

De l'ordre de l'Emeraude II.



ETUDE
DE
Maître Frans LAMBERT
NOTAIRE
À
BRUXELLES

IMMEUBLE

à

SCHAERBEEK

AVENUE DE L'EMERAUDE

ACTE DE BASE

REGLEMENT DE COPROPRIETE



ETUDE
DE
Maître Frans LAMBERT
NOTAIRE
À
BRUXELLES

IMMEUBLE

à

SCHAERBEEK

AVENUE DE L'EMERAUDE

ACTE DE BASE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

1

L'an mil neuf cent soixante cinq.
Le neuf juin.
Par devant maître Frans LAFIBERT, Notaire à Bruxelles.

A COMPARU :

Monsieur Gustaaf August Jozef MORAEL, entrepreneur, né à Furnes, le vingt et un mars mil neuf cent deux, demeurant à, Forest-Bruxelles, rue des Châtaignes, 33.

Lequel nous a requis d'acter ce qui suit :

- I

Monsieur MORAEL était originairement propriétaire du bien suivant :

COMMUNE DE SCHAEERBEEK.

Un terrain à bâtir sis à front de l'avenue de l'Émeraude à côté de l'immeuble portant le numéro 46, présentant à front de cette avenue une façade de trente-neuf mètres dix centimètres, contenant en superficie d'après titres : treize ares deux centiares trois dixmilliares, et est cadastré ou l'a été cinquième division section C partie du numéro 95/B/6

ORIGINE DE PROPRIETE.

Monsieur Morael avait acquis le terrain précédent, de la Commission d'Assistance Publique de la Ville de Bruxelles, savoir :

q) à concurrence de quatre ares nonante-neuf centiares cinquante dixmilliares, avec une façade de quinze mètres, suivant procès-verbal d'adjudication définitive en vente publique dressé le neuf janvier mil neuf cent soixante et un, par le Notaire Alfons Van Eeckhoudt à Uccle, transcrit au troisième bureaudes hypothèques de Bruxelles, le vingt-cinq janvier suivant volume 5300 numéro 21.

Cette parcelle faisait l'objet d'un plan avec procès-verbal de mesurage dressé par le géomètre-expert immobilier Paul Van Campenhout, 1, avenue des Buissonnets à Bruxelles-deuxième district, en date du neuf juillet mil neuf cent soixante, lequel plan a été annexé au procès-verbal d'adjudication

susdit. Une copie de ce plan avec procès verbal de mesurage restera jointe au présent acte.

b) à concurrence de huit ares deux centiares cinquante trois dixmilliares, avec une façade de vingt-cinq mètres dix centimètres, suivant procès-verbal d'adjudication définitive en vente publique dressé le treize août mil neuf cent soixante deux, par le notaire André Scheyven à Bruxelles, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le trois septembre suivant volume 5543 numéro 22.

Cette parcelle faisant l'objet d'un plan avec procès-verbal de mesurage dressé par le géomètre-expert immobilier susdit, en date du neuf décembre mil neuf cent soixante et un, lequel plan a été annexé au procès verbal d'adjudication susdit. Une copie de ce plan avec procès-verbal de mesurage restera également jointe au présent acte.

Les parcelles dont question appartenaient en pleine propriété à la Commission d'Assistance Publique de la Ville de Bruxelles, par une possession paisible et non interrompue, à titre de propriété, de trente et plus d'années.

CONDITIONS SPECIALES RESULTANT DES TITRES DE PROPRIETE DE MONSIEUR MORAEL.

Les ventes ci-dessus par la Commission d'Assistance Publique de la Ville de Bruxelles, à Monsieur Morael ont été faites aux charges clauses et conditions du cahier des charges des ventes publiques de terrain appartenant à la dite commission, établi et arrêté par elle en sa séance du deux octobre mil neuf cent vingt-cinq, approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles, en séance du dix-huit juin mil neuf cent vingt-six, sauf les modifications et stipulations ci-après reprises.

1) dans l'acte susvanté reçu par le Notaire Scheyven, du treize août mil neuf cent soixante-deux
" 1.- article 3.

" Cet article est remplacé par le texte suivant

" Le terrain à vendre est occupé à titre précaire.
" Les acquéreurs reconnaissent avoir connaissance
" des conditions d'occupation et s'engagent à pren-
" dre les mesures nécessaires pour obtenir la pos-
" session du terrain et à régler les indemnités aux-
" quelles les occupants ou leurs ayants-droit pour-
" raient éventuellement prétendre, le tout à leurs
" frais, risques et périls et sans intervention de
" la Commission d'Assistance Publique de la Ville
" de Bruxelles ni recours contre elle".

" 2. Article 4.-

" Le premier paragraphe de l'article 4 est rempla-
" cé comme suit :

" La contribution foncière est à charge des acqué-
" reurs à dater du premier janvier qui suit la
" vente.

" Pour ce qui concerne le deuxième paragraphe
" de cet article, la somme de dix francs y men-
" tionnée est portée à cent francs.

" Cet article est complété comme suit : Toutes
" sommes payées de ce chef restent acquises à la
" bailleresse.

" 6. Article I4.

" L'article I4 est modifié comme suit :

" La somme de cinquante francs mentionnée au para-
" graphe premier est portée à cinq cents francs.

" Le dernier paragraphe de cet article est complété
" comme suit :

" En aucun cas, il ne pourra être reposé de maté-
" riaux, broyeurs, machines etcetera... sur les
" trottoirs placés devant les terrains apparte-
" nant à la venderesse.

" 7. Article I5.-

" Le paragraphe premier de l'article I5 est modi-
" fié comme suit :

" Les acquéreurs paieront en outre :

" - sept mille deux cent trente francs pour clô-
" ture;

" - quatorze mille quatre cent soixante francs
" pour trottoir et bordure;

" trois cent vingt-cinq francs pour prorata de taxe
" directe de voirie.

" 8.- Article I9.

" La vente du bien objet de la présente adjudication
" est définitive, l'autorisation de vente ayant
été accordée par l'autorité supérieure.

" 10.- Il est interdit aux acquéreurs de construire
avant d'avoir obtenu la délimitation du terrain.

" 11.- A titre de servitude grevant le bien mis en
vente, pour l'usage et l'utilité des terrains
voisins restant appartenir à la venderesse et
situés dans le quartier, les acquéreurs s'interdisent
pour eux et leurs ayants droit, le droit d'
établir sur ce terrain ou dans les bâtiments qui
y seront construits, aucun commerce, industrie,
commerce-industrie ou négocié qui sont de nature
à incommoder les voisins par l'insalubrité ou au-
rement, notamment aucun dépôt, magasin ou débit
de houille ou de chaux, aucun débit de boisson,
et, en général, aucune des industries mentionnée
au tableau de classement annexé à l'arrêté du
Régent du onze février mil neuf cent quarante-six
et aux arrêtés qui ont modifiés celui-ci.

" 12. En ce qui concerne les autorisations de bâti-
ment ainsi que les prescriptions urbanistiques et
de bâtisse, les acquéreurs s'engagent à se con-
former à la réglementation existante et à n'in-
téner aucune action de ce chef contre la vende-
resse.

2) Dans l'acte susvanté reçu par le Notaire Van
Eeckhoudt du dix-neuf janvier mil neuf cent soixan-
te et un :

Les modifications aux articles 3, I4 et I9 sont i-
dentiques à celles reprises ci-avant, à l'excep-
tion de :

" 3. Artikel 4"

" Artikel 4 wordt als volgt vervangen :

" De grondbelasting is ten laste der kopers van
" de eerste januari af volgend op de dag van
" de verkop. Voor het lopend jaar zullen de ko-
" ..

" pers uit hoofde van grand beslating het forfaitaire bedrag betalen van zestig frank (Fr. 60) per lot.
" Deze betaling zal op hetzelfde ogenblik en op de-
" zelfde wijze geschieden als de betaling der verkoops-
" kosten.

" Betreffende de tweede paragraaf van dit artikel,
" de er vermelde som van tien frank is gebracht op
" zestig frank. Dit artikel wordt als volgt aange-
" vuld : " alle uit dien hoofde betaalde sommen blij-
" ven de verkoperster verworden."

" 7. Artikel 15. - De eerste paragraaf van het artikel
" 15 wordt als volgt gewijzigd.

" Bovendien zullen de kopers moeten betalen :
" 3.750 (drie duizend zeven honderd vijftig frank
" voor veetped en bordsteen.

" 510 (vijf honderd en tien frank) voor deel van
" recht stekse wegenistake".

Un exemplaire du cahier des charges susvanté demeurera annexé au présent acte.

Les acquéreurs de tout ou partie du terrain pré-
crit seront subrogés par le seul fait de leur acqui-
sition dans les clauses et conditions dudit cahier
des charges et des modifications et stipulations ci-
dessus reproduites, dans la mesure où elles sont ou
seront encore d'application et intéressent le terrain
susdit, le tout sans recours contre Monsieur Israel,
et sans préjudice aux réserves de droits ci-après.

II.

Le comparant a décidé d'ériger sur le terrain pré-
crit, deux buildings à appartements, lesquels cons-
titueront chacun une entité distincte, régis chacun
par les dispositions permises de la loi du huit juil-
let mil neuf cent vingt-quatre sur la copropriété,
mais réunis entre eux par des impératifs d'ensemble
dont il sera traité ci-après au titre " impératifs
d'ensemble-Servitudes" à reproduire dans l'acte de
base de chacun des deux buildings.

III.

En vue de l'érection de ces deux buildings et de
la réalisation de leur autonomie, le comparant a

divisé le terrain précédent en deux lots : lot A et lot B.

Le lot A, d'une superficie d'environ quatre ares nonante deux centiares cinquante dixmilliares est repris sous hachuré rouge au plan numéro 1 ci annexé.

Ce lot est affecté au building RESIDENCE EMERAUDE I qui portera vraisemblablement le numéro 60 de l'avenue de l'Emeraude.

Le Lot B, d'une superficie d'approximativement huit ares neuf centiares cinquante trois dixmilliares, est repris sous hachuré bleu au même plan numéro I.

Ce lot est affecté au building qui sera dénommé RESIDENCE EMERAUDE II, qui portera vraisemblablement les numéros 56-58, de l'avenue de l'Emeraude.

IV.

Le comparant a commencé l'édification des deux buildings qui seront terminés dans l'ordre suivant :

Résidence Emeraude I.- Résidence Emeraude II.

Afin de mettre tout d'abord le building Résidence Emeraude I sous le régime de la copropriété, il en a fait dresser l'acte de base par le Notaire soussigné le cinq juin mil neuf cent soixante-quatre. Cet acte a été transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le dix-sept juillet suivant volume 5845 numéro 1. A cet acte sont joints 1) les plans qui comportent déjà les deux buildings, ceux du Résidence Emeraude II étant figurés à titre indicatif et pour les besoins des "Impératifs d'ensemble-Servitudes "dont question ci-dessus et ci-après; 2) le règlement général de copropriété qui en fait partie intégrante.

V.

BUILDING RESIDENCE EMERAUDE II

Afin de mettre maintenant le building RESIDENCE EMERAUDE II sous le régime de la copropriété, le comparant fait établir :

1) les plans qui demeureront ci-annexés, et qui comportent les deux buildings, ceux du Résidence Emeraude I y étant figurés à titre indicatif et pour les besoins des " Impératifs d'Ensemble-Ser-

vitudes" dont question ci-dessus et dont il sera plus amplement question ci-après.

Ces plans au nombre de quatre mais réunis en un seul, sont les suivants :

Plan numéro I (déjà vanté ci-dessus) : sous-sol

Plan numéro II - rez de chaussée

Plan numéro III : étages (premier -deuxième- troisième - quatrième - cinquième . sixième)

Plan numéro IV.- Septième étage.

Ces plans ont été dressés par l'architecte Ligo, immatriculé BR 1073.

2) Le règlement général de copropriété qui demeurera ci-après et qui fait partie intégrante du présent acte, avec lequel il sera transcrit.

Audit building RESIDENCE EMERAUDE II est afféteré comme déjà dit le lot de terrain B susmentionné qui est repris en hachuré bleu au plan numéro I susvanté, et qui contient en superficie environ huit ares neuf centiares cinquante-trois dixmilliares.

Ce lot est constitué du surplus de la parcelle prémentionnée acquise par Monsieur Israel de la Commission d'Assistance Publique de la Ville de Bruxelles, suivant le procès-verbal d'ajdudication susvanté du neuf janvier mil neuf cent soixante-un, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-cinq janvier suivant volume 5300 numéro 21, et par la parcelle prémentionnée acquise par Monsieur Israel de la même commission d'assistance Publique, suivant le procès-verbal d'adjudication susvanté du treize août mil neuf cent soixante-deux, transcrit au même troisième bureau le trois septembre suivant volume 5543 numéro 22.

En vue d'établir le statut dudit building "RESIDENCE EMERAUDE II" suivant, comme déjà dit, les dispositions permises par la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre sur la copropriété, le comparant a déclaré opérer la division

de ce building, conformément à la description ci-après et aux plans susvantis (dans la mesure où ces plans le concernent).

DIVISION DESCRIPTION.

Ce building comprend un sous-sol, un rez de chaussée et sept étages.

Nota Bene. Les mentions "extrême gauche", "gauche", "droite" et "extrême droite" s'entendent de gauche à droite en faisant face à la façade avenue de l'Emeraude

Sous Sol.

PARTIES COMMUNES.

Notamment : dégagements, local chaufferie avec accessoires, local compteurs eau et gaz, local compteurs d'électricité, local destiné à la cabine de transformation d'électricité, sas et locaux vide-poubelles, locaux pour vélos et voiture d'enfants, cour sous-sol des garages escaliers, cage d'escalier, ascenseurs, trémies d'ascenseur, tanks à mazout enterrés, etcetera.....

PARTIES PRIVATIVES :

A. Dix-sept garages numérotés de 1 à 17 inclus, et comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

le local proprement dit avec sa porte

b) en copropriété et indivision forcée :

un et demi/millièmes indivisa dans les parties communes; dont le terrain.

Ces garages, comme ceux du rez de chaussée et dont question ci-après, peuvent être vendus même à des personnes ne possédant pas d'appartement dans le building et loués ou concédés en jouissance semblablement. Toutefois, en cas de mise en location, les propriétaires de garages devront donner la priorité aux occupants de l'immeuble.

B. Trente-cinq caves numérotées de 1 à 31 inclus.

Ces caves sont destinées à dépendre à titre privatif des divers appartements de l'immeuble.

Elles seront respectivement attribuées à ces appartements lors de la passation des actes authentiques de vente de ceux-ci.

Les caves ne comportent pas de quotités dans les

parties communes distinctes de celles accessoires des appartements dont elles constituent des dépendances privatives.

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

On ne peut être propriétaire d'une cave sans être propriétaire d'un appartement dans l'immeuble et à titre de dépendance de cet appartement.

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

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

REZ DE CHAUSSEE.

PARTIES COMMUNES :

Notamment : passage carrossable vers la cour rez de chaussée des garages avec sa porte, cour rez de chaussée des garages, halls d'entrée avec leurs portes, halls communs, escaliers, cages d'escalier, ascenseurs, trémie d'ascenseurs etcetera.....

PARTIES PRIVATIVES :

A.- L'appartement d'extrême gauche du rez de chaussée, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall, water closet, cuisine, living, avec cour, salle de bains, dégagement avec armoire, deux chambres, armoires, cour à l'arrière; plus au sous-sol la ou les caves à attribuer à l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

trente et un/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

B.- L'appartement de gauche du rez de chaussée, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall, water closet, cuisine avec cour, salle de bains, living, dégagement avec armoire, deux chambres armoire, cour à l'arrière; plus au sous-sol la ou les caves à attribuer à l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

vingt-cinq et demi/millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

C.- L'appartement d'extrême droite au rez de chaussee, (il n'y a pas d'appartement de droite au rez de chaussee),
a) en propriété privative et exclusive :

hall, water closet, cuisine, living avec cour, salle de bains, dégagement-----, deux chambres, armoires, cour à l'arrière; plus au sous-sol la ou les caves à attribuer à l'acte authentique de vente

b) en copropriété et indivision forcée :

trente et un/millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

D.- Dix garages numérotés de 18 à 27 inclus, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

le local proprement dit avec sa porte;

b) en copropriété et indivision forcée :

un et demi/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

PREMIER, DEUXIEME, TROISIEME, QUATRIEME, CINQUIEME, SIXIEME ETAGES.

A chacun de ces étages :

PARTIES COMMUNES :

Notamment : Paliers, escaliers, cages d'escalier, ascenseurs, trémies d'ascenseurs.

PARTIES PRIVATIVES :

Quatre appartements étant :

l'appartement d'extrême gauche, l'appartement de gauche, l'appartement de droite et l'appartement d'extrême droite, avec chaque fois la référence à l'étage.

Chaque appartement d'extrême gauche, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

hall, water closet, cuisine, living, . , salle de bains, dégagement , chambre avec terrasse, armoires, . chambre; plus au sous-sol la ou les caves à attribuer à l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

trente un et demi/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

Chaque appartement de gauche, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

hall, water closet, living, dégagement, chambre avec terrasse, chambre, armoires; cuisine; plus au sous-sol la ou les caves à attribuer à l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

trente-un et demi/millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

Chaque appartement de droite comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

hall, water closet, cuisine, living, dégagement, salle de bains, chambre avec terrasse, chambre, armoires plus au sous-sol la ou les caves à attribuer à l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée,

trente-un et demi/millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

Chaque appartement d'extrême droite, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

hall, water closet, cuisine, living, salle de bains dégagement, chambre avec terrasse, chambre, armoires; plus aux sous-sols la ou les caves à attribuer à l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

trente-un et demi/millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

SEPTIEME ETAGE.

PARTIES COMMUNES :

Notamment - paliers, escaliers, cages d'escalier, ascenseurs, trémies d'ascenseurs.

PARTIES PRIVATIVES :

Quatre appartements étant : l'appartement d'extrême gauche, l'appartement de gauche, l'appartement de droite et l'appartement d'extrême droite.

L'appartement du septième étage extrême gauche, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

hall, water closet, cuisine, living, ..., salle de bains, dégagement, deux chambres dont une avec terrasse, armoires, terrasse, plus au sous-sol la ou les caves à attribuer à l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

vingt-neuf/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

L'appartement du septième étage gauche comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

hall, water closet, cuisine, living, ..., salle de bains, dégagement, deux chambres dont une avec terrasse, armoires, terrasse avant plus au sous-sol la ou les caves à attribuer à l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

vingt-neuf/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

L'appartement du septième étage droite, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

hall, water closet, cuisine, living, ..., salle de bains, dégagement, deux chambres dont une avec terrasse, armoires, terrasse avant plus au sous-sol la ou les caves à attribuer à l'acte authentique de vente

b) en copropriété et indivision forcée :

vingt-neuf/millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

L'appartement du septième étage extrême droite, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

hall, water closet, cuisine, living, ..., salle de bains, dégagement, deux chambres dont une avec terrasse, armoires, terrasse avant plus au sous-sol la ou les caves à attribuer à l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

vingt-neuf/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

avant

TERRASSE-TOIT.

La terrasse-toit sur l'immeuble constitue partie commune. S'y trouvent notamment les machineries des ascenseurs.

L'accès de cette terrasse-toiture est interdit sauf pour les nécessités communes, celles des raccordements à l'antenne collective de radio et de télévision dont il est traité au titre VII " Imperatifs d'ensemble - servitudes ", et également pour celles des emménagements et des déménagements (utilisation des dispositifs de levage prévus à cet effet).

VI.

La division ci-dessus opérée crée juridiquement les appartements avec leur(s) cave(s), et les garages; chacune de ces propriétés privatives constituant dès à présent un fonds distinct ayant chacun à sa suite comme accessoire inséparable en copropriété et indivision forcée le nombre ci-avant fixé de millièmes dans les parties communes dont le terrain.

De ce fait donc, l'immeuble se trouve composé de parties privatives qui sont la propriété exclusive de leur propriétaire, et de parties communes, accessoires inséparables des parties privatives, dont la propriété appartient en indivision forcée à tous les copropriétaires chacun pour le nombre de millièmes \neq qui représente la quote-part afférente aux diverses parties privatives envisagées dans les parties communes de l'immeuble, terrain compris.

Le caractère d'accessoire inséparable des quotités dans les parties communes, dont le terrain, ne préjudicie pas aux droits que le comparant se réserve au chapitre " Réserves de droits " ci-après, ni à ce qui est dit à l'article 6 du règlement général de copropriété.

VII.

IMPERATIFS D'ENSEMBLE-SERVITUDES.

Dans l'acte de base susvanté du building Residence EMERAUDE I, 60, avenue de l'Emeraude, reçu le ~~le~~ cinq

\neq ci-avant
précisé, nombre
de millièmes

juin mil neuf cent soixante-quatre, par le Notaire soussigné, figurent sous ce titre, les dispositions suivantes ici textuellement reproduites :

" Comme déjà dit ci-avant, les deux buildings prémentionnés Résidence Emeraude I et Résidence Emeraude II

" tout en constituant chacun une entité distincte,

" sont réunis par les impératifs résultant de leur configuration et de la conception de l'ensemble.

" Ces impératifs sont matérialisés dans les dispositions particulières ci-après qui sont constitutives

" de servitudes au bénéfice et/ou à la charge des deux buildings respectifs dont question, lesquels seront,

" suivant le cas, alternativement fond servant ou fond dominant par rapport à l'autre.

" Ces servitudes sont perpétuelles, imprescriptibles

" et gratuites sauf, quant à la durée

' a) celles relatives à la concierge unique, au parlo-

" phone et aux ~~sonnies~~ concierge, à l'antenne collective de radio et télévision, à l'aéra de la cour

" sous sol garages, lesquelles ne sont instaurées que pour la durée d'existence du building Résidence Emeraude I.

" b) celles relatives à l'électricité et l'eau des garages qui ne sont instaurées que pour la durée d'existence respective du building qu'elles grèvent.

PASSAGE ET MANOEUVRES.

" A.- Au bénéfice du fonds constitué par le building

" Emeraude II, à charge du fonds constitué par le building Résidence Emeraude I :

" Une servitude de passage et de manoeuvres qui s'exerce sur le passage carrossable allant du rez de

" chaussée au sous-sol du building Résidence Emeraude I et sur la cour sous-sol des garages de ce building

" (passage carrossable et cour sous-sol garages re-

" pris au plan ci-annexé du Building résidence Emeraude I, numéro 1 sous-sol et numéro II rez de chaussée)

" et ce pour tous véhicules et piétons devant accéder au sous-sol du Building Résidence Emeraude II pour

" quelque cause que ce soit, et notamment (et sans que ceci soit limitatif) pour tous travaux à effec-

sonneries

" tuer à ce building, service de ses poubelles, accès
" à ses garages en sous-sol et autres utilités ou né-
" cessités quelconques."

" L'instauration de cette servitude implique les o-
" bligations suivantes :

" a) Pour le building résidence Emeraude I :

" de maintenir constamment en parfait état le passage
" carrossable avec sa porte d'entrée et la cour sous-
" sol des garages dont question sur lesquels s'exer-
" ce la servitude ci-dessus.

" b) Pour le building Résidence Emeraude II :

" d'intervenir à concurrence de dix-sept/vingt-sixièmes
" dans les frais d'entretien de réparation ou de re-
" constitution - du revêtement du sol de ce passage
" carrossable, du revêtement de ses murs latéraux
" et de son plafond; de sa porte d'entrée, du revête-
" ment du sol de cette cour sous-sol des garages; les
" neuf autres vingt-sixièmes étant à supporter par
" le Building Résidence Emeraude I.

" Dans chacun de ces deux buildings, la quote-part
" lui incomitant dans les frais dont question, sera
" répartie, savoir :

" - un/dixième entre les appartements, à diviser en-
" tre eux, au prorata de leurs quotités indivises;
" - les neuf/dixièmes restants entre les garages en
" sous-sol également à diviser entre eux, au prorata
" de leurs quotités indivises.

" c) Pour les deux buildings :

" 1) de toujours laisser libres à la circulation les
" dits passage carrossable et cour sous-sol des ga-
" rages du Résidence Emeraude I avec interdiction d'
" y placer ou déposer quoi que ce soit susceptible
" de gêner cette circulation.

" 2°) de ne laisser la porte du passage carrossable
" du Résidence Emeraude I ouverte que durant le
" temps nécessaire à l'entrée et à la sortie des vé-
" hicules ou des piétons. Une clef de cette porte
" sera remise à chacun des garages se trouvant dans
" le sous-sol des deux buildings, ainsi qu'au con-
" cièrge dont question ci-après.

" B.ii- Au bénéfice du fonds constitué par le building
" Résidence Emeraude I, à charge du fonds constitué par
" le building Résidence Emeraude II.

" Une servitude de passage et de manœuvres qui s'
" exercera sur le passage carrossable au rez de chaus-
" sée du building Résidence Emeraude II et sur la cour
" rez de chaussée des garages de ce building (passa-
" ge carrossable et cour rez de chaussée des garages
" repris au plan ci-dessous annexe numéro II rez de chaussée
" du building Résidence Emeraude II) et ce pour tous
" véhicules et piétons devant accéder à la partie
" arrière du building Résidence Emeraude I, pour
" quelque cause que ce soit et notamment (et sans
" que ceci soit limitatif) pour travaux à effectuer
" à ce building, accès à ses garages au rez de chaus-
" sée, et autres utilisations ou nécessités quelcon-
" ques.

" L'instauration de cette servitude implique les
" obligations suivantes :

" a) pour le building Résidence Emeraude II :
" de maintenir en parfait état le passage carrossable
" avec sa porte d'entrée et la cour rez de chaussée
" des garages dont question sur lesquels s'exerce la
" servitude ci-dessus;

" b) pour le Building Résidence Emeraude I : d'inter-
" venir à concurrence de sept/dix-septièmes dans les
" frais d'entretien, de réparation ou de reconstitu-
" tion : du revêtement du sol de ce passage carros-
" sable, du revêtement de ses murs latéraux et de
" son plafond; de sa porte d'entrée, du revêtement
" du sol de cette cour rez de chaussée garages; les
" onze autres dix-septièmes étant à supporter par
" le building Résidence Emeraude II.

" Dans chacun des deux buildings, la quote-part
" leur incomitant dans les frais dont question sera
" répartie savoir :

" un/dixième entre les appartements à diviser entre
" eux au prorata de leurs quotités indivises;
" - les neuf/dixièmes restants entre les garages du
" : ~~les deux garages de la partie arrière aux~~
"

" rez de chaussée, également à diviser entre eux au
" prorata de leurs quotités indivises;
" c) pour les deux buildings :

" 1) de toujours laisser libre à la circulation les
" dits passage carrossable et cour rez de chaussée
" des garages du Résidence Emeraude II, avec inter-
" diction d'y placer ou déposer quoi que ce soit
" susceptible de gêner cette circulation;
" 2) de ne laisser la porte du passage carrossable
" du Résidence Emeraude II, ouverte que durant le temps
" nécessaire à l'entrée et à la sortie des véhicules
" ou des piétons. Une clef de cette porte sera remise
" à chacun des garages se trouvant au rez de chaus-
" sée des deux buildings, ainsi qu'au concierge dont
" question ci-après.

" VUES FENETRES TERRASSES.

" Au bénéfice du fonds constitué par le building
" Résidence Emeraude I, à charge du fonds constitué par
" le building Résidence Emeraude II, et réciproque-
" ment au bénéfice du fonds constitué par le Building
" Résidence Emeraude II et à charge du fonds consti-
" tué par le building Résidence Emeraude I.

" Une servitude pour les vues droites et obliques ain-
" si que pour les fenêtres (jours et ouvertures) et
" terrasses (balcons, balconets et saillies) résultant
" éventuellement des plans ci-annexés susvantis et
" de l'exécution des constructions, et ce sans aucune
" obligation de distance, hauteur, placement de ver-
" res dormants, treillis, chassis fixes et cetera....
" ou autres.

" PARLOPHONES ET SONNERIES.

" Chacun des appartements des deux buildings sera
" relié par parlophone à la concierge dont question ci-
" après, dont les locaux sont dans le building Rési-
" dence Emeraude I. Pour ce, le fonds constitué par
" le building Résidence Emeraude II bénéficiera d'
" une servitude pour les besoins de cette installa-
" tion parlophone, son entretien et ses réparations
" à charge du fonds Résidence Emeraude.
" 1. Une sonnerie d'appel pour le concierge sera pla-

" cée, outre à l'entrée du Building Résidence Emeraude I, aux entrées du building Résidence Emeraude II.

" Le fonds constitué par le building Résidence Emeraude II bénéficiera à charge du fonds constitué par le building Résidence Emeraude I, d'une servitude pour les besoins de cette sonnerie, son entretien et ses réparations.

" ESTHETIQUE.

" A. Les façades respectives tant avant qu'arrière de chacun des deux buildings, devront être lavées ou repeintes en couleur identique à la couleur originale, et de façon à toujours être en parfait état.

" B. Il ne pourra être fait aucune publicité sur les deux buildings, ni accroché du linge ou autres objets aux terrasses et fenêtres en façade avant.

" Le placement d'une plaque pour profession libérale, sur les trumeaux de la porte ou des portes d'entrée des buildings ne peut être considéré comme publicité.

" C.- Les fenêtres des façades à rue de chaque building seront obligatoirement garnies sur toute leur hauteur et leur largeur de stores flous unis en voile suisse ou similaire de couleur blanche, achevés d'un large bondis. Il pourra en outre être placé des persiennes intérieures, mais uniquement du type nordique à lamelles de couleur ivoire.

" SERVITUDE DE DESTINATION.

" Il ne pourra être installé dans aucun des buildings des magasins, écoles, cliniques, pharmacies, galeries d'exposition ou exploitations industrielles ou commerciales.

" Les véhicules servant à la location, comme taxis et autres, de même que les camions ne pourront être parqués dans les garages des deux buildings.

" L'entrée et la sortie des véhicules devra se faire aussi silencieusement que possible pour e-

" viter de troubler la jouissance des occupants des buildings, à cet égard notamment l'emploi des appareils avertisseurs est interdit de même que l'échappement des moteurs sans silencieux efficaces.

CONCIERGE UNIQUE.

" Il y aura un concierge unique pour les deux buildings. Les locaux de ce concierge sont situés dans le building " Résidence Emeraude I". Ils sont figurés en rose au plan ci-annexé de ce building (Il rez de chaussée.)

" Le concierge sera engagé et congédié, et son salaire et autres conditions de son engagement, seront déterminées par le gérant du building " Résidence Emeraude I", lequel gérant devra préalablement avoir l'accord sur ces points du conseil de gérance dudit building et du gérant du building Résidence Emeraude II, lequel devra également avoir eu, au préalable, l'assentiment du conseil de gérance de son building.

" Le premier concierge sera toutefois engagé par Monsieur Israel, comparant, qui fixera lui-même son salaire et autres conditions de son engagement. Le service du concierge comprendra dans chacun des buildings tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus et notamment tenir en parfait état de propreté les communs, recevoir les paquets et commissions, renseigner les visiteurs et fournisseurs, accompagner les amateurs pour la visite des locaux privatifs mis en vente ou en location, évacuer les ordures ménagères, fermer la porte d'entrée du building à l'heure qui lui sera indiquée par le gérant de celui-ci; surveiller et entretenir le chauffage central et le service d'eau chaude, et en général, dans chaque building, tout ce que le gérant de celui-ci lui commandera pour le service général dudit building.

" Dans chacun des buildings, le concierge n'a d'autre à recevoir que du gérant du building.

" Le concierge ne pourra s'occuper de travaux personnels pour les occupants. S'il est marié son conjoint ne pourra exercer dans les deux buildings à aucune profession ni métier étranger à ceux-ci.

" Le concierge sera logé dans les locaux de la
" conciergerie dont question ci-dessus du building
" Résidence Emeraude I. Il sera également chauffé,
" éclairé et pourvu de gaz, d'eau froide et d'eau
" chaude par ce building; Le salaire du concierge
" et versements légaux à la sécurité sociale, le coût
" de ses consommations d'eau chaude, de gaz, d'élec-
" tricité et de chauffage central (le coût de la con-
" summation d'eau froide est conventionnellement
" stipulée comme ne devant pas être prise en consi-
" dération) telles qu'elles apparaîtront aux comp-
" teurs prévus à cet effet, de même que les charges
" d'entretien, de réparation des locaux de concier-
" gerie, y compris les grosses réparations réputées
" telles par la loi, seront supportées à concurrence
" de onze/trentièmes par le building résidence Emerau-
" de I, et à concurrence de dix-neuf/trentièmes,
par le building Résidence Emeraude II.

" Dans chaque building, la quote part dont question
" lui incombe, sera répartie comme charge commune.
" Chacun des buildings mettra à la disposition du
" concierge les fournitures et ustensiles nécessaires
" à son service dans le building.

" Dans chaque building, une assurance sera contrac-
" tée par les soins du gérant, contre les accidents
" pouvant survenir au concierge ou causés par lui à
" l'occasion de ses services pour le building. Le
" montant de cette assurance sera fixé par l'assem-
" blée générale des copropriétaires du building. Les
" primes payées seront réparties dans le building
" comme charge commune.

" **ANTENNE COLLECTIVE DE RADIO ET DE TELEVISION.**

" Il sera placé par les soins de Monsieur Israel sur
" la terrasse toit du building Résidence Emeraude I
" une antenne collective de radio et de télévision
" qui sera à l'usage commun des deux buildings Rési-
" dence Emeraude I et Résidence Emeraude II, et à
" laquelle les propriétaires ou occupants dans ces
" deux buildings qui désireront utiliser la radio
" et la télévision, devront obligatoirement se rac-

" corder à l'exclusion de toute installation privée
" du même genre."

" Il est instauré pour ce à charge du fonds cons-
" titué par le Building Résidence Emeraude I et au
" bénéfice du fonds constitué par le building Rési-
" dence Emeraude II, une servitude pour l'usage et
" le maintien de cette antenne collective de radio
" et de télévision; son accès, son utilisation, les
" raccordements à y faire par les différents appar-
" tements du Building Résidence Emeraude II, les be-
" soins des réparations de ces raccordements et de
" leur remplacement éventuel, ainsi que pour toutes
" autres utilisations ou nécessités; l'énumération
" ci dessus n'étant pas limitative.

" Il est précisé que les raccordements dont ques-
" tion à l'antenne, par les appartements dans le
" building Résidence Emeraude II, devront se faire
" par la toiture de ce building.

" Cette servitude comporte l'obligation
" 1) pour le fonds constitué par le building Résiden-
" ce Emeraude I, de maintenir toujours en parfait é-
" tat l'antenne collective dont question;
" 2) pour le fonds constitué par le building Rési-
" dence Emeraude II, de participer à concurrence de
" deux/tiers dans les frais d'entretien, de répara-
" tion et éventuellement de remplacement de cette an-
" tenne collective et de son assurance (laquelle
" devra être contractée par le gérant du building
" Résidence Emeraude I), le dernier tiers étant à
" charge du building Résidence Emeraude I.

" A l'intérieur de chacun de ces buildings, la quote-
" part dont question leur incombe, sera répartie
" entre les appartements raccordés à l'antenne col-
" lective et divisés entre eux par parts égales.

ELECTRICITE ET EAU GARAGES.

" A) Il sera installé dans le passage carrossable
" vers le sous-sol du building Résidence Emeraude I,
" une minuterie pour l'éclairage de la cour sous-sol
" des garages des deux buildings. Un compteur spécial
" pour cette minuterie sera placé dans le building

" Résidence Emeraude I. L'abonnement de ce compteur
" et les consommations y relevées seront supportés
" dans la proportion de dix-sept/vingt-sixièmes pour
" le Résidence Emeraude II et de neuf/vingt-sixièmes
" pour le Résidence Emeraude I."

" Dans chacun des buildings, la quote-part lui incom-
" bant dans les frais dont question sera répartie
" entre les garages en sous sol au prorata de leurs
" quotités indivises dans la copropriété"

" Il est expressément stipulé que l'électricité
" dont question ne pourra être utilisée que pour l'
" éclairage.

" b) Il sera installé dans le passage carrossable du
" rez de chaussée du building Résidence Emeraude II,
" une minuterie pour l'éclairage de la cour du rez
" de chaussée des garages des deux buildings. Un comp-
" teur spécial pour cette minuterie sera placé dans
" la résidence Emeraude II. L'abonnement de ce compteur
" et les consommations y relevées, seront supportés
" dans la proportion de sept/dix septièmes pour le
" Résidence Emeraude I, et de dix/dix-septièmes
" pour le Résidence Emeraude II.

" Dans chacun des buildings, la quote-part lui incom-
" bant dans les frais dont question ci-dessus,
" sera répartie entre les garages du rez de chaussée,
" au prorata de leurs quotités indivises dans la co-
" propriété.

" Il est expressément stipulé que l'électricité
" dont question ici ne pourra être utilisée que pour
" l'éclairage.

" c) Des prises d'eau seront installées dans la cour
" sous-sol garages et dans la cour rez de chaussée
" garages des deux buildings. Un compteur spécial pour
" ces prises d'eau sera placé dans la Résidence Eme-
" raude I. L'abonnement de ce compteur et les consomma-
" tions y relevées seront supportés dans la propor-
" tion de vingt-sept/quarante-troisièmes pour la Rési-
" dence Emeraude II, et de seize/quarante-troisièmes
" pour la Résidence Emeraude I. Dans chacun de ces
" buildings, la quote part leur incombant dans les

" frais dont question sera répartie, entre les garages
" au prorata de leurs quotités indivises dans la coproprié
" té.

" En contre partie, les garages dans le Résidence Eme-
" raudé I ne participeront pas dans la consommation d'
" électricité commune, ni dans la consommation d'eau com-
" mune de ce building, lesquelles consommations seront
" uniquement à charge des appartements à répartir entre
" eux au prorata de leurs quotités; également les gara-
" ges dans le Résidence Emeraude II ne participent pas
" dans la consommation d'électricité commune, ni dans la
" consommation d'eau commune de ce building; lesquelles
" consommations seront uniquement à charge des apparte-
" ments à répartir entre eux au prorata de leurs quoti-
" tés.

" AERATION.

" L'aéra dans le plafond de la cour sous-sol garages du
" building Résidence Emeraude I, doit également servir
" à l'aération de la cour sous-sol garages du building
" Résidence Emeraude II".

" DISPOSITIONS TRANSITOIRES.

" Le Building résidence Emeraude II devant comme déjà
" dit être érigé après le building Résidence Emeraude I,
" il est précisé à titre transitoire que tant que le
" building Résidence Emeraude II ne sera pas en état d'ha-
" bitabilité, il ne participera pas aux charges lui in-
" combant en vertu des dispositions du présent titre
" impératifs d'ensemble - servitudes".

" MITOYENNETES.

" Tous les murs séparant les deux buildings entre eux
" sont réputés mitoyens.

" - - - - - = = - - - =

" Nota Bene.- La terminologie ci-dessus employée "
" fonds distincts" constitués par les buildings Résidence
" Emeraude I et Résidence Emeraude II, doit évidemment
" s'entendre pour chaque building, de tous les fonds
" qui composent ou composeront respectivement chacun
" d'eux à raison de leur mise sous le régime de la co-
" propriété.

" Les gérants des deux buildings devront s'entendre

" entre eux, pour la réalisation dans chacun des deux
" buildings, et pour ce qui concerne respectivement
" chacun de ceux-ci, des stipulations figurant au pré-
" sent titre " Impératifs d'ensemble-servitudes ".

" CLAUSE COMPROMISSOIRE.

" Toutes contestations pouvant survenir quant à l'in-
" terprétation ou de l'exécution des stipulations figu-
" rant au présent tire " Impératifs d'ensemble - ser-
" vitudes" seront soumises à un arbitre désigné de com-
" mun accord par les copropriétaires de chacun des buil-
" dings alors en cause, ou à défaut d'accord par Mon-
" sieur le Président du Tribunal de première instance
" de Bruxelles, à la requête de la partie la plus dili-
" gente. Cet arbitre aura les pouvoirs d'amiable compe-
" siteur, dispensé de suivre les règles du droit et de
" la procédure et autorisé à juger en équité. Ses déci-
" sions seront rendues en dernier ressort et exécutées
" sans appel ni recours quelconque.

" Ses honoraires et les frais éventuels exposés pour sa
" nomination seront à charge de la partie succombante." Les dispositions du titre " Impératifs-d'ensemble-Servi-
" tudes " ci dessus reproduites font partie intégrante
du présent acte de base; elles s'imposent au fonds
constitué par le building Résidence Emeraude II, dans
la mesure où elles le concernent, et les copropriéta-
res dans ce building, leurs héritiers, successeurs,
ayants droit ou ayant cause à tout titre, seront su-
brogés dans les droits et obligations qui en résultent
pour le dit building.

VIII

RESERVES DE DROITS.

Monsieur Morael se réserve expressément le droit,
sans l'intervention des copropriétaires, ni recours
contre eux, et par dérogation à ce qui est dit ci-
avant, et au règlement général de copropriété :
a) outre la tolérance d'usage dans l'exécution des
" plans de modifier ceux-ci au cours de la construc-
tion pour répondre aux desiderata, aux prescriptions
des autorités compétentes, aux nécessités de l'art
de bâtir, aux besoins de la technique, ainsi que

pour faciliter ou améliorer l'utilisation des parties communes et des parties privatives.

b) d'opérer la distribution des locaux à l'intérieur des appartements comme il le jugera opportun, soit de son propre chef avant la vente, soit après celle-ci à la demande des acquéreurs; de diviser et de combiner les parties privatives d'un ou de plusieurs niveaux ou même de niveaux différents, suivant les variantes qu'il estimera utiles, et de redistribuer en conséquence les quotités indivises afférentes à ces parties privatives modifiées, et ce également soit de son propre chef avant la vente, soit après celle-ci, à la demande des acquéreurs; d'effectuer pour tout ceci les travaux voulus sous sa responsabilité. Pour la réalisation éventuelle de ces distributions, variantes, et modifications, Monsieur Mrael pourra, le cas échéant, empiéter sur les parties communes, mais à condition de ne pas préjudicier au bon usage de celles-ci.

c) de contracter pour la propriété, les premières assurances relatives au building pour une période de dix ans maximum auprès d'une bonne compagnie de son choix et celles relatives au concierge unique et à l'antenne collective de radio et télévision dont question autre VII " Impératifs d'ensemble-servitudes " de l'acte de base.

d) d'apporter toutes précisions ou modifications aux servitudes résultant du titre VII " Impératifs d'ensemble-servitudes " ci-avant, et à leurs conditions d'exercice, ou d'en instaurer d'autres, suivant les nécessités ou utilités qu'il jugera utiles pour une parfaite ~~harmonisation~~ des impératifs existant entre ces buildings; Chaque acquéreur devra, dans son acte d'acquisition et comme condition essentielle de la vente, donner mandat irrévocable à cette fin à Monsieur Mrael.

e) d'engager le premier gérant pour le terme et aux conditions qu'il avisera.

f) Mitoyennetés.

La reprise éventuelle des mitoyennetés nécessaires au building faisant l'objet du présent acte de base

harmonisation

est faite aux frais de Monsieur Mrael constructeur. Mais ce dernier conserve expressément le droit réel de mitoyenneté des murs de pignon et de clôture vers les propriétés voisines qu'il aura construits à ses frais, ceci dans préjudice à ce qui est dit aux " Impératifs d'Ensemble-Servitudes " ci-avant concernant tous les murs séparant les deux buildings Résidence Emeraude I et Résidence Emeraude II qui sont réputés mitoyens.

Cette réserve de droit réel est faite en vue de permettre à Monsieur Mrael de percevoir à son seul profit le prix d'acquisition éventuelle par les voisins de la mitoyenneté des murs de pignon et de clôture dont question.

Ce prix sera touché directement par Monsieur Mrael sur sa simple quittance et son acquit, sans l'intervention des copropriétaires du building. Il pourra pour ce accomplir tous actes et formalités voulus.

Si toutefois, les dits propriétaires (leurs héritiers, successeurs et ayants droit) devaient prêter à Monsieur Mrael leurs bons offices pour la perfection de l'opération et lui permettre de toucher le prix dont question, ils devront le faire gracieusement et à première demande.

Monsieur Mrael pourra, le cas échéant, utiliser les mitoyennetés dont question pour elle-même ou pour tout tiers de son choix, sans devoir de ce chef quoi que ce soit aux copropriétaires du présent immeuble.

Le fait pour Monsieur Mrael de conserver le droit réel de mitoyenneté des murs de pignon et de clôture dont question ne peut être invoqué pour l'obliger à intervenir dans les frais d'entretien, de protection, de réparation, de reconstruction de ces murs qui resteront aux entiers risques périls et charges des copropriétaires; cette réserve de droit ne pouvant être génératrice pour Monsieur Mrael d'une responsabilité quelconque à l'égard de qui que ce soit.

ACTE DE BASE.

Le présent acte de base du building Résidence Emeraude II et le règlement général de copropriété qui en fait partie intégrante, s'imposent à tous les copropriétaires futurs et à tous ceux qui possèderont à l'avenir sur cet immeuble ou une partie quelconque de celui-ci, un droit de quelque nature que ce soit et les obligent et obligent de même solidiairement et indivisiblement leurs héritiers, successeurs, et ayants-droit ou ayants-cause à tous titres.

En conséquence, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de jouissance ou autres, devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance de cet acte de base et du règlement général de copropriété; et qu'ils sont subrogés de plein droit par le seul fait d'être devenus propriétaires, locataires ou occupants d'une partie quelconque de l'immeuble ou bénéficiaires de tous droits quels qu'ils soient intéressant l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui en résultent.

CLAUSE COMPROMISSOIRE.

Sans préjudice à la clause compromissoire du titre VII ci dessus " Impératifs d'ensemble-Servitudes " tout différend pouvant surgir relativement au présent acte de base du building Résidence Emeraude II, son interprétation ou son exécution sera soumis à un arbitre choisi du commun accord des parties alors en cause, ou à défaut d'accord par Monsieur le Président du Tribunal de première instance de Bruxelles, à la requête de la partie la plus diligente.

Ses décisions seront rendues en dernier ressort et exécutées par les parties sans appel ni recours quelconque.

DECLARATION.

Le comparant requiert expressément le notaire soussigné de faire transcrire le présent acte et le règlement général de copropriété y annexé

ELECTION DE DOMICIEE.

Pour l'exécution des présentes, domicile est élu par le comparant en sa demeure susindiquée.

ETAT CIVIL.

Le Notaire soussigné certifie au vu des pièces requises par la loi, l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance de Monsieur Moraël.

DONTACTE.

Passé à Bruxelles en l'étude.

Et lecture faite tant du présent acte que de ses annexes, le comparant a signé avec Le Notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré à Woluwé-St-Pierre A.C. et Successions, le 18 juin 1965, Ve 60, F° 90, Case 14, quatorze rôles, vingt-deux renvois. Reçu cent francs. Le Receveur, (s) ai, O.BERTON.

ANNEXZS.