G3, B/G4 et B/G5.

quinze caves à provisions marquées du même indice que les appartements auxquelles elles sont attribuées.

B. REZ-DE-CHAUSSEE.

Deux appartements à usage d'habitation repris au croquis annexé à l'acte de base sous les indices B-RG et B-RD

L'appartement B-RG se compose de :

Aux sous-sols : une cave à provisions marquée du même indice que l'appartement.

A l'angle des façades à rue et latérale : un grand living.

En milieu : le hall d'entrée de l'appartement avec une armoire-vestiaire; la loge w.c.; la salle de bains équipée d'une baignoire, d'un lavabo et d'un bidet.

En façade latérale : la cuisine équipée d'un évier avec prises d'eau.

En façade arrière : deux chambres dont une avec accès à la terrasse.

L'appartement B-RD se compose de :

Aux sous-sols : une cave à provisions marquée du même indice que l'appartement.

En façade à rue : un grand living.

En milieu : le hall d'entrée avec une armoire-vestiaire; un bureau; la loge w.c. et la salle de bains équipée d'une baignoire, d'un lavabo et d'un bidet.

En façade postérieure : deux chambres et la cuisine équipée d'un évier avec prises d'eau et l'accès vers la terrasse.

C/ ETAGES.

Les premier, deuxième, troisième et quatrième étages sont composés d'une façon identiques et comprennent chacun trois appartements d'habitation désignés au croquis joint à l'acte de base

par les indices, ci-dessous :

Pour le premier étage B-1G; B-1D et B-1C

Pour le deuxième étage : B-2G; B-2D et B-2C

Pour le troisième étage: B-3G; B-3D et B-3C

Pour le quatrième étage: B-4G; B-4D et B-4C

Les appartements B-1G; B-2G; B-3G et B-4G se composent de :

aux sous-sols : une cave à provisions marquée par le même indice que l'appartement.

A l'angle des façades à rue et latérale : un grand living, terrasse.

au milieu : le hall d'entrée de l'appartement avec une armoire-vestiaire; la salle de bains équipée d'une baignoire ----, d'un lavabo et d'un bidet; la loge w.c.

la façade latérale : une chambre.

la façade postérieure : deux chambres et la cuisine équipée d'un évier avec prises d'eau et l'accès vers la terrasse.

Les appartements B-1D; B-2D; B-3D et B-4D se composent de :

aux sous-sols : une cave à provisions marquée par le même indice que l'appartement.

A rue : un grand living.

au milieu : le hall d'entrée avec armoire-vestiaire; la salle de bains équipée d'une baignoire; d'un lavabo et d'un bidet; la loge w.c.

la façade postérieure : deux chambres et la cuisine équipée d'un évier avec prises d'eau, et l'accès vers la terrasse.

Les appartements B-1C; B-2C; B-3C et B-4C se composent de :

aux sous-sols : une cave à provisions marquée du même indice que l'appartement.

A rue : un grand living avec l'accès à la terrasse; la cuisine équipée d'un évier avec prises d'eau et la chambre.

au milieu : le hall d'entrée avec une armoire-vestiaire, la salle de bains équipée d'une baignoire, d'un lavabo et d'un w.c.

A l'étage technique :

L'étage technique se compose d'un appartement portant l'indice B-5T au croquis joint à l'acte de base et se compose de :

aux sous-sols : une cave à provisions marquée de l'indice B-5T.

A l'étage technique:

A rue : Sur la toiture une grande terrasse, le living, la cuisine équipée d'un évier avec prises d'eau; une chambre et la salle de bains équipée d'une baignoire et d'un lavabo.

au milieu : le hall avec le vide-poubelle et la loge w.c.

Vers l'arrière : une chambre avec armoire-placard.

C. BLOC C PORTANT LE N° 2.

SOUS-SOLS.

A. Cinq garages pour voiture automobile avec sortie sur la cour commune repris au croquis annexé à l'acte de base sous les indices C-G1; C-G2; C-G3; C-G4 et C-G5.

celles caves à provisions marquées du même indice que les appartements auxquelles elles sont attribuées.

B. REX-DE-CHAUSSEE.

Deux appartements à usage d'habitation repris au croquis annexé à l'acte de base sous les indices C-RG et C-RD.

L'appartement C-RG se compose de :

Aux sous-sols : une cave à provisions marquée du même indice que l'appartement.

A rue : un grand living.

En milieu : le hall d'entrée de l'appartement, un bureau; une armoire-vestiaire; la salle de bains équipée d'une baignoire, d'un lavabo et d'un bidet et la loge w.c.

En façade postérieure : deux chambres et une cuisine équipée d'un évier avec des prises d'eau et l'accès vers la terrasse.

L'appartement C-RD se compose de :

Aux sous-sols : une cave à provisions marquée du même indice que l'appartement.

A l'angle des façades à rue et latérale : un grand living.

En milieu : le hall d'entrée de l'appartement avec une armoire-vestiaire; la salle de bains équipée d'une baignoire, d'un lavabo et d'un bidet et la loge w.c.

En façade latérale : la cuisine équipée d'un évier avec des prises d'eau.

En façade postérieure : deux chambres dont une avec accès à la terrasse.

Les premier, deuxième, troisième et quatrième étages sont composés d'une façon identique et comprennent chacun trois appartements d'habitation désignés au croquis joint à l'acte de base par les indices ci-dessous.

Pour le premier étage : C-1G; C-1D et C-1C

Pour le deuxième étage : C-2G; C-2D et C-2C

Pour le troisième étage : C-3G; C-3D et C-3C

Pour le quatrième étage : C-4G; C-4D et C-4C

C. ETAGES

Les appartements C-1G; C-2G; C-3G; et C-4G se composent de :

Aux sous-sols : une cave à provisions marquée du même indice que l'appartement.

A rue : un grand living

En milieu : le hall d'entrée de l'appartement avec une armoire-vestiaire; salle de bains équipée d'une baignoire, d'un lavabo et d'un bidet; la loge w.c.

En façade postérieure : deux chambres et la cuisine équipée d'un évier avec prises d'eau et l'accès vers la terrasse.

Les appartements C-1D; C-2D; C-3D et C-4D se composent de :

Aux sous-sols : une cave à provisions marquée du même indice que l'appartement.

A l'angle des façades à rue et latérale : un grand living, terrasse.

au milieu : le hall d'entrée de l'appartement avec une armoire-vestiaire; la salle de bains équipée d'une baignoire, d'un lavabo et d'un bidet; la loge w.c.

En façade latérale : une chambre.

En façade postérieure : deux chambres et la cuisine équipée d'un évier avec prises d'eau et l'accès vers la terrasse.

Les appartements C-1C; C-2C; C-3C et C-4C se composent de :

aux sous-sols : une cave à provisions marquée du même indice que l'appartement.

A rue : le living avec accès à la terrasse; la cuisine équipée d'un évier avec prises d'eau et la chambre.

au milieu : le hall d'entrée de l'appartement avec une armoire-vestiaire et la salle de bains équipée d'une baignoire, d'un lavabo et d'un w.c.

Etage technique.

L'étage technique se compose d'un appartement portant l'indice C-5T au croquis joint à l'acte de base et se compose de :

aux sous-sols : une cave à provisions marquée de l'indice C-5T.

A l'étage technique.

A rue : sur la toiture une grande terrasse; le living; la cuisine équipée d'un évier avec prises d'eau et l'accès vers la terrasse; une chambre; la salle de bains équipée d'une baignoire et d'un lavabo.

au milieu : le hall d'entrée de l'appartement avec le vide-poubelle et la loge w.c.

Vers l'arrière : une chambre avec armoire-placard.

BLOC D.

Le bloc D comporte douze garages pour voiture automobile en deux niveaux de six box. Ceux du niveau de la cour commune sont désignés au croquis annexé à l'acte de base par les indices D-G1; D-G2; D-G3; D-G4; D-G5 et D-G6; ceux au niveau de la voirie de la tête de pipe de l'avenue Louis pierard D-G7; D-G8; D-G9; D-G10; D-G11 et D-G12.

VALEUR DES PARTIES PRIVATIVES.

La quantité des parties communes emportées par les éléments privés est donnée ci-après.

BLOC A.

Chaque cave à provisions dans les sous-sols emporte CING DIXMILLIÈMES (5/10.000e).

Le garage G1 emporte TRENTE-DEUX DIXMILLIENES (32/10.000e).
 Le garage G2 emporte TRENTE-DEUX DIXMILLIENES (32/10.000e).
 Le garage G3 emporte VINGT-HUIT DIXMILLIENES (28/10.000e).
 Le garage G4 emporte VINGT-NEUF DIXMILLIENES (29/10.000e).
 Le garage G5 emporte VINGT-NEUF DIXMILLIENES (29/10.000e).
 L'appartement RG emporte DEUX CENT ET TREIZE DIXMILLIENES
 (213/10.000e)
 L'appartement RD emporte DEUX CENT ET TREIZE DIXMILLIENES
 (213/10.000e)
 L'appartement 1G emporte DEUX CENT ET SEIZE DIXMILLIENES
 (216/10.000e)
 L'appartement 1D emporte DEUX CENT TRENTE-QUATRE DIXMILLIENES
 (234/10.000e)
 L'appartement 1C emporte CENT CINQUANTE-DEUX DIXMILLIENES
 (152/10.000e)
 L'appartement 2G emporte DEUX CENT ET SEIZE DIXMILLIENES
 (216/10.000e)
 L'appartement 2D emporte DEUX CENT TRENTE-QUATRE DIXMILLIENES
 (234/10.000e)
 L'appartement 2C emporte === CENT CINQUANTE-DEUX DIXMILLIENES
 (152/10.000e)
 L'appartement 3G emporte DEUX CENT ET SEIZE DIXMILLIENES
 (216/10.000e)
 L'appartement 3D emporte DEUX CENT TRENTE-QUATRE DIXMILLIENES
 (234/10.000e)
 L'appartement 3C emporte CENT CINQUANTE-DEUX DIXMILLIENES
 (152/10.000e)
 L'appartement 4G emporte DEUX CENT ET SEIZE DIXMILLIENES
 (216/10.000e)
 L'appartement 4D emporte DEUX CENT TRENTE-QUATRE DIXMILLIENES
 (234/10.000e)
 L'appartement 4C emporte CENT CINQUANTE-DEUX DIXMILLIENES
 (152/10.000e)
 L'appartement 5T emporte CENT CINQUANTE-QUATRE DIXMILLIENES
 (154/10.000e)

BLOC B.

Chaque cave à provisions dans les sous-sols emporte CINQ DIX-
 MILLIENES (5/10.000e)

Le garage G1 emporte VINGT NEUF DIXMILLIENES (29/10.000e)
 Le garage G2 emporte VINGT NEUF DIXMILLIENES (29/10.000e)
 Le garage G3 emporte VINGT HUIT DIXMILLIENES (28/10.000e)
 Le garage G4 emporte TRENTE-DEUX DIXMILLIENES (32/10.000e)
 Le garage G5 emporte TRENTE-DEUX DIXMILLIENES (32/10.000e)
 L'appartement RG emporte DEUX CENT ET TREIZE DIXMILLIENES
 (213/10.000e).
 L'appartement RD emporte DEUX CENT ET TREIZE DIXMILLIENES
 (213/10.000e).

L'appartement 1G emporte DEUX CENT TRENTE QUATRE DIXMILLIEMES
(234/10.000e)
L'appartement 1D emporte DEUX CENT ET SEIZE DIXMILLIEMES
(216/10.000e)
L'appartement 1C emporte CENT CINQUANTE-DEUX DIXMILLIEMES
(152/10.000e)
L'appartement 2G emporte DEUX CENT TRENTE-QUATRE DIXMILLIEMES
(234/10.000e)
L'appartement 2D emporte DEUX CENT ET SEIZE DIXMILLIEMES
(216/10.000e)
L'appartement 2C emporte CENT CINQUANTE DEUX DIXMILLIEMES
(152/10.000e)
L'appartement 3D emporte DEUX CENT ET SEIZE DIXMILLIEMES
(216/10.000e)
L'appartement 3G emporte DEUX CENT TRENTE-QUATRE DIXMILLIEMES
(234/10.000e)
L'appartement 3C emporte CENT CINQUANTE-DEUX DIXMILLIEMES
(152/10.000e)
L'appartement 4D emporte DEUX CENT ET SEIZE DIXMILLIEMES
(216/10.000e)
L'appartement 4G emporte DEUX CENT TRENTE-QUATRE DIXMILLIEMES
(234/10.000e)
L'appartement 4C emporte CENT CINQUANTE-DEUX DIXMILLIEMES
(154/10.000e)
L'appartement 5T emporte CENT CINQUANTE-QUATRE DIXMILLIEMES
(154/10.000e)

BLOC C.

Chaque cave à provisions dans les sous-sols emporte CINQ DIX-
MILLIEMES (5/10.000e)
Le garage G1 emporte TRENTE-DEUX DIXMILLIEMES (32/10.000e)
Le garage G2 emporte TRENTE-DEUX DIXMILLIEMES (32/10.000e)
Le garage G3 emporte VINGT-HUIT DIXMILLIEMES (28/10.000e)
Le garage G4 emporte VINGT-NEUF DIXMILLIEMES (29/10.000e)
Le garage G5 emporte VINGT-NEUF DIXMILLIEMES (29/10.000e)
L'appartement RG emporte DEUX CENT ET TREIZE DIXMILLIEMES
(213/10.000e)
L'appartement RD emporte DEUX CENT ET TREIZE DIXMILLIEMES
(213/10.000e)
L'appartement 1G emporte DEUX CENT ET SEIZE DIXMILLIEMES
(216/10.000e)
L'appartement 1D emporte DEUX CENT TRENTE-QUATRE DIXMILLIEMES
(234/10.000e)
L'appartement 1C emporte CENT CINQUANTE-DEUX DIXMILLIEMES
(152/10.000e)
L'appartement 2G emporte DEUX CENT ET SEIZE DIXMILLIEMES
(216/10.000e)
L'appartement 2D emporte DEUX CENT TRENTE QUATRE DIXMILLIEMES
(234/10.000e)

L'appartement 2C emporte CENT CINQUANTE-DEUX DIXMILLIEMES
(152/10.000e)
L'appartement 3G emporte DEUX CENT ET SEIZE DIXMILLIEMES
(216/10.000e)
L'appartement 3D emporte DEUX CENT TRENTE QUATRE DIXMILLIEMES
(234/10.000e)
L'appartement 3C emporte CENT CINQUANTE-DEUX DIXMILLIEMES
(152/10.000e)
L'appartement 4G emporte DEUX CENT ET SEIZE DIXMILLIEMES
(216/10.000e)
L'appartement 4D emporte DEUX CENT TRENTE-QUATRE DIXMILLIEMES
(234/10.000e)
L'appartement 4C emporte CENT CINQUANTE-DEUX DIXMILLIEMES
(152/10.000e)
L'appartement 5T emporte CENT CINQUANTE-QUATRE DIXMILLIEMES
(154/10.000e)

BLOC D.

Le garage G1 emporte TRENTE DIXMILLIEMES (30/10.000e)
Le garage G2 emporte TRENTE DIXMILLIEMES (30/10.000e)
Le garage G3 emporte TRENTE DIXMILLIEMES (30/10.000e)
Le garage G4 emporte TRENTE DIXMILLIEMES (30/10.000e)
Le garage G5 emporte TRENTE DIXMILLIEMES (30/10.000e)
Le garage G6 emporte TRENTE ET UN DIXMILLIEMES (31/10.000e)
Le garage G7 emporte TRENTE DIXMILLIEMES (30/10.000e)
Le garage G8 emporte TRENTE DIXMILLIEMES (30/10.000e)
Le garage G9 emporte TRENTE DIXMILLIEMES (30/10.000e)
Le garage G10 emporte TRENTE DIXMILLIEMES (30/10.000e)
Le garage G11 emporte TRENTE-DIXMILLIEMES (30/10.000e)
Le garage G12 emporte TRENTE DIXMILLIEMES (30/10.000e)

RECAPITULATION.

BLOC A.

Quinze caves à provisions :
Cinq garages :
Appartements du rez-de-chaussée :
Appartements du premier étage :
Appartements du deuxième étage :
Appartements du troisième étage :
Appartements du quatrième étage :
Appartement de l'étage technique :

75/10.000e
150/10.000e
426/10.000e
602/10.000e
602/10.000e
602/10.000e
602/10.000e
154/10.000e

3.213/10.000e

BLOC B.

Quinze caves à provisions :	75/10.000e
Cinq garages :	150/10.000e
Appartements du rez-de-chaussée :	426/10.000e
Appartements du premier étage :	602/10.000e
Appartements du deuxième étage :	602/10.000e
Appartements du troisième étage :	602/10.000e
Appartements du quatrième étage :	602/10.000e
Appartement de l'étage technique :	154/10.000e
	<hr/>
	3.213/10.000e

BLOC C.

Quinze caves à provisions :	75/10.000e
Cinq garages :	150/10.000e
Appartements du rez-de-chaussée :	426/10.000e
Appartements du premier étage :	602/10.000e
Appartements du deuxième étage :	602/10.000e
Appartements du troisième étage :	602/10.000e
Appartements du quatrième étage :	602/10.000e
Appartement de l'étage technique :	154/10.000e
	<hr/>
	3.213/10.000e

BLOC D.

Deux garages :	361/10.000e
	<hr/>
BLOC A :	3.213/10.000e
BLOC B :	3.213/10.000e
BLOC C :	3.213/10.000e
BLOC D :	361/10.000e
	<hr/>
	10.000/10.000e.
	=====

Article 8. - Les parties communes comportent notamment le terrain y compris les jardinets avec leurs aménagements (escaliers, trottoirs, plantations etc) la rampe d'accès à ----- la cour commune avec son réseau d'égout, les clôtures, les or- nements extérieurs des façades, le recouvrement des toitures, y compris les descentes d'eau pluviales, les appuis de fenêtre, les cheminées, les gaines de ventilation, les aéras, les cana- lisations et conduites de toute nature, eaux, gaz, électricité, chauffage, égouts, tuyaux de descente des éviers et salles de bains, les chutes w.c. sauf toutefois les parties de ces cana- lisations et conduites se trouvant à l'intérieur ou même à l'ex- térieur des appartements ou locaux dépendant des privatifs, si ces canalisations et conduites servent à l'usage exclusif et particulier de ces appartements, garages ou locaux.

Les parties communes comportent encore les entrées avec leurs portes, les halls d'entrées, les cages d'escaliers, les ascenseurs avec leur cabine de machinerie, les moteurs, les accessoires et leur gaine, les citernes à mazout, les chaufferies avec tout leur équipement, les paliers, les couloirs et dégagements, les caves à compteurs, les gaines des vide-poubelles et les locaux vide-poubelles, les remises dans les sous-sols, les locaux séchoirs à l'étage technique, et une cave commune en sous-sols.

Article 9. - Chaque propriété privé (appartement, garage et cave) comportera les parties constitutives de l'élément privatif, à l'exclusion des parties communes; elle dispose sous les restrictions ci-après de tout l'espace compris dans les limites en hauteur, largeur et longueur de sa propriété privée et notamment le plancher ou parquet ou revêtement avec le soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des murs et cloisons séparant entre eux des éléments privatifs, les fenêtres avec leurs volets et persiennes, les terrasses avec leur pavement, leurs séparations et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations intérieures des éléments privatifs, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et des fenêtres, le plafonnage des plafonds et des murs avec leur décoration intérieure; en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des éléments privatifs et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants et même ce qui se trouve à l'extérieur des éléments privatifs mais servent uniquement et exclusivement aux dits locaux comme par exemple les compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, chauffage et téléphone.

Article 10. - Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de la partie privative dans les limites fixées par le présent contrat et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble, ni l'ornementation extérieure. Chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure des locaux lui appartenant, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations ou autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires. Les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'Assemblée Générale des copropriétaires de ces parties communes statuant à la majorité simple des voix attribuées à des parties communes. Les propriétaires des garages, non propriétaires d'un appartement dans l'immeuble ne prendront pas part aux votes pour les décisions à prendre au sujet des parties communes ou privatives des appartements, inversement les propriétaires d'un appartement ne possédant pas de garage pourront prendre part au vote à concurrence du nombre de dixmillièmes qui sont attribués aux appartements dont ils sont propriétaires.

Pour ceux qui sont propriétaires d'un appartement et d'un garage, ils prendront part au vote pour le total de dixmillièmes attribués à l'appartement et au garage.

Article 12. - Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie des immeubles, qui forment un ensemble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'Assemblée Générale des copropriétaires prise à la majorité simple des voix; il en sera de même concernant les portes d'entrée des appartements, des portes de garage, des fenêtres et garde-corps, balcons, persiennes volets et toutes les parties visibles des immeubles et cela même en ce qui concerne la peinture et vitraux.

Article 13. - Les propriétaires pourront établir des volets-persiennes ou autres dispositions de protection suivant stipulation du règlement d'ordre intérieur dont il sera question ci-après ou suivant décision de l'Assemblée Générale. Les propriétaires pourront établir des postes privés de téléphonie sans fil et en user suivant le règlement d'ordre intérieur. Le téléphone peut-être installé dans les appartements aux frais, risques et périls des propriétaires respectifs dans les tubages prévus à cet effet. Les fils et accès ne peuvent en aucune façon emprunter les façades de l'immeuble, même prescription pour la radio-distribution et la T.V. distribution.

Article 14. - Chaque propriétaire pourra être autorisé par l'Assemblée Générale à pratiquer des ouvertures dans les murs mitoyens entre les parties privatives des appartements dont il serait propriétaire à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble; néanmoins, l'Assemblée Générale pourra subordonner cette autorisation à des conditions particulières.

SECTION II - SERVICE ET ADMINISTRATION DE DES IMMEUBLES.

Article 15. - La Société de Personnes à Responsabilité Limitée "LORENT EN KINDEREN" se charge pendant les trois premières années d'occupation de la gérance des parties communes de l'immeuble, ceci dans le but d'assurer une gestion complète par un professionnel de la construction. A cet effet, elle désignera soit un de ses sociétaires, soit une personne étrangère à la société, mais également professionnelle de la construction. Les émoluments de ce gérant sont fixés à quatre francs par dixmillième et par an, payable trimestriellement à terme échu.

Il est entendu que ces émoluments ne comprennent pas les frais généraux de gestion, c'est-à-dire les fournitures de bureau et d'administration, lesquels restent à charge de la communauté. Le gérant est assisté dans sa fonction par un Comité de Gérance, composé d'un Président et d'un Assesseur, choisis parmi les co-propriétaires d'appartements. Le gérant est chargé de la surveillance générale de l'ensemble des immeubles et notamment de l'exécution des réparations ou entretiens à effectuer aux choses communes.

Article 16. - Si le gérant est absent ou défaillant, la fonction est dévolue à un membre du Conseil de Gérance.

Article 17. - L'Assemblée Générale des copropriétaires est souveraine-maîtresse de l'Administration du complexe d'immeubles en tant qu'il s'agisse d'intérêts communs.

Article 18. - L'Assemblée Générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présent ou dûment convoqués; elle a lieu obligatoirement dans un local situé dans l'agglomération bruxelloise, sauf cas de force majeure. Les convocations à l'Assemblée Générale sont faites par lettre recommandée à la poste portant l'ordre du jour, le lieu et l'heure, quinze jours avant la date de l'Assemblée. L'Assemblée oblige par ses décisions et délibérations tous les copropriétaires sur les points figurant à l'ordre du jour qu'ils soient présents, représentés ou non.

Article 19. - L'Assemblée Générale peut-être convoquée sur la proposition de deux copropriétaires et même d'un seul, s'il en justifie la demande. Elle se compose de tous les copropriétaires quelque soit le nombre de voix que chacun possède. Si le gérant n'est pas copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux Assemblées Générales, mais il y assistera avec voix consultative et non délibérative.

Tout mandat pour représenter un propriétaire à l'Assemblée devra être écrit et stipulé expressément s'il est général ou s'il concerne uniquement les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera.

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

Aucune autre personne n'est admise à l'Assemblée et aucun propriétaire ne pourra se faire représenter à l'Assemblée sous mandat que par son conjoint, un co-propriétaire ou par le gérant, lequel aura dans ce cas et en cette qualité voix délibérative.

Dans le cas, où par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouverait appartenir à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, soit à un usufruitier et à un nu-propriétaire, ils seront tenus d'élire un seul d'entre-eux pour les représenter aux Assemblées Générales et y voter pour le compte de l'indivision ou de la collectivité. La procuration