



ETUDE
DU
NOTAIRE JACQUES MOYERSOEN

AVENUE HOUBA DE STROOPER, 90
BRUXELLES

HELIPORT - BLOC I
BRUXELLES

ACTE DE BASE

Enregistré à Molenbeek le 3 janvier 1972

L'an mil neuf cent septante et un.

Le trente décembre.

Devant Nous Maître Jacques Moyersoën, Notaire résidant à Bruxelles.

A comparu :

La société anonyme « Bouwbedrijf Amelinckx » en français « Entreprises Amelinckx », dont le siège social est établi à Anvers, Dambruggestraat, 306.

Constituée sous la forme de société de personnes à responsabilité limitée et sous la dénomination « Entreprises générales François Amelinckx », suivant acte reçu par Maître Van Migem, notaire de résidence à Anvers, le dix mai mil neuf cent trente huit, publié aux annexes au Moniteur Belge du vingt neuf mai suivant, sous le numéro 8848.

La raison sociale a été changée en la raison sociale actuelle suivant acte reçu par le notaire Van Winckel à Anvers, le vingt quatre mars mil neuf cent cinquante huit, publié aux annexes au Moniteur Belge du douze avril suivant, sous le numéro 7117.

La dite société de personnes à responsabilité limitée transformée en société anonyme par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société, tenue le vingt neuf décembre mil neuf cent soixante cinq, dont le procès-verbal a été dressé par le Notaire Paul Smet à Anvers et publié aux annexes au Moniteur Belge du quatorze janvier mil neuf cent soixante six, sous le numéro 1163.

Et dont les statuts ont été modifiés par décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société, tenue le treize décembre mil neuf cent soixante six, dont le procès-verbal a été dressé par Maître Paul Smet, notaire à Anvers et publié aux annexes au Moniteur Belge du vingt quatre décembre mil neuf cent soixante six, sous le numéro 37226. Cette assemblée générale a prolongé la durée de la société jusqu'au treize décembre mil neuf cent nonante six.

Les statuts ont été modifiés pour la dernière fois suivant décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires dont le procès-verbal a été dressé par le notaire Léon Verbruggen à Bruxelles, le huit juillet mil neuf cent septante, publié aux annexes au Moniteur Belge le vingt cinq juillet suivant, sous le numéro 2413-2.

Ici représentée par Monsieur Alfred Roekens, directeur de la dite société, demeurant à Anvers, August Vermeylelaan, numéro 1.

Agissant en vertu des pouvoirs lui conférés par décision de l'assemblée générale des actionnaires de la société dont le procès-verbal a été dressé par le Notaire Léon Verbruggen à Bruxelles, le quinze juin mil neuf cent septante, publié à l'annexe au Moniteur Belge du deux juillet suivant, sous le numéro 2026-4.

Laquelle société, représentée comme dit est, préalablement au statut immobilier faisant l'objet du présent acte, nous a exposé ce qui suit :

CHAPITRE PREMIER

EXPOSE

§ 1. — La société comparante est propriétaire du bien suivant :

VILLE DE BRUXELLES

Dans l'ilot composé de trois lots, compris entre l'Avenue de l'Héliport, le Quai de Willebroek et le Quai du Batelage, délimité par un liseré rouge sur le plan numéro un, annexé à l'extrait des délibérations du conseil communal de la Ville de Bruxelles et prises en séance publique du neuf novembre mil neuf cent septante :

— le terrain à bâtir teinté en rouge sur le dit plan et délimité par les lettres A. B. C. D. E. F. G. et H. faisant partie du terrain du lot numéro deux, ayant les développements de façades suivants :

- a) côté Avenue de l'Héliport : plus ou moins seize mètres cinquante centimètres.
- b) côté Quai du Batelage : plus ou moins cinquante-deux mètres.
- c) côté Quai de Willebroek : plus ou moins seize mètres cinquante centimètres.

Ledit terrain représente une superficie de plus ou moins huit cents mètres carrés (800 m²).

La configuration et l'implantation du terrain présentement vendu se trouvent stipulées sur le plan numéro un bis annexé à l'extrait des délibérations du conseil communal, séance publique du neuf novembre mil neuf cent septante, dont question ci-dessus.

Ce terrain fait partie du Plan Particulier d'Aménagement du Quartier Nord, numéros 46/20 et 46/21, approuvé par Arrêté Royal du dix sept février mil neuf cent soixante sept.

Origine de propriété.

A ce sujet la société comparante a déclaré être propriétaire de la parcelle de terrain décrite ci-dessus, pour l'avoir acquise de la Ville de Bruxelles, suivant acte de vente des notaires Verbruggen à Bruxelles et Vandroogenbroeck à Evere du vingt-trois décembre mil neuf cent septante et un.

La Ville de Bruxelles en était propriétaire :

— partie pour l'avoir acquise de l'Etat Belge, aux termes d'un acte d'échange du treize août mil neuf cent septante, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Bruxelles, le premier septembre mil neuf cent septante, volume 4906 numéro 6.

— partie à la suite d'une possession paisible et publique, non-équivoque et non-interrompue depuis plus de trente ans, le terrain en cause constituant une partie de l'ancienne voie publique dénommée Allée Verte, actuellement supprimée.

§ 2. — STIPULATIONS DU TITRE DE PROPRIETE.

L'acte de vente des notaires Verbruggen à Bruxelles et Vandroogenbroeck à Evere en date du vingt-trois décembre mil neuf cent septante et un stipule notamment ce qui suit :

« Charges et conditions.

La présente vente est faite et acceptée aux charges et conditions suivantes que la société acquéreuse s'engage à exécuter, savoir :

Conditions spéciales.

En outre, la présente vente est faite, consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions du cahier des charges général régissant les immeubles sis dans le périmètre du plan d'aménagement numéros 46/20 et 46/21, dit « Quartier Nord » adopté par le conseil communal de la Ville de Bruxelles, en sa séance du vingt-huit avril mil neuf cent soixante-neuf (dont une copie conforme se trouve ci-annexée) et aux charges, clauses et conditions contenues dans les annexes à l'extrait du Registre aux procès-verbaux des délibérations du conseil communal, séance publique du neuf novembre mil neuf cent septante, — lequel extrait demeurera ci-annexé avec toutes ses annexes.

Le dit extrait comporte proposition et convention de vente entre la Ville de Bruxelles et la Société anonyme « Entreprises Amelinckx », avec toutes les clauses et conditions qui la régissent, les plans et le cahier des charges. »

La convention entre la Ville de Bruxelles et la Société comparante, visée ci-dessus, stipule le texte suivant qui est repris également dans l'acte de vente susdit :

« Conditions particulières.

Article 2.

Sur le terrain faisant l'objet de la présente vente, S.A. ENTREPRISES AMELINCKX construira un immeuble à étages multiples à caractère résidentiel, composé d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de 22 (vingt-deux) étages selon coupe telle que figurée à l'annexe numéro 2.

Article 3.

L'ilot formé par les lettres I, J, K, L, M et N, délimité par un liseré vert sur le plan numéro 1, situé entre le Quai du Batelage et la Place de l'Yser, sera composé de deux zones, à savoir :

a) zone numéro 1 — K, L, M et N, teinte en bleu :

Sur ce terrain sont autorisées des constructions de haut standing dont la hauteur ne peut dépasser dix mètres à partir du niveau zéro de l'immeuble 1 du lot 2 dont question ci-dessus.

b) zone numéro 2 — I, J, K et N, teinte en jaune :

Sur ce terrain est autorisée la construction soit d'immeubles résidentiels, soit d'immeubles à usage de bureaux, soit d'immeubles avec rez-de-chaussée commercial.

Article 4.

Les parkings prescrits pour la présente construction prendront place dans un socle voisin prévu au plan particulier d'aménagement numéros 46/20 et 21 (dit Quartier Nord) approuvé par Arrêté Royal du dix-sept février mil neuf cent soixante sept.

Article 5.

La partie teinte en vert et délimitée par les points A, V, B, W, E, X, Y, F sur le plan numéro 1 ci-annexé sera grevée d'une servitude non ædificandi en faveur de toutes les constructions envisagées sur les dits lots. Cette zone non ædificandi sera aménagée en zone verte aux frais de la VILLE DE BRUXELLES sans intervention de la S.A. ENTREPRISES AMELINCKX, ses ayants-droits et ayant-cause à quelque titre que ce soit. Il en est de même pour l'aménagement ou le réaménagement des voiries, viabilités, passages et/ou tout autre élément d'utilité publique.

L'entretien dans la zone définie sous le présent article, des zones vertes, voiries, passages et/ou tout autre élément d'utilité publique, est à la charge exclusive de la VILLE DE BRUXELLES.

Article 6 : Occupation — Entrée en jouissance.

Le terrain faisant l'objet de la présente vente, sera mis à la libre disposition de l'acquéreuse dans les trois mois à dater de la signification de l'accord de principe par le Conseil Communal en ce qui concerne l'exécution des présentes.

La Ville de Bruxelles prendra à charge le déplacement des câbles, conduites d'eau et autres existant dans le tréfonds vendu.

En ce qui concerne l'égoût se trouvant dans le tréfonds dudit terrain, son maintien constituera une servitude au profit de la Ville de Bruxelles.

Article 7.

Les constructions visées à l'article 2, seront exécutées par la S.A. ENTREPRISES AMELINCKX conformément au plan type des étages étant l'annexe 3 et 3bis; chaque étage comprendra en principe :

- a) 1 (un) appartement à trois chambres;
- b) 6 (six) appartements à deux chambres;
- c) 1 (un) appartement à une chambre;
- d) 4 (quatre) studios.

Article 8.

En ce qui concerne l'équipement et l'achèvement des appartements et studios, la S.A. ENTREPRISES AMELINCKX se conformera aux dispositions du descriptif des travaux étant l'annexe numéro 4 aux présentes.

Article 9.

La S.A. ENTREPRISES AMELINCKX s'engage à entamer les travaux de construction au plus tard un mois après la délivrance du permis de bâtir pour autant que le terrain soit mis à sa disposition conformément aux stipulations de l'article 6.

La S.A. ENTREPRISES AMELINCKX s'engage à introduire la demande tendant à l'obtention du permis de bâtir endéans les six mois à dater de la signification de l'accord de principe par le Conseil communal en ce qui concerne l'exécution des présentes.

Le premier appartement ou studio, en ce qui concerne les parties privatives, sera terminé et livré parachevé dans les quatre cents jours ouvrables en fonction du délai visé à l'alinéa un et deux du présent article.

Tout dépassement de ce délai de quatre cents jours ouvrables entraînera, pour la S.A. ENTREPRISES AMELINCKX, le paiement d'une amende de retard s'élevant à cinquante francs (50 frs) par jour ouvrable de retard.

Les autres parties privatives seront livrées en état d'habitabilité à la cadence d'une unité par jour ouvrable, les samedis n'étant pas considérés comme jours ouvrables.

Si, à partir du délai susdit de quatre cents jours ouvrables, 50 % (cinquante pour cent) des appartements restent invendus, les parties pourront convenir qu'il y a mévente et réajuster, de commun accord, les délais en fonction des possibilités du marché.

Article 10.

La S.A. ENTREPRISES AMELINCKX aura le droit d'afficher sa publicité habituelle au plus tard à partir de la signature des présentes et ce aux endroits à choisir librement par elle sur le terrain faisant l'objet de la présente vente. De plus la Ville de Bruxelles accordera à la S.A. ENTREPRISES AMELINCKX un droit de poser sa publicité concernant la vente des dits appartements à d'autres endroits et selon des conditions à définir ultérieurement.

Article 12.

Les surfaces privatives (appartement et/ou studios), sauf terrasses, sont calculées dans l'axe des murs séparatifs entre appartements ou entre appartement et locaux communs, et à l'intérieur des murs extérieurs.

Complémentairement à ce qui précède, le prix de vente moyen par mètre carré, terrain compris, pour les appartements et/ou studios, est de 7.490 frs (sept mille quatre cents nonante francs).

En ce qui concerne les terrasses, le prix de vente par mètre carré hors-œuvre est de 2.950 frs (deux mille neuf cent cinquante francs).

Les prix ci-dessus s'entendent sans frais, ni droits, ni honoraires notariaux ni raccordements d'utilité publique et/ou taxes généralement quelconques.

TABLEAU RECAPITULATIF

Prix sociaux

App.	Type	Calcul	Prix totaux arrondis
A	2 ch. c	— Construction + terrain : 63 m ² x 7.490 frs = 471.870 fr — Terrasses : 19,00 m ² x 2.950 frs = 56.050 fr Prix total : 527.920 fr	530.000 fr.
B	studio	— Construction + terrain : 36 m ² x 7.490 frs = 269.640 fr — Terrasses : 9,00 m ² x 2.950 frs = 26.550 fr Prix total : 296.190 fr	298.000 fr.
C	2 ch. c.	— Construction + terrain : 80 m ² x 7.490 frs = 599.200 fr — Terrasses : 7,00 m ² x 2.950 frs = 20.650 fr Prix total : 619.850 fr	620.000 fr.
D	studio	— Construction + terrain : 40 m ² x 7.490 frs = 299.600 fr — Terrasses : 9,50 m ² x 2.950 frs = 28.025 fr Prix total : 327.625 fr	328.000 fr.
E	3 ch. à c.	— Construction + terrain : 93 m ² x 7.490 frs = 696.570 fr — Terrasses : 19,00 m ² x 2.950 frs = 56.050 fr Prix total : 752.620 fr	753.000 fr.
F	1 ch. à c.	— Construction + terrain : 60 m ² x 7.490 frs = 449.400 fr — Terrasses : 14,50 m ² x 2.950 frs = 42.775 fr Prix total : 492.175 fr	492.000 fr.
G	2 ch. à c.	— Construction + terrain : 80 m ² x 7.490 frs = 599.200 fr — Terrasses : 18,50 m ² x 2.950 frs = 45.725 fr Prix total : 644.925 fr	645.000 fr.
H	2 ch. à c.	— Construction + terrain : 70 m ² x 7.490 frs = 524.300 fr — Terrasses : 18,00 m ² x 2.950 frs = 53.100 fr Prix total : 577.400 fr	578.000 fr.
I	2 ch. à c.	— Construction + terrain : 63 m ² x 7.490 frs = 471.870 fr — Terrasses : 17,00 m ² x 2.950 frs = 50.150 fr Prix total : 522.020 fr	522.000 fr.
J	studio	— Construction + terrain : 36 m ² x 7.490 frs = 269.640 fr — Terrasses : 9,00 m ² x 2.950 frs = 26.550 fr Prix total : 296.190 fr	297.000 fr.
K	2 ch. à c.	— Construction + terrain : 80 m ² x 7.490 frs = 599.200 fr — Terrasses : 6,50 m ² x 2.950 frs = 19.175 fr Prix total : 618.375 fr	619.000 fr.
L	studio	— Construction + terrain : 38 m ² x 7.490 frs = 284.620 fr — Terrasses : 9,50 m ² x 2.950 frs = 28.025 fr Prix total : 312.645 fr	313.000 fr.

La S.A. ENTREPRISES AMELINCKX se réserve le droit d'augmenter le prix de vente des appartements bénéficiant d'une orientation privilégiée, tout en diminuant le prix de vente des autres appartements, ceci de façon à ce que le prix total de vente des appartements, par niveau, reste inchangé.

Article 13.

Les prix visés aux articles 12 et 14 sont fermes et pas sujets à révision jusqu'au trente avril mil neuf cent septante et un.

Article 14.

Révision des prix à partir du premier mai mil neuf cent septante et un : dans les prix fixés à l'article 12 déduction faite de la valeur du terrain, cinquante pour cent (50 %) représente le coût des salaires et cinquante pour cent (50 %) le coût des matériaux.

Toute révision se fera suivant la formule S.O.P.A.

Pour le prix du terrain, tel qu'il résulte de l'article 11, ne sont pris en considération que les 22 (vingt-deux) étages résidentiels mesurés hors œuvre à l'exception des terrasses généralement quelconques et de l'escalier de secours.

Article 15.

La S.A. ENTREPRISES AMELINCKX se réserve le droit d'appliquer vis-à-vis des acquéreurs des prix forfaitaires en vertu de sa formule de vente « PRIX D'ACHAT = PRIX DE LIVRAISON », ce qui veut dire que sont compris dans le prix d'achat : les frais d'acte et les honoraires notariaux, les droits d'enregistrement, les taxes de factures, la taxe de bâtisse, le coût de tous les raccordements d'utilité publique.

En outre, en application de cette formule, l'acquéreur ne supporte en aucune façon les hausses de salaires ou les hausses de matériaux qui pourraient survenir entre le jour de la signature du compromis de vente et le jour de la livraison de son bien, seule la S.A. ENTREPRISES AMELINCKX supporte les risques et aléas des hausses des salaires et des matériaux.

Article 16.

Au cas où la S.A. ENTREPRISES AMELINCKX fera usage du droit qu'elle s'est réservé en vertu de l'article 15, les prix forfaitaires seront calculés sur base des prix et conditions prévus aux articles 12 et 13 éventuellement réajustés conformément à l'article 14.

A l'application de la formule « PRIX D'ACHAT = PRIX DE LIVRAISON », la S.A. ENTREPRISES AMELINCKX justifiera préalablement chaque fois envers la VILLE DE BRUXELLES les prix de vente ainsi établis.

Article 17.

En ce qui concerne la vente des appartements, studios et dépendances, les paiements des acquéreurs se feront de la façon suivante, conformément à l'article 1612 du Code Civil.

Les tranches des paiements prévues aux I, II et III ci-après correspondent au coût des ouvrages déjà exécutés.

I. Les quotités dans le terrain et les constructions déjà exécutées à la passation de l'acte notarié sous déduction de l'acompte.

II. Le gros-œuvre :

— 30 % à l'exécution du 1 ^{er} tiers du gros-œuvre	} 50 %
— 30 % à l'exécution du 2 ^e tiers du gros-œuvre	
— 40 % à la mise sous toit.	

III. Parachèvement :

a) à l'achèvement du plafonnage (avant retouches) 30 %	} 50 %
b) à l'achèvement du pavement (avant retouches) 30 %	
c) à l'achèvement de la menuiserie (avant retouches) 30 %	
d) à la réception provisoire 10 %	

Prix total : 100 %

Article 18.

L'acquéreur pourra obtenir des facilités de paiement ne pouvant dépasser 20 % (vingt pour cent) du prix

d'acquisition, remboursable en cinq années à partir de la prise de possession, à un intérêt simple de 6 % (six pour cent) l'an.

Article 20 : Servitudes.

Les servitudes ci-après sont constituées au profit du bien présentement vendu — fond dominant — à charge du terrain restant à appartenir à la VILLE DE BRUXELLES — fond servant :

- a) Il est rappelé que l'article 5 contient une servitude de zone verte et non ædificandi.
- b) Sur le terrain du lot 2 de l'îlot décrit à l'article 1 ci-dessus, la VILLE DE BRUXELLES envisage d'ériger des constructions. En ce qui concerne celles figurant en teinte lilas au plan numéro 1 annexé aux présentes, le niveau supérieur desdites constructions, après achèvement, ne pourra en aucun cas, dépasser le niveau inférieur des terrasses du premier étage et ce sur une bande d'au moins dix-huit mètres (18 m.) parallèlement à la façade Nord (A, H, G, F) de l'immeuble qui sera érigé par la S.A. ENTREPRISES AMELINCKX sur le terrain présentement vendu. Les deux constructions devront, en tout état de cause, rester entièrement indépendantes.
- c) L'immeuble à ériger par la S.A. ENTREPRISES AMELINCKX disposera de deux passages au rez-de-chaussée et en sous-sols. Ces passages vers les constructions à ériger sur les terrains teintés en lilas sur l'annexe numéro 1 seront exécutés aux emplacements à déterminer conjointement par la Ville et la S.A. ENTREPRISES AMELINCKX. La largeur de chaque passage ne dépassera pas 1,20 m (un mètre vingt). Les sas éventuels, à imposer par les autorités compétentes, seront ultérieurement construits par et sur le terrain de la VILLE DE BRUXELLES. Toute rectification des niveaux y relative sera à charge exclusive de la VILLE DE BRUXELLES. Le tout sans intervention de la S.A. ENTREPRISES AMELINCKX.
- d) Les passages de la circulation piétonnière sur façade principale (côté Quai du Batelage) ainsi que les deux façades latérales. Ces passages seront de dimension et envergure cadrant avec l'importance et le standing de l'immeuble visé à l'article 2.
- e) Les passages de la circulation mécanique des véhicules et appareils des services de sécurité, police, pompiers, propreté publique, des régies eau, gaz, électricité, de la régie des télégraphes et téléphones, de la poste, etc.
- f) Les passages des conduites et canalisations généralement quelconques pour les divers services en matière viabilité du complexe visé à l'article 2 (eau, gaz, électricité, égouts, téléphone y compris tous les accessoires).
- g) Les fondations extérieures des quatre façades, c'est-à-dire les murs et le squelette en béton, y compris les semelles et tous les autres éléments de construction y relatifs pourront empiéter sur les terrains restant propriété de la VILLE DE BRUXELLES.
- h) Les terrasses et l'escalier de secours, figurés au plan numéro 3 ci-annexé, pourront saillir le terrain présentement vendu et ce dans les proportions indiquées sur le dit plan numéro 3 et tel que stipulé au tableau récapitulatif à l'article 12, ce qui est assimilé à un droit de surbâtir. Il en est de même pour les dispositifs de démenagement.
- i) L'immeuble visé à l'article 2 aura le droit d'avoir des prises d'air, de lumière, de vues directes et indirectes à des distances moindres que celles imposées par le droit commun.
Les fenêtres et portes-fenêtres pourront s'ouvrir librement et avoir des vitres transparentes.
Les portes-fenêtres pourront être exécutées à partir du sol de chaque niveau.
Ainsi la S.A. ENTREPRISES AMELINCKX ne sera pas liée par les dispositions des articles 675 jusqu'au 680 du Code Civil.
- j) L'immeuble visé à l'article 2 aura tous droits d'accès généralement quelconques pour l'entretien, la réparation, le remplacement, etc... des servitudes susdites.

Article 21.

La construction et l'équipement de l'immeuble visé à l'article 2 seront entièrement indépendants, sans exception ni réserve, des constructions à ériger sur le terrain restant appartenir à la VILLE DE BRUXELLES.

Article 22.

Aucune construction à ériger par la S.A. ENTREPRISES AMELINCKX ne sera mitoyenne par rapport aux constructions restant appartenir à la VILLE DE BRUXELLES.

Article 24.

Les expropriés dans le cadre de la réalisation du plan particulier d'aménagement, bénéficieront d'un droit de préférence en vue de l'acquisition de lots privatifs aux conditions susdites durant la période de deux mois avant la mise en vente des lots privatifs, ce dont la S.A. ENTREPRISES AMELINCKX avertira la VILLE DE BRUXELLES par lettre recommandée.

Cette dernière se chargera d'en prévenir par lettre ou tout autre moyen les expropriés visés au présent article. »

L'annexe à la convention susvisée porte le texte suivant repris également textuellement dans l'acte de vente susdit :

« VILLE DE BRUXELLES

Immeuble sis dans l'îlot A, B, C, D, E et F étant le bloc 1 du LOT NUMERO 2, compris entre l'avenue de l'Héliport, les Quai de Willebroek et Quai du Batelage, délimité par un liseré rouge sur le plan numéro 1.

I. GROS-ŒUVRE

Terrassements.

Les terrassements comprennent l'enlèvement de toutes les terres nécessaires à la construction des sous-sols et des fondations.

Fondations et béton armé.

L'immeuble est assis sur un système de fondations qui assure la stabilité de l'immeuble (semelles, pieux, radier général).

Avant déblais, une firme spécialisée (M.S.A., OREX ou autre firme similaire) fera des essais de sol pour déterminer le système de fondations.

L'ingénieur conseil déterminera le système de fondations en fonction de la nature du terrain.

Sont exécutés en béton armé : toutes les fondations, poteaux, hourdis, poutres, linteaux, escaliers.

Le béton est acheminé depuis les centrales à béton par camions mixers (p.ex. Inter-béton ou similaire) et mis en place dès son arrivée sur chantier. La composition à la centrale est contrôlée par SECO.

Chaque mètre cube est composé de trois cent soixante-cinq (365) kg. de ciment P 300, P 400 ou HK 400.

Les aciers à béton (TP 1, TP 3 ou TP 4) sont calculés d'après les normes d'élasticité prévues dans la N.B.N.

Façade - maçonnerie en général.

Le porche de l'immeuble et la plinthe sont exécutés en pierre bleue ciselée, grès ou plaques en schiste, suivant contrats en cours et/ou indications aux plans.

Les façades sont érigées avec des plaques en pierre blanche reconstituée, de première qualité ou au choix de l'entrepreneur, d'après les contrats en cours, pierre de France naturelle des Carrières de Savonnière (Meuse) ou partiellement en béton lisse.

Les façades extérieures sur balcons sont (pour les blocs implantés), en briques de façade. Voir exécution dans nos immeubles de référence.

Là où la construction le permet, le côté intérieur des murs de façade, est exécuté avec des blocs en béton multicellulaire (YTONG ou autre) pour obtenir des meilleures isolations, tant thermiques que phoniques.

La maçonnerie en général est exécutée avec un mortier de ciment de première catégorie.

Pour toutes les maçonneries en contact avec les terres, l'usage de blocs de béton lourd est admis.

Toutes maçonneries en contact direct avec les terres sont enduites au mortier de ciment (côté terres) et ensuite d'hydrofuge (sagalex ou décolith).

Préservation contre les averses et intempéries.

Toutes les façades extérieures, non pourvues de terrasses, sont traitées, du côté intérieur, après cimentage, au mortier de ciment sur base d'hydrofuge, afin d'éviter toute infiltration d'eau.

Une couche de décolith est également appliquée avant placement, sur les plaques en pierre blanche des façades extérieures.

De plus, il est placé sous les seuils de fenêtres et sur le contour du jour, du roofing 3 ply (visible dans nos immeubles en construction).

Ces précautions sont prises afin de ne pas obliger les clients à ravalier la façade et refaire l'étanchéité des façades tous les cinq ou six ans (\pm 500.000 fr. par bloc).

Toiture.

Asphaltage des toitures + isolation thermique.

Les travaux suivants sont prévus après le bétonnage de la toiture :

1. Remblai en pente (mixture de cendres ou laitier) + ciment, bien barré. Ensuite une chape d'égalisation sur base de sable du Rhin + ciment + hydrofuge.

2. La maçonnerie montante, ainsi que les corniches sont isolées verticalement au moyen de plaques de polystyrène d'une épaisseur de deux centimètres.

3. Recouvrement asphaltique + isolation thermique (système polytab ou similaire : l'imperméabilisation du toit est exécutée en même temps que l'isolation).

Ceci comprend :

- a) une couche de bitumes (+ vernis d'adhérence) étendue sur la chape d'égalisation.
 - b) des plaques de polystyrène de 3 cm. recouvertes de papier bitumeux. Les plaques de polystyrène sont pourvues de petites canalisations afin d'obtenir une aération.
 - c) une couche de bitumes.
 - d) deux fois une couche de roofing de 3 mm.
4. Sous les terrasses de toiture et dans les gouttières, il est prévu une couche supplémentaire de fibre de verre d'une épaisseur de 3 mm.

5. Pour le parachèvement des toitures des garages (à condition qu'elles ne doivent servir de parkings), il est prévu le même procédé que celui décrit ci-dessus, exception faite pour les plaques de polystyrène.

Les travaux d'asphaltage décrits ci-dessus sont exécutés par des firmes spécialisées qui donnent une garantie de dix ans.

Murs intérieurs.

Sont exécutés en lugino (monolithe composé de 17 à 18 kg de plâtre au m²), Ytong ou similaire (y compris des panneaux de plâtre préfabriqués, complètement parachevés et ne nécessitant plus de plafonnage).

Si les murs sont exécutés en Ytong, ils seront maçonnés au mortier spécial.

Les murs intérieurs des caves sont chaulés et rejointoyés avec du mortier spécial.

Egoûts.

Les canalisations d'égoûts sont étudiées de manière à assurer une évacuation normale des eaux résiduelles.

Ces canalisations sont exécutées en tuyaux d'éternit asphalté ou en tuyaux P.V.C. dont les dimensions sont fonctionnellement calculées.

Les chambres de visite et les sterfputs sont exécutés suivant les prescriptions en la matière.

Le raccordement aux égoûts publics, à exécuter par les services de la Commune ou sous leur surveillance, est prévu en diamètre imposé ou autorisé par la Commune.

Plafonnage.

Tous les enduits intérieurs sont exécutés suivant les normes et les règles de l'art.

Les compositions sont préparées avec beaucoup de plâtre et des fibres de lin.

La couche en blanc à la chaux pure, additionnée de sable blanc lavé.

Là où nécessaire sur les angles, une cornière galvanisée, type encastrée.

Si l'entrepreneur décide de travailler avec des coffrages lisses pour les plafonds, une couche spéciale d'adhérence sera appliquée (temostuc ou similaire) sur laquelle on mettra une couche en blanc, afin de remplacer le plafonnage traditionnel.

Les murs et les plafonds des caves, dégagements, caves pour compteurs et chaufferie seront badigeonnés en deux couches; de même, si le plan l'indique, l'intérieur du local pour voitures d'enfants et vélos.

P.S. Il n'y aura pas de plafonnage là où les murs sont exécutés en panneaux de plâtre parachevés.

Insonorisation.

a. Pavements : Afin d'atténuer les bruits de contact, les dalles de béton armé du living et des chambres à coucher seront recouvertes d'une chape flottante, reposant sur une couche isolante (fibres de verre ou laine de roche), d'une épaisseur de 1,5 à 2 cm.

b. Murs : Les murs entre les appartements sont doubles avec un vide d'air. Entre ces murs doubles il y a un matelas isolant (fibres de verre ou laine de roche) d'une épaisseur de 1,5 à 2 cm, cloué d'un côté, afin d'améliorer l'isolation des bruits ambiants.

II. DESCRIPTION DES PARACHEVEMENTS ET EQUIPEMENTS.

Ascenseurs.

Les ascenseurs sont réalisés conformément aux dispositions légales et suivant étude d'une firme spécialisée donnant toute garantie (p.e. WESTINGHOUSE).

L'ascenseur est placé dans une trémie spéciale.

La cabine est en bois acajou ou en revêtement skinplate, suivant les contrats en cours.

A chaque porte d'accès, un voyant-témoins indique si l'ascenseur est en marche.

Les dormants et les portes sont métalliques. Ces dernières sont pourvues d'une serrure de sécurité, imposée par la Réglementation.

Les ascenseurs sont interdits aux transports de meubles et autres objets quelconques.

Par cage d'escaliers, il y a donc deux ascenseurs. Cependant, pour éviter les abus et dans un but d'économie d'électricité, ils fonctionnent comme suit :

— l'un aura ses arrêts aux étages pairs; soit : rez-de-chaussée, 2^e, 4^e, 6^e, etc...

— l'autre aura ses arrêts aux étages impairs; soit : rez-de-chaussée, 1^{er}, 3^e, etc...

De ce fait l'ascenseur destiné aux étages impairs ne peut être utilisé aux étages pairs et vice versa.

Chauffage central.

Avec chaudière de première catégorie, fonctionnant au gaz naturel.

Pour la détermination de la capacité des chaudières, nous prenons toujours une réserve supplémentaire de 20 %, d'où résulte une consommation sensiblement réduite (l'expérience depuis plus de trente ans de Monsieur François AMELINCKX, dans ses propres immeubles, est prépondérante).

Les salles de bains et les petites cuisines sont, là où la technique le permet, chauffées par une colonne de 4", sans radiateur. Cependant, la température garantie reste inchangée.

Températures garanties par maximum —10° C à l'extérieur (avec des charges annuelles très réduites) :

Living : 22°

Chambres : 15°

Cuisine : 17°

Salles de bains : 22°

Brûleurs de première marque (p.e. MAT ou similaire), munis d'un pulvérisateur automatique et, en plus, connectés à l'appareillage adéquat, d'une marque connue, qui fait descendre, d'après désir, mais automatiquement, le régime de chauffage pour les heures de la nuit.

Compteurs enregistreurs de chauffage.

Ne sont pas compris dans le prix de l'entreprise. Ils sont livrés et placés, sur chaque radiateur, par la « Compagnie des Compteurs de Chaleur » ou autre firme similaire.

Les frais d'installation sont minimes et sont débités, à chaque client, par le canal du Syndic.

Ses enregistreurs assurent, dans ces immeubles, un service impeccable depuis plus de vingt ans et leur usage croît sans cesse dans les centres importants.

Le service des relevés annuels se fait par cette Compagnie qui établit, pour chaque usager, la part exacte de consommation dont il est redevable envers les gérants. Le montant de la consommation dépend évidemment de l'économie ou de la négligence de l'occupant et du peu ou beaucoup d'absence de son appartement.

Le service de ces firmes est très avantageux.

Eau chaude.

1) Un ou plusieurs boilers de modèle récent, avec serpentín de cuivre rouge dont le diamètre varie de 10 à 50 mm.

2) Un (ou plusieurs boilers)-réservoir à double paroi recouverte de cuivre rouge.

3) Un (ou plusieurs boilers) combiné avec échangeur de température incorporé.

4) Un (ou plusieurs boilers) combiné avec réservoir et distribution.

5) Une combinaison de 1, 2, 3 et 4.

6) Un boiler incorporé à la chaudière centrale ou à la chaudière d'eau chaude.

Toutes ces possibilités, ainsi que le rendement d'eau chaude, sont calculés en fonction du nombre d'appartements et du débit nécessaire aux heures de pointe.

La production d'eau chaude se fait au moyen d'une petite chaudière séparée, avec brûleur ou combinée à la ou les chaudières du chauffage central.

D'autres systèmes ou combinaisons peuvent être appliqués mais chaque type d'exécution assure un débit rationnel d'eau très chaude aux lavabos, bidets, bains et éviers.

Généralement, on prévoit un circulateur grâce auquel on peut obtenir de l'eau chaude en permanence, et presque instantanément.

Escaliers.

Toutes les marches, contre-marches et limons sont exécutés en granito coulé et poli sur place, ou préfabriqué.

Les paliers sont pavés en damier de dalles de granito 20/20 (demi-poli).

La main courante est constituée par un profilé simple métallique à peindre.

Vide-ordures (poubelles).

Les conduits sont en asbeste ciment, carrés. Les parois ont une épaisseur de 12 mm. Les conduits ont une ouverture de 35 x 35 cm. Les ouvertures (clapets) sont en alu-fonte.

Menuiserie.

Les châssis sont en alu-bois, c'est-à-dire : en bois du côté intérieur (Teak méranti, Yangteak ou similaire) et en alu du côté extérieur (ton naturel blanc, anodisation 15 à 20 micron).

Pour la façade principale, ils sont pourvus de grands panneaux de vitres.

Les fenêtres sont du type nordique, avec des parties ouvrantes superposées. Les poignées sont en aluminium éloxé. Une lame (cuivre, P.V.C., neoprène ou similaire) coupevent est prévue.

Des cache-rails sont prévus dans le living et les chambres à coucher, ceci pour permettre au client, s'il le désire et à ses frais, sans faire des dégâts, de placer directement des rails et scandiaflex.

Toutes les portes sont du type standard, préenduites, stratifiées, ou laquées dans le four. Elles ont des hambranles décoratifs de luxe avec fronton et petit socle.

Les portes intérieures des appartements, unies, indéformables, à peindre, stratifiées ou laquées dans le four, ont une serrure à une clef (sauf les portes greniers et vide-ordures).

Les portes living/hall et cuisine/hall sont vitrées, soit un grand panneau vitré, soit à la demande du client avec vitraux sous plomb (verre coloré transparent ou cathédrale suivant contrats en cours).

Si le plan l'indique, il est prévu par appartement une armoire murale, sans tiroirs, dont les murs sont plaqués et peints. De plus, si le plan l'indique, il est également prévu un débarras avec porte et trois étagères.

Un grenier au-dessus du water-closet et de l'armoire-vestiaire, ceci pour autant que la construction et la hauteur du plafond le permettent.

Les plinthes dans le living et les chambres à coucher sont en S.N.R.

Electricité.

Les installations électriques sont réalisées conformément aux prescriptions des normes belges et des compagnies d'électricité. Elles sont réalisées en tubes thermoplastiques. Tous tubes sont encastrés — sauf dans les caves, garages et chaufferie, où l'installation sera apparente.

Les interrupteurs et prises de courant sont encastrés.

Ils sont de teinte blanche, silencieux et du type à bascule.

Living :

1 centre à double allumage (un ou deux selon surface, voir plan).

3 prises de courant.

TV - FM Tubage en attente pour distribution par antenne collective.

Cuisine :

1 centre à simple allumage.

1 prise de courant.

1 prise pour frigo.

Hall :

1 centre à simple allumage (direction simple).

1 téléphone privé relié à l'entrée principale rue avec ouvre-porte automatique connecté au parlophone.

1 sonnerie d'entrée avec bouton poussoir.

Grande chambre à coucher :

1 simple allumage.

3 prises de courant.

Petite chambre à coucher :

1 simple allumage.

1 prise de courant

Water-closet :

1 simple allumage.

Salle de bains :

1 simple allumage (commande à l'intérieur ou à l'extérieur).

1 prise de courant.

Dans le hall d'entrée rue (voir plan) un parlophone et une plaque de sonnerie avec porte-noms éclairé pour chaque appartement (grande plaque en aluminium anodisé).

Le hall d'entrée, les cages d'escalier, les couloirs et les sous-sols avec minuterie séparée (interrupteur à bouton).

Les installations d'ascenseurs et de chauffage ont un compteur séparé.

Les petites caves (voir plan) sont éclairées par une lampe dans le couloir, connectée sur le compteur des parties communes. Ces caves sont toujours vendues séparément à la demande des intéressés. Il n'y a pas d'éclairage individuel par cave.

Marbres et entrée principale.

Double porte moderne en aluminium poli, légèrement bronzé ou ton naturel pour former un « sas ».

Les pavements sont en marbre poli damier 25/25 ou autre format. Plinthe en marbre de trente centimètres de haut, tout le long de l'entrée, format et espèce (pavements et plinthes) selon stock en nos magasins. En plus, un lambris à 1 m 60 de haut dans le « sas ».

Dans le hall d'entrée principale est prévue une grande place dans un cadre aluminium, légèrement bronzé ou en ton naturel plus une corbeille placée sur un socle en marbre.

Les entre-portes dans l'appartement sont en marbre de couleur, suivant contrats en cours.

Les tablettes de fenêtres en marbre reposent, là où nécessaire, sur une tablette en béton. Elles ont une largeur de vingt-cinq centimètres dans le living et de vingt centimètres dans la chambre.

Elles sont en marbre rouge, beige Gina, blanc veiné, ou autre, au choix de l'entrepreneur et/ou suivant contrats en cours.

Toute longueur de plus de 1 m 50 est exécutée en deux pièces.

Pas de tablettes en marbre dans les cuisines ou salles de bains, où elles sont en faïence.

Equipements.

Living : Il est prévu un conduit de cheminée (sauf indication spéciale sur le plan qu'il n'y a pas de conduit de cheminée) dans lequel on peut éventuellement placer un feu continu ou similaire. Cependant, il n'est prévu que la maçonnerie, la garniture de cheminée n'étant jamais comprise dans l'entreprise.

Attention : dans les studios, il n'y aura pas de conduit de cheminée à moins que indiqué spécialement sur le plan.

Cuisine : est équipée avec des armoires standard développant une surface de 3 m² - 1ère fabrication - stratifiées - à tiroirs et étagères placées sur socle orné d'une plinthe en faïences.

Un grand évier en acier inoxydable — 2 m 45 x 0,60 — à deux cuvettes, un égouttoir et une tablette de travail.

Dans les studios les dimensions du bloc de cuisine, in casu l'évier, dépendent de la place disponible (souvent 1 m 80 ou 1 m 20).

Le robinet mélangeur eau froide et chaude, modèle lourd avec bec mobile.

Là où l'architecture le permet, aération de la cuisine par petit vasistas avec fermeture.

Une prise de gaz est prévue pour raccorder la cuisinière.

Installations sanitaires.

Tous les tuyaux, aussi bien pour l'eau chaude que l'eau froide, même ceux de grand diamètre dans les sous-sols, sont prévus en cuivre.

Lavatory : un water-closet syphonique monobloc en porcelaine vitrifiée avec siège double en bakélite noire. Pas de lave-mains prévu dans le water-closet, sauf indication spéciale sur le plan.

Salle de bains : baignoire en fonte émaillée, encastrée de faïence (même ton que les murs) avec cadre de visite.

Robinet mélangeur chromé, avec douche flexible (eau chaude et froide).

Bidet moderne avec deux robinets chromés (eau chaude et eau froide).

Un lavabo sur pied \pm 60 cm. de large, avec une grande glace, double porte-essuies et étagère.

Remarque : Tous les appareils sanitaires sont fournis en teinte blanche, d'un beau choix commercial.

Pavements.

- 1) **Hall :** granito de premier choix à grands éclats de marbre, couleurs suivant choix du client, avec une plinthe en faïences (damier obligatoire).
- 2) **Living :**
 - a) parquet en chêne mosaïque, choix commercial; le parquet est raclé et reçoit deux couches de cire;
 - b) ou, au choix du client, tapis-plain, marque Cabrita, type Cora (tapis tufted) ou Cabriny (tapis de velours) ou autre marque suivant contrats en cours).
Couleurs suivant le choix du client. Les tapis sont garantis pour cinq ans (usage ménager).
- 3) **Cuisine, water-closet, salle de bains :**
Carreaux émaillés, premier choix, de provenance d'Italie sur base de terre cuite rouge à 1200 degrés.
Couleurs suivant le choix du client.
- 4) **Chambre à coucher, hall de nuit :**
 - a) Dalles plastiques « Floorflex, Colovynyl » ou similaire, suivant contrats en cours. Couleurs au choix du client. Pose sur chape lisse.
Ces dalles plastiques peuvent se laver au savon léger et s'entretiennent ensuite comme le parquet.
 - b) ou, au choix du client, tapis-plain, marque Cabrita, type Cora (tapis tufted) ou Cabriny (tapis de velours) (ou autre marque suivant contrats en cours).
Couleurs suivant le choix du client. Les tapis sont garantis pour cinq ans (usage ménager).

Revêtement des murs.

Cuisine + salle de bains : revêtement en carreaux de faïence 15/15 ton crème sur une hauteur de ± 1.55 — couleurs suivant le choix du client et stock de l'entrepreneur.

Water-closet : dans le water-closet, une plinthe en majolique de teinte brune ou noire.

Les murs au-dessus des faïences dans les cuisines et les salles de bains, ainsi qu'au-dessus de la plinthe dans le water-closet sont en plastique granulé lavable.

Un porte-savon est prévu dans la salle de bains au-dessus de la baignoire, ainsi que dans la cuisine au-dessus de l'évier.

Quincaillerie.

Porte d'entrée de l'appartement : boule tirant argenté avec serrure de sûreté, type encastré.

Portes intérieures de l'appartement : serrure à gorge de la grande marque « Lips ».

Clénches en champagne inoxydable avec une grande plaque assortie.

Crémone encastrée à double ou triple fermeture à poignée pour tous les châssis extérieurs, y compris les portes donnant sur terrasses.

Peintures.

Très soignées, aussi bien en exécution qu'en finissage, ainsi qu'on peut le constater dans les appartements achevés.

Châssis extérieurs : 3 couches de peinture de céruse, la dernière de ces 3 couches est exécutée en émail.

Les portes intérieures sont exécutées avec une bonne peinture à l'huile. La dernière couche est légèrement tamponnée.

S'il y a des portes stratifiées ou laquées dans le four, elles ne sont plus peintes.

Les murs au-dessus des faïences des cuisines, salles de bains et water-closet sont en véritable enduit plastic petit grain recouvert d'un latex satiné d'une très bonne qualité (voir plastics véritables dans les immeubles achevés).

Les plafonds sont peints en peinture latex légèrement tamponnée. Les radiateurs dans les livings, chambres, etc... sont peints au pistolet en blanc cassé ou crème. Dans les cuisines et salles de bains, les radiateurs ou tuyaux de chauffage sont émaillés en blanc ou ivoire. Les portes des armoires de cuisine sont stratifiées.

Les portes des cuisines, salles de bains et water-closets et boiserie de celles-ci, sont traitées avec couleur émail, très soignée et très légèrement tamponnée. Ceci n'est pas en vigueur pour les portes stratifiées ou laquées dans le four. Les murs de la cage d'escalier, de bas en haut, sont en pâte plastique lavable au petit grain projeté, ou en résine synthétique (également lavable).

Vestibule de l'entrée générale en gros plastique écorcé en exécution, type « luxe » ou en Schleifputz (à base de quartz).

Les plafonds de cette cage en deux couches de peinture lavable et tamponnée.

Tapissage.

Belle tapisserie dans le hall et toutes les chambres.

Living, hall et chambres à coucher : 28,— Fr pour le papier.

40,— Fr pour la pose.

La pose se fait avec soin et du type « jointif ».

P.S. : Le choix des matériaux de parachèvement peut être fait par les clients pour autant que les travaux ne soient pas exécutés.

Garanties.

Après livraison, l'entrepreneur n'est plus responsable des vices apparents, conformément à l'article 1642 du Code Civil.

Il est responsable pour les vices cachés, conformément à l'article 1643.

Toutefois, cette garantie est limitée :

- a. sol - gros-œuvre - toiture : 10 ans.
- b. pierres de revêtement : 6 ans.
- c. chauffage : 2 ans.
- d. ascenseur - plomberie - électricité et pavements plastiques : 1 an.
- e. les autres corps de métier : 6 mois.

Remarque.

Ne sont pas compris dans le présent descriptif des travaux : les frais afférents au pré-chauffage, l'intervention dans le raccordement à l'antenne TV/radio (facultatif dans le chef du client), les compteurs privatifs gaz, eau et électricité.

Rez-de-chaussée.

Le rez comprendra les halls d'entrée, les escaliers, les ascenseurs, les locaux communs destinés aux compteurs, les locaux pour vélos, voitures d'enfants, etc..., les caves, la conciergerie et au maximum quatre appartements destinés à la vente.

Conciergerie.

Un studio avec coin à dormir et à cuisiner, bain ou douche avec water-closet, et lavabo. »

CHAPITRE II

PLANS

Les plans de l'immeuble susdit ont été établis par la société comparante et resteront annexés aux présentes après avoir été signés ne varietur par le comparant et nous, notaire.

Ces plans sont les suivants :

- Le plan 4.2/12 : sous-sols.
- Le plan 4.3/9 : rez-de-chaussée.
- Le plan 4.4/9 : mezzanines.
- Le plan 4.5/12 : étage type.
- Le plan 1 : situation.

Les plans de l'autorisation de bâtir ont été dressés par l'architecte Peeters, 71, Molenstraat, Antwerpen.

La société comparante a déclaré avoir obtenu l'autorisation de bâtir l'immeuble suivant permis accordé par la Ville de Bruxelles, le dix-sept novembre mil neuf cent septante et un. Numéro T.P. 6 H/71. Une photocopie de l'autorisation de bâtir restera ci-annexée.

CHAPITRE III

ACTE DE BASE

Division de l'immeuble

La société comparante a entrepris, dès à présent, sur le terrain prédécrit, la construction de l'immeuble à appartements multiples qui sera dénommée « Hélicopter - Bloc I ».

L'immeuble Hélicopter Bloc I, objet du présent acte de base, comporte un niveau en sous-sol et vingt quatre niveaux d'appartements, de bureaux et de magasins.

Ces vingt quatre niveaux sont formés par le rez-de-chaussée, le plateau des mezzanines et vingt deux étages.

L'intention de la société comparante est de vendre ces éléments privatifs en cours de construction avec les parties communes du dit immeuble, conjointement avec la vente des quotités indivises y relatives dans le terrain.

Chaque appartement et/ou autre local privatif sera la propriété privative et exclusive de son propriétaire avec comme accessoire une fraction des parties communes.

En vue de ces ventes et aux fins d'opérer la division horizontale de la propriété, la société comparante nous a requis d'acter authentiquement sa volonté de placer l'immeuble dont il s'agit sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre formant l'article 577 bis du Code Civil.

Par conséquent la société comparante déclare opérer la division de l'immeuble en parties communes et en parties privatives constituées par les appartements et autres locaux privatifs, tel que le tout a été déterminé dans une note descriptive qui demeurera ci-annexée pour faire partie intégrante du présent acte de base, après avoir été signée ne varietur par le comparant et nous notaire.

Il est expressément stipulé que pour chaque niveau dont l'immeuble se compose, l'énumération des parties communes n'est donnée qu'à titre exemplatif et non limitatif.

Cette déclaration de volonté crée, dès ce moment, les locaux privatifs en fonds distincts susceptibles chacun d'être l'objet de toutes mutations entre vifs ou à cause de mort et de tous contrats.

Chacun des locaux privatifs comprend :

- une partie en propriété privative et exclusive :
- un certain nombre de quotités dans les parties communes de l'immeuble et dans le terrain susdécrit, lesquelles se trouvent en état de copropriété et d'indivision forcée.

L'aliénation d'un local privatif comporte nécessairement l'aliénation à la fois de la partie privative et des quotités dans les parties communes et dans le terrain qui en sont l'accessoire.

L'hypothèque et tout autre droit réel grevant un local privatif grève à la fois la partie en propriété privative et exclusive et les quotités dans les parties communes et le terrain qui sont inséparablement attachés.

La création des locaux privatifs donne naissance à l'existence des parties communes à ces divers fonds. Les parties communes de l'immeuble Héliport - Bloc I sont divisées en dix mille/dix millièmes.

Toutes les quotités sont en copropriété et indivision forcée.

CHAPITRE IV

§ 1 — Règlement général de la copropriété

La division de l'immeuble en parties privatives et communes nécessite l'établissement d'un Règlement Général de copropriété.

Dans le but de conjurer toutes les difficultés et contestations qui pourraient surgir entre les futurs propriétaires de l'immeuble, dans les rapports de voisinage et de copropriété, la société comparante a établi un Règlement Général de Copropriété ou Statut immobilier, auquel tous les propriétaires, usufruitiers, nus-propriétaires, locataires, usagers, occupants ou autres ayants droit de l'immeuble seront tenus de se conformer.

Par le seul fait d'être devenu propriétaire ou ayant-droit à un titre quelconque d'une partie de l'immeuble, le nouvel intéressé sera subrogé de plein droit dans tous les droits et obligations qui résultent de ce Règlement de Copropriété et des décisions régulièrement prises par les assemblées générales.

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 tous ceux qui deviendront par la suite propriétaires, locataires ou ayants droit d'une partie quelconque de l'immeuble.

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

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet des éléments privatifs de l'immeuble, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, en ce compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base et du Règlement Général de Copropriété y annexé, objet des présentes, et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent ainsi que dans ceux résultant des décisions régulièrement prises par les assemblées générales des copropriétaires.

§ 2. — Cahier Général des Charges, comprenant le Règlement Général de copropriété.

Un exemplaire du cahier général des charges comprenant le Règlement Général de Copropriété signé ne varietur par le comparant et nous notaire, demeurera ci-annexé pour faire partie intégrante de l'acte de base, voulant que ce Règlement acquière le même degré d'authenticité que s'il était inséré dans l'acte de base.

CHAPITRE V

DEROGATIONS – EXTENSIONS

Par dérogation ou extension aux clauses stipulées dans le Règlement Général de Copropriété, il est stipulé et entendu ce qui suit :

1. Acte de base — Cahier des charges — Règlement Général de Copropriété.

a) Le présent acte de base, le cahier des charges comprenant le Règlement Général de Copropriété, le descriptif des travaux sont avec le compromis et l'acte authentique de vente la loi des parties.

b) En cas de contradiction ou d'incompatibilité entre une stipulation de l'acte de base et une stipulation du cahier des charges ou du Règlement Général de Copropriété, la stipulation de l'acte de base doit l'emporter.

c) En cas de contradiction ou d'incompatibilité entre une stipulation de l'acte de base, du cahier des charges ou du Règlement Général de Copropriété et une stipulation du compromis ou de l'acte authentique de vente, la stipulation de l'acte de base, du cahier des charges ou du Règlement Général de Copropriété doit l'emporter, sauf clause dérogatoire expresse.

d) Il est toutefois expressément convenu que toute clause de l'acte de base, du cahier des charges, du Règlement Général de Copropriété, du compromis ou de l'acte authentique de vente qui serait contraire aux dispositions de l'Arrêté Royal du premier juillet mil neuf cent soixante neuf est réputée non écrite pour autant que l'acquéreur soit dans la situation de bénéficiaire des avantages institués par la loi du vingt neuf mai mil neuf cent quarante huit, modifiée par la loi des vingt sept juin mil neuf cent cinquante six et vingt quatre mars mil neuf cent soixante sept.

2. Réserve de mitoyenneté.

L'entrepreneur se réserve, à son seul profit et sans indemnité, le droit de percevoir le prix des reprises de mitoyennetés effectuées par des propriétaires voisins.

Ce droit emporte ceux d'effectuer le mesurage, d'estimer le prix de la reprise, d'en donner valable quittance et de poursuivre toute action judiciaire y relative.

Ce droit n'entraîne pour l'entrepreneur aucune obligation d'intervenir dans l'entretien, la protection, la réparation ou la reconstruction des murs mitoyens, sous réserve de l'application de la garantie décennale.

3. Eventuelles cessions gratuites de terrain.

L'immeuble est construit sur le terrain tel qu'il est décrit dans le présent acte de base.

L'établissement d'une zone de recul ou l'aménagement de la voirie ou d'une zone verte ou toute autre considération peuvent amener l'entrepreneur à devoir prendre vis à vis des autorités publiques certaines dispositions relatives à une partie des terrains.

Dans ce cas, par le seul fait de leur acquisition, les acquéreurs donnent mandat irrévocable à l'entrepreneur pour aliéner à titre gratuit ou onéreux, échanger, donner à bail ou en jouissance gratuite, grever à titre onéreux ou gratuit d'un droit réel quelconque partie du dit terrain, en faveur des dites autorités publiques.

Ce mandat irrévocable implique le droit pour l'entrepreneur de stipuler toutes les conditions jugées utiles, de passer tous actes nécessaires, de signer toutes pièces, plans, cahier des charges et autres documents en rapport avec l'acte à conclure, d'encaisser toutes sommes et donner valable quittance, de donner toutes procurations avec pouvoir de substitution, de donner mainlevée de toutes hypothèques, etcætera, le tout au nom et pour compte des acquéreurs.

4. Publicité.

A. Enseignes lumineuses sur les façades et aux fenêtres de l'immeuble.

a) En principe il ne sera autorisé aucune publicité ou enseigne lumineuse sur les façades à rue et aux fenêtres du bâtiment.

b) Cependant, à titre d'exception, une publicité luxueuse et des enseignes lumineuses non clignotantes seront autorisées à l'intérieur des vitrines du rez-de-chaussée et des mezzanines.

c) La dite exception vaut aussi pour la partie de la façade à rue située au-dessus des vitrines du rez-de-chaussée.

La hauteur de ces enseignes et/ou de cette publicité ne peut dépasser soixante centimètres à compter à partir de la traverse haute des vitrines du rez-de-chaussée.

En tout état de cause, la lumière et/ou luminosité de ces enseignes ne peuvent gêner de façon manifeste les occupants du premier étage.

Dans chaque cas, un projet détaillé devra au préalable être soumis aux fins d'approbation, aux Entrepri-

ses Amelinckx ou au gérant du bâtiment, au cas où les Entreprises Amelinckx ne seraient plus propriétaires de parties privatives auxquelles des quotités de parties communes sont attribuées.

B. Publicité sur la toiture.

L'entrepreneur se réserve le droit à son seul profit et sans aucune indemnité, pendant un délai de cinquante ans à dater de la mise sous toit de l'immeuble, de faire usage de ce toit à des fins publicitaires, par l'installation d'enseignes lumineuses.

Les frais d'installation de telles enseignes, le coût de leur entretien, les primes d'assurances éventuelles, les taxes et redevance quelconques et de façon générale toutes les charges résultant de cette publicité seront à la charge de l'entrepreneur.

L'entrepreneur, pendant toute la durée précisée ci-dessus, aura le droit d'accéder au toit à toutes fins utiles.

Le bénéfice et la charge de la présente clause peuvent être cédés par l'entrepreneur à toute personne physique ou morale de son choix.

C. Publicité de l'entrepreneur.

Pendant toute la durée des travaux et même après leur achèvement, l'entrepreneur pourra faire toutes les publicités qu'il jugera utiles pour la vente ou la location des lots privatifs, et ce par tous les moyens usuels de publicité, tels affiches, panneaux, toiles, etcætera, avec ou sans éclairage et sans aucune réserve ou limitation quant à leur dimension et quant à la nature des matériaux employés.

Cette publicité pourra s'exercer soit sur l'immeuble et ses clôtures, soit dans l'immeuble et ses dépendances, c'est-à-dire purement exemplatif, dans les jardins, parcs, cours, terrasses, parkings, etcætera.

D. Publicité des sous-traitants.

En outre, mais uniquement pendant la durée des travaux, les sous-traitants et fournisseurs pourront également annoncer publicitairement leur collaboration à l'ouvrage, selon les usages en la matière et selon les modalités qui seront arrêtées par l'entrepreneur.

5. Modifications aux constructions.

A. Tant en cours d'exécution des travaux qu'après l'achèvement et la réception définitive de ceux-ci, l'entrepreneur se réserve le droit d'apporter des modifications à l'immeuble, moyennant l'accord des autorités publiques compétentes s'il échet, ces modifications pouvant consister entre autres dans :

a) La construction d'un ou plusieurs étages (ou partie d'étages) supplémentaires à ceux prévus aux plans en annexe.

b) La construction d'une ou plusieurs annexes à l'immeuble.

c) La non construction d'un ou plusieurs étages (ou partie d'étages) ou de toute autre partie privative ou commune de l'immeuble, prévue aux plans en annexe.

d) La combinaison d'un lot privatif ou d'une partie de celui-ci avec un lot privatif voisin ou une partie de celui-ci (système dit de l'accordéon).

e) Exécution de changement à la destination et à la disposition intérieure de n'importe quel plateau de l'immeuble, en ce compris sa division en lots privatifs.

f) L'établissement d'accès direct privé aux lots privatifs du rez-de-chaussée.

g) La transformation de parties communes en parties privatives et inversement; le déplacement de locaux, espaces et appareillages communs.

h) L'ajoute d'une ou plusieurs pièces d'un lot privatif à une partie commune et inversement.

i) La division du rez-de-chaussée de l'immeuble en propriétés plus petites et, par conséquent, la modification des plans exécutés ou à exécuter des façades et/ou toute autre partie de la construction en fonction des nécessités commerciales ou autres, ceci ne constituant qu'un exemple.

j) La réduction ou l'augmentation du nombre de caves privatives même en y incorporant une partie du ou des couloirs communs.

k) Et en général, tous travaux modificatifs qui pourraient s'avérer nécessaires ou opportuns d'apporter dans l'immeuble, dans l'intérêt général des copropriétaires ou même dans celui des voisins.

L'entrepreneur a le droit, en tous temps, à n'importe quel niveau de pratiquer des accès avec les lots voisins soit en faisant communiquer des habitations de l'immeuble avec celles des bâtiments voisins, soit en installant un passage pour piétons et/ou véhicules entre les parkings situés dans l'un des immeubles ou les deux.

Cette énonciation n'est pas du tout limitative.

Dans aucun cas, la stabilité de l'immeuble ne pourra être compromise.

L'entrepreneur peut user de ces droits soit d'initiative ou à la demande de l'un ou l'autre acquéreur.

Toutefois les modifications dont question sub a), b) et c) ci-dessus ne peuvent avoir lieu qu'avant l'achèvement et la réception des parties communes.

B. Si des modifications sont apportées il est convenu dès à présent ce qui suit :

a) Le nombre des quotités dans les parties communes attribuées à divers lots privatifs restera toujours inchangé mais le nombre total de quotités de l'immeuble est susceptible d'augmentation ou de diminution, proportionnellement aux parties privatives ajoutées ou retranchées par rapport aux parties privatives qui ont servi de base à la répartition des quotités.

Ainsi, à titre exemplatif, dans un immeuble de dix étages, il a été attribué à chaque étage cent quotités dans les parties communes, soit mille pour l'immeuble. Si, en cours de construction, il est ajouté un étage identique en superficie aux dix premiers, cet étage se verra aussi attribuer cent quotités dans les parties communes. Le nombre total des quotités de l'immeuble sera de mille plus cent, soit mille cent. On procède de même, mais inversement, si un des dix étages est retranché en cours de construction.

En conclusion : est seulement modifié le nombre total des quotités dans l'immeuble.

b) En cas d'exécution de la modification prévue sub 5 A. d) (système dit de l'accordéon) par laquelle un lot privatif ou une partie de celui-ci est rattaché à un lot privatif voisin (à côté, au-dessus ou en-dessous), il y a transfert à ce dernier des quotités dans les parties communes proportionnellement à la surface privative transférée.

c) Dans les cas prévus sub a) et b) ci-dessus, il appartient à l'entrepreneur de fixer en plus ou en moins les quotités et leur répartition. Toute contestation y relative sera exclusivement soumise à l'arbitrage du notaire rédacteur de l'acte de base. Celui-ci statuera en droit et en dernier ressort.

d) il est entendu que par suite de l'augmentation ou de la diminution du nombre total des quotités dans les parties communes, la répartition des charges communes qui se calcule proportionnellement à ces quotités, peut être modifiée.

e) Les travaux modificatifs éventuels n'entraîneront aucune modification des conditions de vente convenues avec les acquéreurs.

C. Au cas où par suite d'une jonction entre deux lots privatifs, une surface commune devient privative à concurrence d'au maximum vingt mètres carrés, aucune modification à la répartition des quotités ne sera opérée.

La même règle sera d'application dans le cas inverse.

D. En cas de travaux modificatifs et s'il échet, les acquéreurs, par le seul fait de leur acquisition, donnent mandat irrévocable avec pouvoir de substitution à l'entrepreneur pour établir et signer tout acte de base complémentaire ou modificatif et tous plans, cahiers des charges, documents et actes quels qu'ils soient relatifs aux travaux modificatifs pour établir tous droits et servitudes nécessaires ou opportuns, et en général, pour faire tous actes d'administration ou de disposition en rapport avec les travaux projetés.

Toute modification se fera aux frais, risques et périls de celui qui est à l'origine de la modification éventuelle.

Pour autant que de besoin, les acquéreurs s'engagent à prêter leur concours à l'entrepreneur, si celui-ci était requis par une autorité publique ou judiciaire ou par un notaire, par exemple pour l'établissement d'un acte de base complémentaire.

Tout manquement par l'acquéreur au présent engagement est sanctionné par une indemnité forfaitaire et irréductible de cent mille francs, exigible de plein droit et sans mise en demeure, sans préjudice de tous autres droits et actions de l'entrepreneur pour contraindre l'acquéreur défaillant au respect de ses obligations.

E. La société comparante déclare, au sujet des escaliers de secours, disposer de l'accord verbal des autorités compétentes de la Ville de Bruxelles, notamment le corps de pompiers, dont il résulte que l'équipement du présent immeuble peut se borner à prévoir deux escaliers de secours, pour autant que l'exécution de l'immeuble se fasse conformément au plan 4.5/12.

En outre les acquéreurs donnent par les présentes mandat irrévocable à la société comparante aux fins d'établir tout acte modificatif à ce sujet dès qu'elle sera en possession de l'accord écrit des autorités concernées.

6. Destination de certains lots privatifs.

I. Appartements :

a) Les appartements sont réservés à l'usage d'habitation.

Cependant, deux pièces de l'appartement peuvent être utilisées comme bureau privé qui ne comporte que deux employés au maximum par bureau.

b) L'exercice exclusif d'une profession libérale est autorisé dans les appartements à l'exception d'une salle

de consultation de vétérinaire ou d'une profession spécialisée dans le traitement des maladies contagieuses.

Celui qui exerce une profession libérale dans l'appartement ne peut, en aucun cas, occuper plus d'un employé par quinze mètres carrés de surface.

II. Rez-de-chaussée :

Le rez-de-chaussée de l'immeuble peut être utilisé à des fins d'habitation, d'établissement de bureaux commerciaux ou servant à l'exercice de professions libérales, de magasins de luxe avec vitrines pour autant que ce soit compatible avec le standing de l'immeuble.

Ces éventuelles occupations du lot privatif entraînent le fait que peuvent y être aménagées les installations qui leur sont nécessaires (par exemple frigos).

L'aménagement de ce rez-de-chaussée et son aspect devront être de bon goût, luxueux afin de maintenir le standing de l'immeuble.

Aucun objet quelconque ne peut être mis ou exposé à l'extérieur du lot privatif que ce soit sur les parties communes ou sur les terrasses affectées au dit lot privatif.

III. Premier étage (ou mezzanines plan 4.4-9).

Les appartements et/ou tous autres locaux privatifs, tel que figurés au plan 4.4-9 ci-annexé, du premier étage peuvent être utilisés également aux fins d'habitation, de bureaux servant aux professions libérales ou à des activités commerciales, pour autant que celles-ci soient compatibles avec le standing de l'immeuble.

Il est toutefois interdit aux occupants de ces appartements de placer des réclames lumineuses ou de la publicité sur la façade de l'immeuble.

IV. En dehors des activités mentionnées au II supra, le rez-de-chaussée pourra être affecté à l'exercice d'activités commerciales aussi bien le commerce de gros que celui de détail, en ce compris les café, restaurant, supermarché, etcætera, à l'exercice de toutes activités professionnelles possibles (banque, bureau de sociétés) ou à l'établissement de tous bureaux de services publics ou d'établissements parastataux.

Une telle affectation du lot emporte le droit d'utiliser tous appareils ou installations utiles ou nécessaires à cette fin.

V. Dérogations à la destination de certains lots, exclusivité :

a) Les acquéreurs de lots privatifs dans l'immeuble donnent mandat irrévocable à l'entrepreneur par le seul fait de leur acquisition d'attribuer aux divers lots privatifs une autre destination que celle prévue ci-dessus et d'accorder toute exclusivité se rapportant à l'exercice d'une activité commerciale et/ou professionnelle dans l'immeuble.

L'entrepreneur peut faire usage de ce droit aussi longtemps qu'il est propriétaire d'au moins une quotité dans les parties communes de l'immeuble.

Ce mandat est conféré à l'entrepreneur dans le but de réaliser les différents lots privatifs.

b) Les exclusivités seront, à peine de nullité, concédées par acte authentique sujet à transcription aux fins de rendre la dite exclusivité opposable aux tiers.

Chaque propriétaire d'un lot commercial a l'obligation avant de mettre son bien en exploitation ou en location, d'examiner quelles sont ces exclusivités qui ont déjà été éventuellement accordées dans l'immeuble.

Il devra veiller sous sa propre responsabilité à ce qu'aucune activité contraire à une exclusivité antérieurement accordée n'y soit exercée.

c) Pour autant qu'une exclusivité soit accordée, le bénéficiaire sera obligé d'exercer l'activité concernée dans l'immeuble.

Au cas où le bénéficiaire de l'exclusivité affecterait le lot privatif avantage à une autre destination, l'exclusivité devient caduque, automatiquement et de plein droit.

d) Une exclusivité pourra être transférée à un locataire ou à l'acquéreur de l'immeuble qui est avantage par l'exclusivité.

e) L'entrepreneur pourra signer au nom des différents acquéreurs tous actes de base modificatifs et/ou complémentaires et tous autres documents nécessaires.

7. Antenne.

A. Sauf dérogation expresse dans l'acte de base, il n'est autorisé qu'une seule antenne de télévision et de radio dans l'immeuble.

Cette antenne sera placée soit par l'entrepreneur, soit par une firme spécialisée choisie par lui.

Les frais d'installation de cette antenne et les frais de raccordement aux lots privatifs ne sont pas compris

dans le contrat d'entreprise et ceux-ci feront donc l'objet d'un décompte séparé, qui peut être réclamé directement à chaque acquéreur par l'installateur.

Les frais d'entretien de l'antenne commune seront supportés par tous les propriétaires, y compris ceux dont l'élément privatif n'est pas raccordé à cette antenne commune.

La mise en service de l'antenne effectuée, l'assemblée générale des copropriétaires pourra décider à la majorité simple des voix de l'entretien, la transformation ou l'élargissement éventuels des possibilités de réception, le tout à charge de la copropriété.

B. Il est convenu que l'entrepreneur ou l'installateur peut, même après la réception des parties communes de l'immeuble, raccorder à cette antenne les immeubles voisins, si ceux-ci étaient gênés dans la réception normale des émissions de radio et de télévision par le fait de la construction de l'immeuble, objet du présent acte de base. Dans pareil cas, tous les frais de raccordement seront à charge des propriétaires de l'immeuble qui le demandent; ceux-ci devront également contribuer à tous les frais d'entretien, d'assurance, de réparations ou autres de l'antenne et de ses accessoires, dans une proportion à fixer soit par l'entrepreneur, soit par le gérant de l'immeuble, objet du présent acte de base.

A cet effet, les acquéreurs donnent par les présentes mandat irrévocable à l'entrepreneur ou au gérant de passer toute convention et tous actes quels qu'ils soient.

C. Il est également convenu que l'antenne placée sur le présent immeuble pourrait également être affectée à un immeuble que l'entrepreneur construirait sur une parcelle voisine.

Dans pareil cas, les frais de raccordement, voire les frais d'adaptation de l'installation seront à la charge exclusive des copropriétaires de l'immeuble voisin.

Par contre, les frais d'entretien, d'assurance, de réparations ou autres de l'installation, seront alors répartis entre les deux immeubles proportionnellement aux surfaces privatives bâties, la répartition de la part incombant à chaque immeuble étant ensuite faite en proportion du nombre d'appartements par bâtiment.

8. Ascenseurs.

L'ascenseur dessert les sous-sols, le rez-de-chaussée, et les étages supérieurs.

9. Gérance.

Par application de l'article 49 du Règlement Général de co-propriété, dérogeant à l'article 27 de celui-ci, l'entrepreneur désigne comme premier gérant de l'immeuble, la Société Anonyme Gerim dont le siège social est établi à Bruxelles, 82, avenue Jean Dubrucq, et élisant domicile pour cet immeuble au dit siège social.

Cette mission s'étendra sur une période de quatre ans qui prend cours au jour où vingt-cinq pour cent des quotités dans les parties communes sont prises en possession par les co-propriétaires.

La gérance de l'immeuble reprend toutes les tâches attribuées au Syndic par le Règlement Général de Co-propriété. Chaque propriétaire sera tenu de verser sa part contributive des frais et charges communes en ce compris la rémunération normale de la gestion de l'immeuble à la société comparante et/ou le Syndic à ce désigné.

L'assemblée générale devra déléguer un ou deux commissaires chargés d'examiner toutes les pièces, comptes, bilans et caetera en rapport avec ladite gérance.

Ces commissaires devront préalablement à l'établissement des décomptes, examiner les pièces justificatives des paiements, comme entre autres les factures. Cet examen se fera sans déplacement des pièces en collaboration avec le Syndic de l'immeuble, pendant les jours ouvrables et les heures normales de bureau.

La rémunération du Syndic de l'immeuble est fixée à (taxe sur la valeur ajoutée et toutes taxes futures en sus) :

a) quarante francs par mois par appartement, studio ou propriété commerciale.

b) cinq cents francs par mois pour tout l'immeuble pour les frais d'administration.

Cette rémunération ainsi fixée est basée sur l'indice des prix à la consommation du royaume pour novembre mil neuf cent septante et un soit cent vingt et un virgule treize points et sera automatiquement adaptée proportionnellement à l'indice du premier janvier de chaque année.

Ces montants seront de plein droit augmentés ou diminués en tenant compte de l'indice de base.

10. Habitation de la concierge.

L'entrepreneur se réserve le droit d'établir l'habitation de la concierge en un autre emplacement que celui indiqué au plan en annexe, que ce soit au rez-de-chaussée, au sous-sol, soit à l'un des étages y compris l'étage technique, tout ceci n'étant donné qu'à titre d'exemple.

Dans ce cas, l'entrepreneur fixera d'autorité l'incidence de ce déplacement sur le rapport en quotités dans les parties communes des parties privatives concernées par cette modification.

11. Lots privatifs sans quotités dans les parties communes.

I. Les caves privatives ne possèdent pas de quotités dans les parties communes distinctes de celles de l'appartement ou du lot privatif dont elles sont une dépendance; elles ne peuvent donc être aliénées séparément étant entendu qu'une fois vendues, elles font partie intégrante des lots privatifs dont elles dépendent.

II. L'entrepreneur se réserve le droit d'établir des lots privatifs sans quotités dans les parties communes telles des caves à provision, des chambres de réserve, etcaetera qui doivent nécessairement être rattachés à un ou plusieurs lots privatifs auxquels sont attribuées des quotités dans les parties communes.

Un tel lot ne peut être vendu ou cédé par l'entrepreneur qu'à un acquéreur d'un autre lot privatif dans l'immeuble. Ce dernier ne pourra jamais aliéner, échanger ou grever d'un droit réel quelconque un tel lot indépendamment de son lot privatif auquel il est rattaché. Il pourra toutefois le vendre ou le céder à un autre copropriétaire de l'immeuble.

La jouissance ou la location de ces lots ne peut être accordée qu'à un occupant de l'immeuble.

Aussi longtemps que les caves et chambres de réserve ne sont pas vendues, elles appartiennent à l'entrepreneur en tant que parties privatives.

Dans un délai de vingt ans à compter de la passation de l'acte de base et à condition que l'entrepreneur ne soit plus propriétaire dans l'immeuble d'aucun élément privatif auquel sont liées des quotités dans les parties communes, les caves et chambres de réserve seront considérées comme parties communes appartenant au propriétaire des éléments privatifs, chacun en fonction du nombre des quotités qu'il possède dans les parties communes et cela, sans indemnité pour l'entrepreneur.

L'assemblée générale de la copropriété décidera alors, à la majorité simple des voix, de la destination à donner à ces caves et chambres de réserve.

Si, passé ce délai de vingt ans, l'entrepreneur demeure propriétaire dans l'immeuble de parties privatives assorties de quotités dans les parties communes, le dit délai sera prolongé jusqu'au moment où l'entrepreneur ne sera plus propriétaire d'aucune quotité des parties communes dans l'immeuble.

12. Servitudes.

A. Les lots privatifs et leurs quotités dans les parties communes (constructions et terrain) sont vendus aux acquéreurs avec le bénéfice ou la charge de toutes les servitudes qui peuvent y être inhérentes, actives ou passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues dont ils pourraient être avantagés ou grevés, sauf aux acquéreurs à faire valoir les unes à leur profit et à se défendre des autres, mais le tout à leurs frais, risques et périls, sans intervention de l'entrepreneur ni recours contre lui.

B. Description des servitudes particulières.

A ce sujet, l'acte de vente prérapporté des notaires Verbruggen à Bruxelles et Vandroogenbroeck à Evere, du vingt trois décembre dernier, stipule encore :

« Subsidiairement aux documents dont question ci-dessus et ci-annexés (cahier des charges général régissant les immeubles du Quartier Nord et Registre aux Procès-verbaux des délibérations du conseil communal de la Ville de Bruxelles), il a été convenu entre parties, par lettre du huit octobre mil neuf cent septante et un, qu'un littéra k) serait ajouté à l'article vingt « servitude » de la convention de vente.

Ce littéra k) stipule :

La chaufferie prévue au sous-sol du bâtiment à ériger sur le terrain vendu ainsi que sa ventilation à air libre pourront empiéter sur un espace appartenant à la Ville tel qu'il est délimité sur une longueur extérieure de treize mètres quatre-vingt-trois centimètres à l'annexe numéro quatre suivant les chiffres romains I, II, III, IV; les mêmes constructions figurent sur l'annexe numéro cinq (coupe).

La Société anonyme « ENTREPRISES AMELINCKX » s'engage à satisfaire au moment de la construction du socle sur les terrains repris en lilas à l'annexe numéro un, à toutes les prescriptions et travaux que le Collège des Bourgmestres et Echevins imposera, relatifs à la sécurité (balustrades de protection au niveau de la circulation piétonnière entourant l'espace susdit, grillages,...) ainsi qu'à l'esthétique (végétation, revêtement des murs aveugles des constructions de la Ville entourant ledit espace...).

Le sas du sous-sol sera couvert par la continuation de la dalle du rez-de-chaussée et, en dérogation du c) ci-avant passera d'une largeur intérieure de un mètre vingt centimètre à une largeur de plus ou moins deux mètres soixante centimètres, telle que figurée sur le plan, annexe numéro quatre.

Il est précisé que la partie du terrain délimitée par les chiffres romains III, V, VI, VII sera cernée d'un mur de clôture de plus ou moins deux mètres cinquante centimètres de hauteur couronné de tuiles faîtières et que toute la façade du rez-de-chaussée, située du côté du socle sera travaillée en pierre de France reconstituée.

Le présent k) ne modifie en rien les dispositions du b) supra en ce qui concerne la bande de dix-huit mètres

qui sera en tout état de cause, maintenue à la ligne A.H.G.F. telle qu'elle est figurée au plan annexe numéro un à la convention.

En outre, les parties déclarent avoir une connaissance suffisante des annexes quatre et cinq et se dispensent expressément de les reproduire aux présentes.

La société acquéreuse déclare avoir une parfaite connaissance de ces clauses, charges et conditions, pour avoir reçu une copie de celles-ci, antérieurement aux présentes.

Les parties aux présentes dispensent expressément les notaires soussignés de les reproduire, déclarant qu'elles font partie intégrante de la présente vente et qu'elles sont censées être ici reproduites dans toute leur teneur.

La société acquéreuse sera entièrement subrogée dans toutes les clauses, charges et conditions en résultant et déclare les accepter expressément. »

C. Canalisations

Toutes les conduites d'eau, de gaz et d'électricité, tous les tuyaux d'évacuation, les éventuelles aérations et de façon générale, toutes les canalisations, rien excepté ni réservé, peuvent être placées dans les parties communes, dans les appartements, les éventuelles chambres de réserves, les cours à provision, les éventuels garages et dans les lots privatifs, quels qu'ils soient, de la façon à déterminer librement par l'entrepreneur. Il en est de même pour toutes canalisations sur terrains et les chambres de visites techniquement nécessaires ou indispensables à cet égard.

Les acquéreurs ne peuvent revendiquer à ce titre aucune indemnité et ils devront toujours accorder libre accès à leur lot pour permettre tous les travaux qui seraient nécessaires à ces conduites, tuyaux ou canalisations.

D. Cabines à haute tension - cabines de détente pour le gaz.

Si la compagnie distributrice d'électricité exigeait l'installation dans l'immeuble d'un appareillage de transformation du courant électrique à haute tension ou de détente de pression pour le gaz, l'entrepreneur reçoit mandat irrévocable des acquéreurs de négocier en leur nom et pour leur compte toutes conditions se rapportant à l'établissement de ces appareils et de passer tous actes quels qu'ils soient à cet effet.

Les locaux où lesdits appareils de transformation du courant électrique à haute tension ou de détente pour le gaz seraient éventuellement installés appartiennent aux parties communes de l'immeuble mais ne peuvent être utilisées par les acquéreurs individuellement.

Seules les compagnies distributrices d'électricité et de gaz y auront accès, toujours et à tout moment quelconque.

Le contenu de ce local c'est-à-dire toutes installations et matériels en rapport avec la transformation du courant électrique à haute tension et la détente de pression pour le gaz restent la propriété exclusive de la société distributrice qui en aura également l'entretien de même que celui du local à sa charge.

Au cas où les sociétés distributrices d'électricité ou de gaz procèderaient à l'achat d'un droit quelconque l'entrepreneur en recevra le prix à son propre avantage sans qu'aucun décompte avec la communauté ou les copropriétaires de lots privatifs individuellement ne doivent être fait à ce sujet.

E. Terrasses sur le toit.

En application du chapitre 5, 4° du cahier général des charges, l'entrepreneur aura le droit d'exécuter des terrasses sur le toit, celui-ci demeurant partie commune; seul le pavement de la terrasse sera privatif.

Les personnes ayant la jouissance de ces terrasses devront s'abstenir de tous faits ou activités quelconques pouvant causer un dommage à la toiture.

Le toit sera grevé d'une servitude au profit des éléments privatifs disposant de la terrasse.

Les terrasses seront grevées tant à l'avantage des parties communes qu'à l'avantage de tous les éléments privatifs de l'immeuble, d'une servitude de passage pour l'utilisation des poutres de déménagement, de tous travaux d'entretien au toit ou autres parties communes de l'immeuble.

Les personnes ayant la jouissance des terrasses devront toujours veiller à l'étanchéité du revêtement de la toiture sis sous celui de leur terrasse susdite.

L'entretien de la terrasse et de l'étanchéité du revêtement de la toiture sous-jacente à la terrasse est également à leur charge exclusive.

F. Terrasses et/ou balcons.

Les propriétaires d'un lot privatif jouissant d'une terrasse ou d'un balcon devront permettre, à tout moment, le libre accès à leur terrasse ou à leur balcon dans l'intérêt de la copropriété, notamment pour effectuer des travaux soit aux parties communes de l'immeuble, soit à un autre lot privatif, ou encore pour faciliter l'emménagement ou le déménagement.

Ces obligations s'imposent au propriétaire d'un lot privatif jouissant d'une terrasse ou d'un balcon, même si ceux-ci sont parties privatives et, en outre, ceux-ci seront grevés d'une servitude de passage en faveur des échelles et des escaliers de secours de manière à permettre l'évacuation de l'immeuble en cas de nécessité, l'entretien et la réparation de ces escaliers et échelles.

13. Utilisation des droits de propriété.

a) En dérogation à l'article 11, paragraphe i du Règlement Général de Copropriété, les propriétaires ou exploitants éventuels du rez-de-chaussée et du premier étage de l'immeuble, ainsi que ceux qui exercent une profession libérale dans les appartements, sont autorisés à placer sur la façade une plaque de luxe de vingt centimètres sur trente centimètres au maximum. Cette plaque peut aussi être placée dans le hall d'entrée et ce, à un endroit à déterminer par la communauté.

En cas de mise en vente ou de location d'une partie privative, des affiches annonçant celle-ci pourront être placées aux fenêtres de la dite propriété et dans les parties communes de l'immeuble, à savoir la façade du rez-de-chaussée près de l'entrée commune ou sur la porte d'entrée et ses panneaux latéraux. Dans ce cas, l'assemblée générale se réserve le droit de fixer les dimensions de ces affiches et de déterminer l'endroit où elles pourront être placées.

14. Règles d'habitation de l'immeuble.

A. Garnissage des fenêtres et balcons : Les copropriétaires ou occupants ne pourront mettre aux fenêtres ou sur les balcons ni enseigne, ni réclame, ni linge ou autres objets quelconques.

Des rideaux seront placés à toutes les fenêtres des façades de l'immeuble. Ils seront de teinte neutre, clairs et flous et de toute la largeur et la hauteur des fenêtres.

Il ne peut être établi sur les façades aucun auvent, tentes, marquise, stores extérieurs, ni rien qui puisse changer en quoi que ce soit l'aspect des façades ou détruire l'harmonie, l'esthétique ou l'uniformité de l'immeuble, sauf accord du conseil de gérance ou de l'entrepreneur tant que l'immeuble ne sera pas entré en communauté.

Au cas où des scandiaflex ou persiennes analogues seraient placés aux fenêtres, ces persiennes devraient être également de teinte neutre et claire.

Tout affichage, exception faite de la location ou la vente de parties de l'immeuble, est interdit aussi bien aux étages de l'immeuble qu'au rez-de-chaussée.

Les infractions seront constatées par le Syndic et deux témoins ou par exploit d'huissier.

Le montant de l'indemnité à payer par celui qui commet l'infraction sera décidé par la communauté.

Les indemnités versées seront réunies et feront partie du fond de réserve pour la gestion de l'immeuble.

B. Location.

En cas de location, le bail doit stipuler que le locataire a pris connaissance du contenu de l'acte de base, du Règlement Général de Copropriété ainsi que toutes les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires à charge pour le bailleur d'en informer son locataire.

En outre, le bail doit stipuler que le locataire accepte l'obligation de se conformer aux prescriptions de ces différents documents.

C. Chauffage des appartements.

Les copropriétaires des lots privatifs devront veiller à ce que leurs lots privatifs soient toujours entièrement chauffés, de manière normale, même s'ils ne sont pas occupés.

Au cas où un copropriétaire ne se conformerait pas à cette obligation, le Syndic peut, en dérogation du décompte des frais de chauffage, sur base des systèmes de compteurs de chaleur, faire intervenir dans les frais de chauffage le copropriétaire resté en défaut, à concurrence du nombre de quotités que ce dernier possède dans les parties communes.

D. Isolation phonique des éléments privatifs.

a) Aux fins de prévenir les bruits pouvant gêner le voisinage, les propriétaires des lots privatifs, qu'ils habitent leurs appartements eux-mêmes ou qu'ils le louent, devront veiller à ce que quatre-vingts pour cent au moins du sol de la surface habitable de leur lot privatif soit couvert de tapis.

b) Les occupants des éléments privatifs se garderont d'accoter leurs appareils de radio, télévision, pick-up, etcætera et leurs amplificateurs au mur : ces installations se trouveront à minimum dix centimètres du mur.

c) Outre les dispositions ci-dessus, les propriétaires de lots privatifs affectés à une destination autre que l'habitation exclusive (par exemple magasins, bureau) devront prendre les mesures nécessaires aux fins d'éviter aux autres occupants de l'immeuble une nuisance anormale (entre autre isolation, etcætera).

En outre, ils devront veiller à ce que la destination donnée aux lots privatifs ne soit aucunement en désaccord avec le standing de l'immeuble.

De son côté, la communauté pourra imposer des interventions supplémentaires pour l'entretien des halls d'entrée, l'escalier, l'usage de l'ascenseur, etc., ceci étant purement exemplatif.

E. Pour toutes les obligations ci-dessus, les propriétaires des lots privatifs sont toujours responsables vis-à-vis des autres co-propriétaires de l'immeuble de l'observance de ces obligations par leurs locataires ou autres occupants de leur lot privatif.

15. Assurances.

a) L'entrepreneur jouit d'une entière liberté quant à la décision de souscrire aux assurances obligatoires et de souscrire ou non à des assurances non obligatoires qui lui paraîtraient cadrer avec l'intérêt du bâtiment.

b) Toutes les assurances concernant le bâtiment sont ou seront souscrites aux conditions les plus avantageuses possibles et auprès de Compagnies d'assurances de premier importance.

La communauté des copropriétaires est tenue de reprendre les assurances souscrites par l'entrepreneur et d'en payer les primes.

Les copropriétaires souhaitant des avenants de la police d'assurance incendie peuvent se les faire délivrer immédiatement sans devoir attendre que la dite assurance soit transférée à la communauté.

c) Si une activité professionnelle ou autre d'un copropriétaire, un membre de sa famille ou d'un occupant de son élément privatif donne lieu à ce qu'une prime ou un supplément de prime soit dû aux assureurs, même si cette prime concerne l'entièreté de l'immeuble, ce copropriétaire devra rembourser, à leur première demande, l'entrepreneur et/ou la communauté des montants dus de son fait.

La même règle sera d'application en ce qui concerne les dépôts.

d) En application de l'article 36 du Règlement Général de Copropriété, chaque copropriétaire, s'il pense que l'assurance commune n'est pas suffisante, peut souscrire, à ses frais, une assurance complémentaire uniquement auprès du courtier détenant les polices d'assurances originelles.

16. Frais généraux.

a) Nombre de décomptes :

En dérogation de l'article 31 du Règlement Général de Copropriété, le gérant a le droit de n'établir :

— qu'un seul décompte des charges communes par semestre.

La provision permanente prévue à l'article 31 du Règlement Général de Co-propriété équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de huit mois est fixée à cent soixante francs à multiplier par le nombre de quotités que possèdent, dans les parties communes de l'immeuble les différents éléments privatifs et le tout, sous réserve du droit pour le Syndic d'adapter la provision permanente en fonction de l'évolution des coûts et afin de réaliser en tout état de cause la couverture de la susdite période de huit mois. L'entrepreneur se chargera de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'éléments privatifs de manière à constituer un fond de roulement pour la gestion de l'immeuble et se chargera de le transmettre au Syndic.

Au cas où le propriétaire vendrait son bien ladite provision lui sera restituée après déduction des charges restant dues s'il échet, il en donnera quittance au Syndic.

Un propriétaire ne peut de son propre chef transmettre son droit à la provision au nouvel acquéreur, une telle transaction serait nulle et non avenue, seul le Syndic étant habilité pour régler ces matières.

b) Répartition des dépenses communes :

Toutes les charges communes seront réparties entre les copropriétaires proportionnellement au nombre de quotités que possède, dans les parties communes, leur élément privatif, et ce, jusqu'à concurrence du nombre total des quotités dans les parties communes de l'immeuble, sauf les exceptions prévues par le présent acte de base et le Règlement Général de Copropriété, comme entre autres les frais de chauffage et d'ascenseurs.

c) Dérogation à la répartition des frais :

Lorsqu'il n'existe pas de communication entre l'entrée commune de l'immeuble et l'éventuel rez-de-chaussée commercial (par une porte donnant accès au hall commun), la propriété commerciale ne devra pas intervenir dans les frais d'exécution et d'entretien du hall et de la cage d'escaliers.

Le propriétaire du rez-de-chaussée commercial qui ne communique pas avec l'entrée commune pourra toujours établir cette communication, à ses frais exclusifs, sous sa responsabilité et à condition que les constructions existantes permettent l'exécution d'une telle communication.

Une communication existante pourra toujours être supprimée, ou, si cette communication n'est pas utilisée, ce dernier fait n'exclut pas la participation aux frais d'exécution et d'entretien du hall et de la cage d'escaliers.

Les plans d'exécution et les modifications éventuelles (accès) devront être approuvés avant leur mise en œuvre par l'assemblée générale des copropriétaires. L'élément déterminant de la participation du rez-de-chaussée commercial aux frais d'exécution et d'entretien du hall et de la cage d'escalier est donc le fait qu'il y ait ou non un accès de cette propriété commerciale au hall commun.

d) Dérogation dans les participations des frais d'eau chaude et froide :

La participation aux frais d'utilisation de l'installation de l'eau chaude et froide de la propriété commerciale sera égale à la participation d'un appartement qui possède à peu près les mêmes quotités indivises qu'un magasin.

Cette dérogation ne peut être prise en considération si le rez-de-chaussée commercial a été divisé en plusieurs propriétés commerciales plus petites ou s'il est constaté que, dans le grand rez-de-chaussée commercial, les installations existantes ont été étendues et/ou si la consommation d'eau chaude et froide augmente et devient supérieure à celle de l'appartement type qui aurait servi de base pour l'établissement d'un accord forfaitaire.

17. Mesures de préventions contre l'incendie et la pollution de l'air.

Le constructeur pourra convenir de la location et souscrire les contrats nécessaires à cette fin, au cas où les autorités compétentes imposeraient le placement d'extincteurs ou autres appareils contre l'incendie.

Les copropriétaires seront tenus de reprendre ces contrats et les frais qui en découlent : prix de location, frais de placement et d'entretien et/ou autres, à concurrence des quotités qu'ils possèdent dans les parties communes.

De même, si l'autorité compétente décide de la nécessité d'un appareil contre la pollution de l'air, les mêmes règles que celles supra seront d'application.

18. Cheminées et foyers ouverts.

Les cheminées décoratives et foyers ouverts ne font pas partie du contrat d'entreprise et ne peuvent être construits que par les firmes agréées par l'entrepreneur.

L'exécution et l'utilisation des feux ouverts se feront aux risques exclusifs des propriétaires et/ou occupants des lots privatifs.

Les occupants du dernier étage de l'immeuble ne pourront utiliser d'autres moyens de chauffage d'appoint dans leur cheminée que les appareils au gaz, il est donc défendu de faire servir des cheminées de foyers ouverts.

L'utilisation des feux ouverts ne sera possible qu'en se conformant aux stipulations impératives de la loi du vingt huit décembre mil neuf cent soixante quatre relative à la lutte contre la pollution atmosphérique et de l'Arrêté Royal du vingt six juillet mil neuf cent septante et un relatif à la création de zones de protection spéciales contre la pollution atmosphérique.

19. Installation de chauffage et d'eau chaude.

L'entrepreneur se réserve le droit de construire des installations pouvant consommer le combustible de son choix, tels par exemple le fuel léger et/ou le gaz naturel.

La communauté sera également tenue de reprendre et de respecter les conventions que l'entrepreneur peut avoir conclues en rapport avec la livraison des combustibles pour usage ménager.

20. Compteurs privatifs.

a) Le placement dans l'immeuble des conduites d'arrivées principales d'eau, de gaz et d'électricité est à charge de l'entrepreneur.

b) L'entrepreneur peut prévoir des compteurs privatifs et pourra convenir de les acheter, de les louer et de souscrire un contrat d'entretien à leur sujet.

Les copropriétaires devront reprendre ces contrats, en payer les frais (tels que prix d'achat, location, entretien, placement, et/ou autres), ceux-ci n'étant pas compris dans les conditions de vente des éléments privatifs de l'immeuble.

Pour ce qui concerne le placement de compteurs de chaleur, l'entrepreneur peut convenir de les louer pour compte de la communauté.

L'entrepreneur se réserve le droit de ne pas prévoir de compteurs privatifs pour le gaz. La participation aux frais d'utilisation du gaz sera alors réglée d'après les conventions à intervenir entre la Compagnie distributrice et l'entrepreneur, conventions qui seront reprises par la communauté.

21. Paiements d'acomptes et décompte des frais de gestion.

Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au Syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer les acomptes et/ou les décomptes des charges communes.

Le co-propriétaire resté en défaut de paiement après le délai des trente jours encourra de plein droit et

sans mise en demeure, une indemnité de vingt cinq francs par jour de retard à dater de l'expiration du dit terme.

Cette indemnité de retard sera portée de plein droit à cinquante francs par jour à compter du dixième jour suivant la date du dépôt à la poste par le gérant d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure, jusqu'à y compris le jour du complet paiement.

Les indemnités versées seront réunies et feront partie du fond de réserve pour la gestion de l'immeuble.

Pour ce qui concerne les demandes de paiements faites pendant la période allant du premier juillet au trente septembre, les indemnités ne commenceront à courir et ne seront exigibles qu'à partir du quinze octobre suivant.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du Syndic, assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, pourront être poursuivis judiciairement par le Syndic, titulaire d'un mandat irrévocable lui attribué par les présentes et de durée égale à la durée où il est en fonction.

22. Traduction.

Le présent acte en langue française s'il est traduit fera foi en cas de contestation quant aux termes employés dans le texte original.

23. 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 soumis 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.

Réception des parties communes.

La réception des parties communes comprendra une réception provisoire ainsi qu'une réception définitive.

La réception n'a pas pour but uniquement de constater la fin des travaux, mais elle couvre également tous les vices qui sont apparents au moment de la réception provisoire.

Etant donné que l'immeuble entre en communauté à partir du moment où vingt-cinq pour cent des quotités ont été réceptionnées provisoirement endéans le mois suivant l'entrée en communauté, le gérant devra convoquer une assemblée générale qui aura lieu au plus tard trente jours à dater de l'envoi de la convocation.

La convocation doit mentionner à l'ordre du jour, la désignation d'un mandataire qui sera chargé de procéder au nom de la communauté à la réception des parties communes de l'immeuble et qui sera en outre obligé de désigner un expert qui l'assistera à cette fin.

Le mandat attribué à ces deux personnes doit être irrévocable, sauf pour des motifs graves.

A défaut pour le gérant de convoquer cette assemblée générale, l'entrepreneur aura le droit de convoquer l'assemblée générale uniquement aux fins de faire désigner le mandataire de la communauté.

Le mandataire sera désigné à la majorité simple des présences, l'assemblée générale émettant un vote valable quel que soit le nombre de quotités représentées.

Dans un délai de trente jours à dater de sa nomination le mandataire devra avertir de cette désignation, l'entrepreneur par lettre recommandée en lui donnant l'identité de l'expert qui l'assistera pour la réception des parties communes.

Dans un délai de quinze jours, après que l'entrepreneur ait informé par lettre recommandée le gérant de l'immeuble de ce que les parties communes sont en état d'être réceptionnées il sera procédé contradictoirement à la réception provisoire ou définitive consignée dans un procès-verbal de réception dans lequel chaque refus de réceptionner devra être détaillé de manière circonstanciée.

En cas de désaccord entre parties, le différend sera porté devant un arbitre désigné à l'amiable.

Si aucun accord n'intervient concernant la désignation de l'arbitre, ce dernier sera désigné par le Président du Tribunal de commerce de Bruxelles et ceci à la requête de la partie la plus diligente.

L'arbitre devra dans les trente jours de sa désignation rendre la sentence.

Au cas où ceci lui serait impossible, son remplacement peut-être prévu. Les frais et honoraires de l'arbitre seront toujours supportés par moitié par chacune des parties. La sentence de l'arbitre est toujours susceptible d'appel. Si le mandataire désigné par la communauté omet de comparaître dans un délai de quinze jours à dater de la signification d'un exploit d'huissier requérant sa présence à la réception provisoire ou définitive, le Juge de Paix statue sur la réception à demande de la partie la plus diligente.

Au cas où l'expert désigné, par le mandataire de la communauté refuse de paraître ou se trouve dans l'impossibilité de paraître, dans les dix jours, il sera pourvu à son remplacement.

Dans le cas de non remplacement, la réception se fera par le mandataire seul.

Election de domicile.

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile par la société comparante en ses bureaux à Molenbeek Saint-Jean, avenue Jean Dubrucq, 82.

Frais.

Tous les frais, droits et honoraires résultant du présent acte sont à charge de la société « Entreprises Amelinckx », les acquéreurs d'appartements ou autres locaux privatifs ont droit à une copie sur papier libre du présent acte.

Ils pourront également, mais à leur frais, se faire délivrer une expédition ou un extrait de l'acte de base. Dont acte.

Fait et passé à Molenbeek-Saint-Jean.

Lecture faite, le comparant, qualitate qua, a signé avec nous Notaire.

(Suivent les signatures)

Enregistré au bureau Molenbeek le 3.1.1972, vingt neuf rôles, trois renvois, volume 15, folio 94 case 6. Reçu cent cinquante francs. Le Receveur (signé) A. Van Damme.

ANNEXES

VILLE DE BRUXELLES

Direction administrative des
Travaux publics et des Régies
No T.P. 6 H/71

I

PERMIS DE BATIR

LE COLLEGE DES BOURGMESTRES ET ECHEVINS,

Formulaire B.

Vu la demande introduite par la S.A. « Entreprises AMELINCKX », avenue Jean Dubrucq, 82 - 1020 Bruxelles, et relative à un bien sis à l'angle de l'avenue de l'Héliport et des quais du Batelage et de Willebroeck, cadastré 12e section no 255 d 2 et tendant à la construction d'un immeuble à appartements;

Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du 21 avril 1971;

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° 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 permis de bâtir;

Attendu qu'il existe, pour le territoire où se trouve situé le bien un plan particulier d'aménagement approuvé par arrêté royal du 17 février 1967, autre que celui prévu par l'article 17 de la loi organique du 29 mars 1962;

Vu le règlement communal sur les bâtisses :

ARRETE :

Article premier.

Le permis est délivré à la S.A. « Entreprises AMELINCKX » qui devra :

1) supporter tous les frais à résulter du déplacement et de la mise hors service éventuels des bouches d'incendie, bouches à clés, avaloirs, réverbères, canalisations ou appareils quelconques. etc., pouvant se trouver dans le trottoir;

2) observer les conditions ci-dessous du Service des Incendies :

a) L'ensemble des éléments portants, poutres, colonnes et planchers formant l'ossature du complexe, ainsi que les parois des cages d'escaliers doivent présenter une résistance au feu d'un minimum de deux heures.

S'il est fait usage de poutrelles métalliques, celles-ci doivent être enrobées d'un masse pleine de béton ou d'un autre matériau incombustible, mauvais conducteur de la chaleur, de sorte que le métal ne puisse s'échauffer dangereusement.

b) Les occupants de chaque compartiment n'ayant accès qu'à une cage d'escalier intérieure, doivent avoir accès à deux escaliers extérieurs reliés par des coursives à libre circulation dont les séparations prévues doivent être aisément franchissables. A cette fin deux escaliers extérieurs doivent être accessibles par la coursive de la façade avant, ainsi que deux escaliers extérieurs par la coursive de la façade arrière.

Chaque escalier extérieur s'arrêtant au niveau du premier étage, doit être prolongé par un escalier mobile présentant les mêmes dimensions que les escaliers fixes.

c) 1) La baie entre la chaufferie et le sas et celle entre le dégagement et le sas seront fermées par une porte du type coupe-feu, ayant une résistance au feu d'une heure et munie d'un dispositif de fermeture automatique;

2) La chaufferie et le sas seront convenablement ventilés directement vers l'extérieur.

d) Au sommet de chaque cage d'escalier doit être installé un lanterneau s'ouvrant automatiquement sous l'effet de la chaleur des fumées provenant d'un incendie éventuel.

e) Une colonne humide ϕ 70 mm. doit être installée à proximité de chaque cage d'escalier. A chaque étage, à proximité des dispositifs d'accès aux escaliers, deux prises seront piquées sur la colonne, l'une alimentant un hydrant mural classique de 45 mm ϕ avec demi-raccord symétrique du type « Ville de Bruxelles », l'autre alimentant un dévidoir à alimentation axiale selon la norme N.B.N. 614. Le dispositif d'alimentation doit assurer au dernier étage, une pression de 2,5 kg/cm² au minimum et dans chaque colonne un débit horaire minimal de 30 m³ pendant au moins deux heures.

f) Les portes du type « coupe-feu » doivent être conformes à la norme N.B.N. 713.020. Les portes des ascenseurs doivent satisfaire pendant une demi-heure au critère « étanchéité aux flammes » de la dite norme.

g) A chaque niveau les réduits des compteurs de gaz doivent être ventilés indépendamment des autres par des prises d'air donnant dans un conduit de ventilation vertical, débouchant en toiture.

h) Les portes palières des appartements doivent être du type « coupe-feu » ayant une résistance au feu d'une demi-heure.

i) Doivent être du type « coupe-feu », ayant une résistance au feu d'une demi-heure et munies d'un dispositif de fermeture automatique :

1) Les portes fermant les sas d'accès aux cages d'escalier, cages d'ascenseur, parkings, locaux des vide-poubelles;

2) Les portes ou portillons des vide-poubelles (bouches de vidage);

3) Les portes de communication entre les établissements commerciaux et l'intérieur de l'immeuble.

j) Les trappes et portillons d'accès aux gaines verticales contenant des canalisations doivent présenter une résistance au feu d'une heure (réduits des compteurs et conducteurs électriques — réduits des compteurs de gaz).

k) Doivent être du type « coupe-feu », ayant une résistance au feu d'une heure et munies d'un dispositif de fermeture automatique :

1) la porte de cabine haute tension;

2) la porte de la chaufferie.

l) L'immeuble doit être doté d'un réseau d'éclairage de sécurité débitant automatiquement en cas de non-fonctionnement du réseau normal dans les couloirs de circulation, les paliers, les cabines d'ascenseur, les escaliers, la chaufferie ainsi que dans tous les locaux techniques devant être accessibles en cas de sinistre.

3) Prévoir, dès la construction de l'immeuble, la possibilité de son raccordement au réseau d'évacuation pneumatique des immondices, pour le cas où celui-ci viendrait remplacer le système actuel de récolte par camions; la solution adoptée devra être soumise à la Ville dans le délai le plus bref.

4) Observer les clauses et conditions de la convention conclue entre la requérante et la Ville de Bruxelles, ainsi que celles de l'avenant en cours d'élaboration se rapportant à l'article 20 (servitudes) de la dite convention. L'alignement et le niveau seront indiqués sur place.

Article 2.

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.

Article 3.

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 huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

B) Des parties privatives, étant :

Cent septante sept caves numérotées de 1 à 27, 29 à 61, 63 à 89, 95 à 97, 100 à 107, 109 à 127, 129 à 148, 150 à 170, 172 à 190.

Au cas où les autorités compétentes décideraient de procéder à l'évacuation pneumatique des immondices, les caves numéros 121, 122, 123, 131, 132, 133, 139, 140, 141, 142, de même que la partie commune à hauteur des six premières caves, sont affectées à un local approprié à ce système d'évacuation aux frais des copropriétaires de l'immeuble.

La comparante aux présentes se réserve le droit de modifier en tout ou partie l'emplacement de ce local éventuel et dans ce cas-là, les propriétaires de certaines caves pourront être amenés à céder leur cave en échange pour une de celles dont question ci-dessus et inversement.

Les frais, honoraires et charges en matière d'échange de caves seront supportés par la société comparante.

AU REZ-DE-CHAUSSEE

A) Des parties communes, étant :

Les deux entrées principales en façade avec leurs portes, sas et dégagements, les escaliers avec leurs cages, les cages d'ascenseurs, les aéras et conduits divers, notamment pour les vide-poubelles, les emplacements pour compteurs, le local pour voitures d'enfants, les passages communs.

B) Des parties privatives, étant :

a) septante-deux caves numérotées 28, 90 à 93, 98, 99, 108, 191 à 254.

b) Huit magasins numérotés de 1 à 8.

1. — Le magasin numéro 1 comporte :

1) En propriété privative et exclusive :

Local pour magasin avec accès direct à l'extérieur, sas, water-closet, accès au vide-poubelle.

2) En copropriété et indivision forcée :

Soixante-quatre/dixmillièmes des parties communes de l'immeuble parmi lesquelles le terrain.

2. — Le magasin numéro 2 comporte :

1) En propriété privative et exclusive :

Local pour magasin avec accès à l'extérieur et possibilité d'un escalier tournant pour accéder à la mezzanine. Possibilité éventuelle d'accès au vide-poubelle.

2) En copropriété et indivision forcée :

Soixante-cinq/dixmillièmes des parties communes de l'immeuble parmi lesquelles le terrain.

3. — Le magasin numéro 3 comporte :

1) En propriété privative et exclusive :

Local pour magasin, avec possibilité éventuelle d'accès au vide-poubelle et accès à l'extérieur.

2) En copropriété et indivision forcée :

Trente cinq/dixmillièmes des parties communes de l'immeuble parmi lesquelles le terrain.

4. — Le magasin numéro 4 comporte :

1) En propriété privative et exclusive :

Local pour magasin, accès à l'extérieur, possibilité d'un escalier tournant pour accéder à la mezzanine.

2) En copropriété et indivision forcée :

Trente-sept/dixmillièmes des parties communes de l'immeuble parmi lesquelles le terrain.

5. — Le magasin numéro 5 comporte :

1) En propriété privative et exclusive :

Local pour magasin, accès à l'extérieur et possibilité d'un escalier tournant pour accéder à la mezzanine.

2) En copropriété et indivision forcée :

Trente-cinq/dixmillièmes des parties communes de l'immeuble parmi lesquelles le terrain.

6. — Le magasin numéro 6 comporte :

1) En propriété privative et exclusive :

Local pour magasin, accès à l'extérieur.

2) En copropriété et indivision forcée :

Trente-cinq/dixmillièmes des parties communes de l'immeuble parmi lesquelles le terrain.

Article 4.

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.

DISPOSITIONS LEGALES

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

Article 52.

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

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

Article 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.

Article 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.

REMARQUE IMPORTANTE

Une demande spéciale est sollicitée pour :

- exploiter un établissement dangereux, insalubre ou incommode,
- le placement d'enseignes, tentes, stores, marquises, etc.
- la construction, le renouvellement, la remise en état et l'ouverture des trottoirs,
- le raccordement ou la reconstruction d'un raccordement à l'égout public,
- le fonçage ou le battage de pieux ou de palplanches.

Bruxelles, le 17 novembre 1971

Par le Collège :

Le Secrétaire

(s) Brichet

Le Collège

(s) Paul Vanden Boeynants.

« Ne varietur », Molenbeek Saint-Jean, Bruxelles, le 30 décembre 1971

(suivent les signatures)

Enregistré au bureau Molenbeek le 3.1.1972, trois rôles, sans renvoi, volume II/6, folio 37, case 17. Reçu cent cinquante francs. Le Receveur (signé). A. Van Damme.

II

DESCRIPTION ET COMPOSITION DE L'IMMEUBLE HELIPORT BLOC I, AVEC LA REPARTITION DES PARTIES COMMUNES

I. Description et composition de l'immeuble.

Conformément aux prescriptions des autorités publiques l'immeuble sera implanté tel que figuré en teinte rouge sur le plan numéro 1, et se composera des éléments suivants :

AUX SOUS-SOLS

A) Des parties communes, étant outre le sol :

Les dégagements des caves, la cabine à haute tension, la chaufferie avec l'appareillage de chauffage, les emplacements et/ou locaux des compteurs gaz, électricité et eau, les sas, les locaux des vides-poubelles, un local détente gaz, les aérations, les escaliers avec leur cage d'escalier, les aéras, les trémies d'ascenseurs, les cheminées du chauffage central et eau chaude.

7. — Le magasin numéro 7 comporte :

1) En propriété privative et exclusive :

Local pour magasin avec accès à l'extérieur, éventuel accès au vide-poubelle et possibilité d'un escalier tournant pour accéder à la mezzanine.

2) En copropriété et indivision forcée :

Soixante-cinq/dixmillièmes des parties communes de l'immeuble parmi lesquelles le terrain.

8. — Le magasin numéro 8 comporte :

1) En propriété privative et exclusive :

Local pour magasin avec accès à l'extérieur, sas, water-closet, accès au vide-poubelle.

2) En copropriété et indivision forcée :

Soixante-quatre/dixmillièmes des parties communes de l'immeuble parmi lesquelles le terrain.

Si le plan indique une porte entre le magasin et les parties communes de l'immeuble au rez-de-chaussée, cette indication est donnée à titre indicatif et ne constitue aucune obligation.

Les magasins 3 et 6 du rez-de-chaussée peuvent prévoir une communication entre les dites parties communes et les magasins visés.

Aucun local privatif ne possède un conduit de fumée.

AUX MEZZANINES

A. Des parties communes, étant :

Les escaliers et leurs cages, les escaliers de secours, les ascenseurs et leurs cages, les dégagements, les aeras, les vide-poubelles, les cheminées du chauffage central eau chaude, emplacements pour compteurs divers. La conciergerie comprenant hall d'entrée avec débarras, et accès au vide-poubelle, cuisine, living avec accès à une terrasse, terrasse, deux chambres à coucher, dont la chambre 1 a accès à un terrasse, terrasse, sas avec penderie, water-closet, salle de bains, le débarras intitulé C numéroté 279 étant en même temps sas de passage en direction des parties communes, cages d'escaliers contiguës aux ascenseurs 4, 5 et 6.

B. Des parties privatives, étant :

a) Vingt quatre caves numérotées de 255 à 278.

b) Deux appartements dénommés MC et MK.

L'appartement MC comporte :

1) En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée avec penderie et accès au vide-poubelle, living, cuisine, deux chambres, terrasse avec accès par la chambre 1 et living, salle de bains, water-closet.

2) En copropriété et indivision forcée :

Trente-neuf/dixmillièmes des parties communes de l'immeuble parmi lesquelles le terrain.

L'appartement MK comporte :

1) En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée avec penderie et accès au vide-poubelle, living, cuisine, deux chambres, terrasse avec accès par la chambre 1 et living, salle de bains, water-closet.

2) En copropriété et indivision forcée :

Quarante/dixmillièmes des parties communes de l'immeuble parmi lesquelles le terrain.

c) Quatre magasins numérotés 2, 4, 5 et 7.

1. — Le magasin numéro 2 comporte :

1) En propriété privative et exclusive :

Local pour magasin avec possibilité éventuelle d'accès au vide-poubelle, possibilité d'accéder par un escalier tournant au magasin 2 du rez-de-chaussée.

2) En copropriété et indivision forcée :

Soixante-quatre/dixmillièmes des parties communes de l'immeuble parmi lesquelles le terrain.

2. — Le magasin numéro 4 comporte :

1) En propriété privative et exclusive :

Local pour magasin, sas, water-closet, débarras, possibilité d'accéder par un escalier tournant au magasin 4 au rez-de-chaussée.

2) En copropriété et indivision forcée :

Trente-trois/dixmillièmes des parties communes de l'immeuble parmi lesquelles le terrain.

3. — Le magasin numéro 5 comporte :

1) En propriété privative et exclusive :

Local pour magasin, sas, water-closet, débarras, possibilité d'accéder par un escalier tournant au magasin 5 au rez-de-chaussée.

2) En copropriété et indivision forcée :

Trente et un/dixmillièmes des parties communes de l'immeuble parmi lesquelles le terrain.

4. — Le magasin numéro 7 comporte :

1) En propriété privative et exclusive :

Local pour magasin et possibilité d'accéder par un escalier tournant au magasin 7 au rez-de-chaussée, avec possibilité éventuelle d'accès au vide-poubelle.

2) En copropriété et indivision forcée :

Soixante-trois/dixmillièmes des parties communes de l'immeuble parmi lesquelles le terrain.

d) Quatre bureaux numérotés 1, 2, 3 et 4.

1. — Le bureau numéro 1, comporte :

1) En propriété privative et exclusive :

Local pour bureaux et accès au vide-poubelle.

2) En copropriété et indivision forcée :

Vingt-huit/dixmillièmes des parties communes de l'immeuble parmi lesquelles le terrain.

2. — Le bureau numéro 2 comporte :

1) En propriété privative et exclusive :

Local pour bureaux, débarras avec accès au vide-poubelle, sas, water-closet, avec lave-mains.

2) En copropriété et indivision forcée :

Quarante-six/dixmillièmes des parties communes de l'immeuble parmi lesquelles le terrain.

3. — Le bureau numéro 3 comporte :

1) En propriété privative et exclusive :

Local pour bureaux, débarras, avec accès au vide-poubelle, sas, water-closet avec lave-mains.

2) En copropriété et indivision forcée :

Cinquante-quatre/dixmillièmes des parties communes de l'immeuble parmi lesquelles le terrain.

4. — Le bureau numéro 4 comporte :

1) En propriété privative et exclusive :

Local pour bureaux avec accès au vide-poubelle.

2) En copropriété et indivision forcée :

Vingt-huit/dixmillièmes des parties communes de l'immeuble parmi lesquelles le terrain.

Les locaux magasin 2 et magasin 7 pourront à la rigueur avoir une communication avec les parties communes de l'immeuble. Ceci ne constitue aucune obligation (mezzanines).

Les locaux figurés au plan 4.4/9 sous la rubrique « Magasin et/ou Bureaux » n'ont pas de conduits de fumée.

La conciergerie n'en est pas équipée non plus.

AUX NIVEAUX DES VINGT-DEUX ETAGES

(du premier au vingt-deuxième étages).

A) Des parties communes, étant :

Les cages d'ascenseurs, les escaliers avec leur cage, les paliers, les aéras et conduits divers, les vide-poubelles, les cheminées du chauffage central et eau chaude, ventilations, deux escaliers de secours dénommés A et K, deux escaliers de secours éventuels dénommés E et I, tels que ces escaliers et escaliers éventuels sont figurés au plan 4.5/12.

Les emplacements de compteurs, la trappe d'évacuation au premier étage.

B) Des parties privatives.

A chacun de ces étages douze appartements ou studios dénommés A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, suivant leur type respectif.

L'appartement K pourra faire l'objet d'une variante composée de deux studios portant les lettres M.N.

Pour les situer, le type d'appartement ou studio sera suivi du chiffre désignant l'étage où il se trouve; le chiffre 1 désignant le premier étage, le chiffre 2 le deuxième étage, et ainsi de suite.

L'appartement A comprend :

1) En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée avec penderie, cuisine, vide-poubelle, living avec accès à la terrasse, terrasse, deux chambres dont la chambre 1 a accès à la terrasse, terrasse, sas, salle de bains, water-closet.

2) En copropriété et indivision forcée :

Trente-cinq/dixmillièmes des parties communes de l'immeuble parmi lesquelles le terrain.

Le studio B comprend :

1) En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée avec placard, penderie et accès au vide-poubelle, salle de bains avec water-closet, studio avec coin à dormir et accès à la terrasse, cuisine, terrasse (pas de conduit de fumée).

2) En copropriété et indivision forcée :

Dix-neuf/dixmillièmes des parties communes de l'immeuble parmi lesquelles le terrain.

L'appartement C comprend :

1) En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée avec penderie et accès au vide-poubelle, living avec accès à la terrasse, terrasse, cuisine, deux chambres, salle de bains, water-closet.

2) En copropriété et indivision forcée :

Trente neuf/dixmillièmes des parties communes de l'immeuble parmi lesquelles le terrain.

Le studio D comprend :

1) En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée avec accès au vide-poubelle, salle de bains avec water-closet, studio avec coin à dormir, placard, penderie et accès à la terrasse, cuisine, terrasse (pas de conduit de fumée).

2) En copropriété et indivision forcée :

Vingt/dixmillièmes des parties communes de l'immeuble parmi lesquelles le terrain.

L'appartement E comprend :

1) En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée avec penderie et accès au vide-poubelle, living avec accès à la terrasse, cuisine, terrasse, water-closet, salle de bains avec water-closet, trois chambres dont la chambre 1 a accès à une terrasse, terrasse.

2) En copropriété et indivision forcée :

Cinquante-huit/dixmillièmes des parties communes de l'immeuble parmi lesquelles le terrain.

L'appartement F comprend :

1) En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée avec penderie et accès au vide-poubelle, living avec accès à la terrasse, cuisine, chambre avec accès à la terrasse, terrasse, water-closet, salle de bains.

2) En copropriété et indivision forcée :

Trente-sept/dixmillièmes des parties communes de l'immeuble parmi lesquelles le terrain.

L'appartement G comprend :

1) En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée avec accès au vide-poubelle et penderie, cuisine, living avec accès à une terrasse, water-closet, salle de bains, deux chambres suivies d'une terrasse, dont accès par la chambre 1, deux terrasses.

2) En copropriété et indivision forcée :

Cinquante/dixmillièmes des parties communes de l'immeuble parmi lesquelles le terrain.

L'appartement H comprend :

1) En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée avec penderie et accès au vide-poubelle, living avec accès à la terrasse, cuisine, deux chambres, dont la chambre 1 a accès à la terrasse, terrasse, salle de bains, water-closet.

2) En copropriété et indivision forcée :

Quarante-trois/dixmillièmes des parties communes de l'immeuble parmi lesquelles le terrain.

L'appartement I comprend :

1) En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée avec penderie, salle de bains, sas, water-closet, cuisine avec accès au vide-poubelle, living

avec accès à une terrasse, deux chambres dont la chambre 1 a accès à une terrasse, deux terrasses.

2) En copropriété et indivision forcée :

Trente-huit/dixmillièmes des parties communes de l'immeuble parmi lesquelles le terrain.

Le studio J comprend :

1) En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée avec penderie, placard et accès au vide-poubelle, salle de bains avec water-closet, studio avec coin à dormir et accès à la terrasse, cuisine, terrasse (pas de conduit de fumée).

2) En copropriété et indivision forcée :

Dix-neuf/dixmillièmes des parties communes de l'immeuble parmi lesquelles le terrain.

L'appartement K comprend :

1) En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée avec penderie et accès au vide-poubelle, water-closet, salle de bains, deux chambres, dont la chambre 1 a accès à une terrasse, cuisine, living avec accès à la terrasse, deux terrasses.

2) En copropriété et indivision forcée :

Quarante/dixmillièmes des parties communes de l'immeuble parmi lesquelles le terrain.

Variante éventuelle.

L'appartement K pouvant faire l'objet d'une variante se décompose en deux studios, à savoir les studios M et N.

Le studio M comprend :

1) En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée avec armoire, salle de bains avec water-closet, studio avec accès à la terrasse, cuisine et terrasse (pas de conduit de fumée), accès au vide-poubelle sur palier des parties communes.

2) En copropriété et indivision forcée :

Dix-neuf/dixmillièmes des parties communes de l'immeuble parmi lesquelles le terrain.

Le studio N comprend :

1) En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée avec armoire, accès au vide-poubelle, salle de bains avec water-closet, le studio avec accès à la terrasse, cuisine, terrasse.

2) En copropriété et indivision forcée :

Vingt-et-un/dixmillièmes des parties communes de l'immeuble parmi lesquelles le terrain.

Le studio L comprend :

1) En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée avec penderie et accès au vide-poubelle, salle de bains avec water-closet, studio avec coin à dormir et accès à la terrasse, cuisine, terrasse (pas de conduit de fumée).

2) En copropriété et indivision forcée :

Dix-neuf/dixmillièmes des parties communes de l'immeuble parmi lesquelles le terrain.

A LA TOITURE :

Tous les éléments à destination d'usage commun, sauf les dérogations contenues dans les présentes.

II. Tableau récapitulatif de la répartition des parties communes (répartition en dixmillièmes).

I. Au rez-de-chaussée :

— le magasin 1 :	64	— le magasin 5 :	35
— le magasin 2 :	65	— le magasin 6 :	35
— le magasin 3 :	35	— le magasin 7 :	65
— le magasin 4 :	37	— le magasin 8 :	64

II. Aux mezzanines :

— L'appartement C :	39	— Le magasin 7 :	63
— L'appartement K :	40	— Le bureau 1 :	28
— Le magasin 2 :	64	— Le bureau 2 :	46
— Le magasin 4 :	33	— Le bureau 3 :	54
— Le magasin 5 :	31	— Le bureau 4 :	28

III. Aux vingt deux étages (premier au vingt deuxième étage) :

— L'appartement A	:	35 x 22 =	770
— Le studio B	:	19 x 22 =	418
— L'appartement C	:	39 x 22 =	858
— Le studio D	:	20 x 22 =	440
— L'appartement E	:	58 x 22 =	1.276
— L'appartement F	:	37 x 22 =	814
— L'appartement G	:	50 x 22 =	1.100
— L'appartement H	:	43 x 22 =	946
— L'appartement I	:	38 x 22 =	836
— Le studio J	:	19 x 22 =	418
— L'appartement K	:	40 x 22 =	{ 880
ou Variante : studio M	:	19 x 22 =	
studio N	:	21 x 22 =	
— Le studio L	:	19 x 22 =	418

Total : dix mille

10.000

Signé « ne varietur » par le comparant et nous Jacques Moyersoën, notaire à Bruxelles, pour rester annexé à un acte de base de notre ministère du 30 décembre 1971.

(Suivent les signatures)

Enregistré au bureau Molenbeek le 3.1.1972, six rôles, un renvoi, volume II/6, folio 37, case 17. Reçu cent cinquante francs. Le Receveur (signé) A. Van Damme.