



ETUDE
DE
Maître Jacques Van Wetter

NOTAIRE A IXLLES
40, RUE DEFACQZ

Résidence des Cygnes
Résidence des Colibris
Complexe de Garages
à Woluwé Saint-Pierre
à l'angle de l'avenue de l'Atlantique
et de l'avenue des Mugets

ACTE DE BASE
Règlement de Copropriété
Devis descriptif

DU 29 AVRIL 1964

L'an mil neuf cent soixante-quatre.

Le vingt-neuf avril.

Devant Maître Jacques VAN WETTER, Notaire à Ixelles.

A Ixelles, rue Defacqz, 40.

A COMPARU :

La Société Anonyme "ENTREPRISES GENERALES VANONKELEN",
ayant son siège social à Tirlemont, rue Gilain, numéro 78.

Constituée suivant acte reçu par Maître Léon Rosseeuw, notaire à Tirlemont, le douze mars mil neuf cent cinquante-deux, publié à l'annexe au Moniteur Belge du trois avril suivant, sous le numéro 4.946, et dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et en dernier lieu suivant acte reçu par le même notaire en date du neuf avril mil neuf cent soixante-trois, publié à l'annexe au Moniteur Belge du vingt-cinq avril suivant, sous le numéro 9.137.

Est représentée par deux administrateurs :

1°) Monsieur Louis Vanonkelen, entrepreneur, demeurant à Tirlemont, rue Meendijk, 62.

2°) Monsieur Guillaume Sterckx, fondé de pouvoirs, demeurant à Tirlemont, boulevard Léopold, 11.

Laquelle comparante, représentée comme dit est, a requis le notaire soussigné de dresser comme suit l'acte de base des immeubles à appartements multiples, dénommés "Résidence des Cygnes" et "Résidence des Collbris", et d'un complexe de garages à construire sur le terrain ci-après décrit.

Cet acte de base est divisé en sept chapitres, étant :

Chapitre un - Exposé.

Chapitre deux - Division des immeubles.

Chapitre trois - Identification des appartements et garages.

Chapitre quatre - Conditions spéciales - Servitudes.

Chapitre cinq - Ventes-Contrats d'entreprises.

Chapitre six - Règlement général de copropriété.

Chapitre sept - Divers.

C H A P I T R E U N.

E X P O S E.

I. DESCRIPTION DU TERRAIN.

La société comparante est propriétaire du terrain ci-après :

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-PIERRE.

Un terrain à bâtir sis à l'angle de l'avenue de l'Atlantique et de l'avenue des Mugnets, où il présente des façades respectives de vingt-neuf mètres neuf centimètres, et trente-et-un mètres trente-deux centimètres, reliées entre elles par une courbe de huit mètres trente-sept centimètres de développement et de six mètres de rayon, cadastré ou l'ayant été, Section B, partie de l'ancien numéro 50/N/3, contenant en superficie treize ares vingt centiares cinquante dixmillièmes.

2. MESURAGE - PLAN.

Tel que ce terrain figure sous les lots six, sept, huit et neuf au plan et procès-verbal de mesurage, dressé par Monsieur Jacques Bourgois, géomètre-expert immobilier, demeurant à Uccle, avenue des Eglantiers, 39, annexé à l'acte d'acquisition de ce terrain, reçu par les Notaires Jacques Van Wetter, soussigné, et Pierre Pissoort à Bruxelles, en date de ce jour.

3. ORIGINE DE PROPRIETE.

Le terrain prédécrit appartient à la société comparante pour l'avoir acquis, avec d'autres, de 1° Madame Renée-Juliette-Adolphine Lambeau, sans profession, veuve en premières nocces de Monsieur Paul Leten, et en secondes nocces de Monsieur Albert Marteaux, demeurant à Bruxelles ; 2° Mademoiselle Clémentine-Joséphine Cools, sans profession, demeurant à Saint-Josse-ten-Noode ; 3° Madame Bertha-Joanna Cools, sans profession, épouse de Monsieur Raymond-Gabriel Lhopiteau, domiciliée à Vichy ; 4° Madame Jeanne-Jacqueline-Cécile Cools, sans profession, veuve de Monsieur Joseph-Pierre-Paul-Marie-Louis Mourlan, domiciliée à Nice (Alpes Maritimes - France), aux termes d'un acte reçu par les Notaires Jacques Van Wetter, sous

signé et Pierre Pisscoort, prénommé, en date de ce jour.

Ce terrain appartenait originairement à Monsieur Firmin-Joseph Lambeau, époux de Madame Juliette Van Cappellen et Monsieur Charles-Henri Dietrich, ci-après qualifiés, à concurrence de trois/cinquièmes indivis pour le premier et de deux/cinquièmes pour le second, suivant acte reçu par les Notaire Léopold De Meyer à Molenbeek-Saint-Jean et Charles Claes, à Bruxelles, le dix mars mil neuf cent vingt-quatre, transcrit au bureau des hypothèques à Bruxelles, le douze avril suivant, volume 772, numéro 1.

Monsieur et Madame Lambeau-Van Cappellen ont été mariés sous le régime de la séparation de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Poelaert, notaire à Bruxelles, le premier octobre mil neuf cent huit.

Monsieur Firmin-Joseph Lambeau, époux de dame Juliette Van Cappellen, en son vivant administrateur de sociétés, demeurant à Woluwe-Saint-Lambert, 325, Avenue des Volontaires, y est décédé le deux octobre mil neuf cent trente-neuf.

Aux termes de son testament olographe, en date du dix-huit juillet mil neuf cent trente-sept, déposé au rang des minutes du Notaire Goossens-Bara, à Bruxelles, suivant acte de son ministère du dix-huit décembre mil neuf cent trente-neuf, le défunt a institué pour ses légataires universelles, sa fille, Madame Renée-Juliette-Adolphine Lambeau, à concurrence de moitié, Madame Juliette Van Cappellen, son épouse, à concurrence d'un quart et Mademoiselle Fanny Lambeau, pour le quart restant.

Cette dernière est décédée avant le testateur le trois septembre mil neuf cent trente-quatre.

Monsieur Firmin-Joseph Lambeau a laissé pour seule et unique héritière légale, sa fille, Madame Renée-Juliette-Adolphine Lambeau, alors épouse de Monsieur Paul Leten, avec lequel elle était mariée sous le régime de la séparation de biens, suivant contrat de mariage reçu par Maître Poelaert, notaire à Bruxelles, le vingt-trois juillet mil neuf cent dix-neuf.

Madame Juliette Van Cappellen, en son vivant sans profession, veuve non remariée de Monsieur Firmin-Joseph Lambeau, est décédée à Bruxelles, le huit octobre mil neuf cent cinquante-quatre, laissant pour seule et unique héritière légale, sa fille, Madame Renée-Juliette-Adolphine Lambeau.

Aux termes de ses dispositions testamentaires déposées après accomplissement des formalités légales, au rang des minutes de Maître Jacques Van Wetter, notaire soussigné, suivant procès-verbal de son ministère en date du vingt octobre mil neuf cent cinquante-quatre, Madame Lambeau-Van Cappellen a fait divers legs particuliers de biens meubles et n'a pas dérogé à l'ordre légal de sa succession.

Monsieur Charles-Henri Dietrich de Val Duchesse, en son vivant administrateur de sociétés, demeurant à Auderghem, boulevard du Souverain, 249, y est décédé le trente et un mars mil neuf cent trente-neuf, sans laisser d'héritier réservataire.

Par ses testaments olographes déposés, après accomplissement des formalités légales, au rang des minutes de Maître Léon Brasseur, Notaire à Bruxelles, suivant acte de son ministère du douze mai mil neuf cent trente-neuf, Monsieur Dietrich n'a pas dérogé à la dévolution légale de sa succession.

Il a laissé pour seule et unique héritière légale sa sœur, Madame Cécile-Jeanne-Henriette Dietrich, veuve de Monsieur Bernard-François-Antoine Cools.

Cette dernière est décédée intestat à Saint-Josse-ten-Noode, le dix-huit juin mil neuf cent cinquante-huit, laissant pour seules héritières légales et réservataires, ses trois filles, Mesdames Ihopiteau-Cools, Mourlan-Cools et Mademoiselle Clémentine-Joséphine Cools, prénommées.

4. CONDITIONS SPECIALES FIGURANT DANS LE TITRE DE PROPRIÉTÉ.

Le titre de propriété dans le chef de la société comparante, étant l'acte reçu par Maître Jacques Van Wetter, notaire soussigné, en date de ce jour, stipule que la vente est consentie et acceptée aux clauses et sous les conditions reprises dans

un cahier des charges régissant la vente des terrains de lotissement dont le terrain prédécrit fait partie, approuvé en date du vingt-cinq mai mil neuf cent soixante-trois par le collège des Bourgmestres et Echevins de la Commune de Woluwe-Saint-Pierre, et déposé au rang des minutes de Maître Jacques Van Wetter, notaire soussigné, suivant procès-verbal de dépôt de son ministère en date du vingt-neuf juillet mil neuf cent soixante-trois, dont une expédition a été transcrite au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le quatre octobre mil neuf cent soixante-trois, volume 2.926, numéro 3.

Ce cahier des charges stipule ce qui suit :

"1. Dès la signature d'un acte de vente, il est entendu
"que l'auteur du plan de la parcelle vendue, décidera en dernier ressort de toutes les difficultés auxquelles la vente
"pourrait donner lieu, les vacations lui dues de ce chef seront avancées par la partie requérante qui les réclamera à la
"partie succombante.

"2. Les biens sont vendus dans l'état où ils se trouvent,
"sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de
"prix, de quelque chef que ce soit, même à raison d'une différence entre la contenance réelle et celle exprimée à l'acte de
"vente, cette différence excédât-elle un vingtième sera supportée par l'acquéreur ou lui profitera selon le cas. Il en
"sera de même des mesures de longueur.

"3. L'acquéreur n'aura aucun recours contre les vendeurs à
"raison de vices du sol, visibles ou cachés, de quelque nature
"qu'ils soient. En un mot, l'acquéreur prendra le terrain à
"ses risques et périls, et les venderesses échapperont à toutes garanties et spécialement à celles basées sur les articles
"seize cent quarante et un et seize cent quarante-trois du Code
"civil.

"4. L'acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes et occultes, continues ou discontinues, s'il en existe,
"sauf à profiter de celles actives, s'il y en a, le tout à ses
"risques et périls et sans que la présente clause puisse at-

"tribuer à qui que ce soit, plus de droit qu'il n'en aurait
 "soit en vertu de titres réguliers et non prescrits, soit en
 "vertu de la loi.

"5. Il ne pourra être exercé ni établi aucune industrie,
 "négoce, institution d'instruction, d'éducation, de musique ou
 "autre, pensionnat, sanatorium, clinique, hôtel, pension de fa-
 "mille, garage public, station d'essence, élevage de poules,
 "lapins ou pigeons. Cette nomenclature n'est pas limitative,
 "l'interdiction portant sur toute destination de nature à dépré-
 "cier le lotissement.

"A fortiori, il est interdit d'établir sur ce terrain au-
 "cun commerce, débit de boisson, magasin de charbon, de chaux
 "et, en général, aucune des industries mentionnées au tableau
 "de classement annexé à l'Arrêté Royal du dix août mil neuf cent
 "trente-trois sur la Police des établissements dangereux, insa-
 "lubres et incommodes et aux Arrêtés qui ont modifié celui-ci.

"6. L'ensemble de ces terrains a fait l'objet d'un plan
 "de lotissement comportant nonante-six lots numérotés de un à
 "nonante-six, plan qui a été déposé à la Commune de Woluwe-
 "Saint-Pierre, le treize février mil neuf cent soixante-trois et
 "qui a été approuvé en date du vingt-cinq mai mil neuf cent soi-
 "xante-trois par ladite Commune et auquel il ne pourra y être
 "apporté aucune modification sauf dérogation spéciale à solli-
 "citer et à obtenir des autorités compétentes.

"Les acquéreurs devront respecter les conditions et servi-
 "tudes dudit plan et des autorités compétentes.

"7. L'acquéreur devra respecter toutes les conditions et
 "servitudes imposées par les services urbanistiques ou les auto-
 "rités administratives compétentes et annexées au plan particu-
 "lier d'aménagement numéro V/3 de la commune de Woluwe-Saint-
 "Pierre, ci-après reproduites :

"ARTICLE I : Généralités.

"Publicité : Toute publicité généralement quelconque est
 "interdite, sauf toutefois ; (1) pour la publication des in-
 "structions publiques, les annonces notariales, les plaques in-

"dicatrices, les panneaux d'informations administratives et de
 "police pour autant qu'ils n'aient pas un caractère de publi-
 "cité ; (2) les procédés de publicité visuelle à l'exclusion
 "des affiches ayant pour objet l'exercice d'une profession li-
 "bérale (quinze décimètres carrés maximum) ; (3) les affiches
 "et autres procédés de publicité visuelle annonçant la mise en
 "vente ou en location (septante-cinq décimètres carrés maximum).

"ARTICLE II : Zone de construction d'habitation, fermée.

"1. Destination :

"Cette zone est réservée à la résidence.

"2. Lotissement :

"Sauf situation de fait antérieure à l'entrée en vigueur
 "du présent plan, les développements minima à front de rue sont
 "fixés comme suit :

"a) entre mitoyens : sept mètres ;

"b) abouts de blocs : douze mètres ;

"3. Implantation :

"a) front de bâtisse prévu au plan : obligatoire ;

"b) profondeur de construction mentionnée au plan : o-
 "bligatoire ;

"c) entrée carrossable : une seule par immeuble.

"Il sera prévu si possible un box par logement.

"4. Gabarit : confer plan de gabarit. *(voir plan de gabarit)*

"Les entrées des immeubles et les niveaux habitables ne
 "peuvent pas être établis à un niveau inférieur à celui du
 "trottoir. Là où une zone de recul est prévue, les entrées et
 "les niveaux peuvent s'établir sensiblement plus bas que le
 "trottoir (cinq pour cent maximum de la profondeur de zone de
 "recul).

"5. Toiture : confer plan de gabarit.

"Les toitures à versants seront réalisées en zinc, sauf
 "pour le groupe encadrant le numéro quatre-vingt-six, qui sera
 "en tuiles rouges. Une antenne collective est à prévoir par
 "immeuble. Les cabanons sont à intégrer dans les toitures à
 "versants.

"6. Matériaux de parement : Les matériaux autorisés

"sont :

"1° à front de l'avenue de l'Atlantique, sauf pour la partie reprise sous secundo :

"a) les briques de parement de ton pierre de France ;

"b) la pierre blanche (naturelle ou artificielle, usinée hors chantier) ;

"c) accessoirement : la pierre bleue (naturelle ou artificielle usinée hors chantier), le schiste, le grès, le béton blanc.

"2° à front de la rue du Bemel et de l'avenue de l'Atlantique, entre la rue du Bemel et la Montagne aux Ombres :

"a) briques de parement rugueuses de tonalité rouge ;

"b) accessoirement : pierres blanches et bleues (naturelles ou artificielles usinées hors chantier), schiste, grès, béton blanc.

"Toutes les façades ainsi que toutes les parties de maçonnerie destinées à demeurer apparentes, tant des cours et jardins que de la voie publique, sont à traiter en matériaux de parement.

"7. Conduits de fumée ou de ventilation : Ils ne peuvent pas apparaître à moins de deux mètres du plan des façades, ni dépasser le faite de plus de quarante centimètres.

"8. Lucarnes et pignons : exclus.

"9. Corniche : saillie de cinquante centimètres minimum.

"ARTICLE III : Zone de construction d'habitation, semi-ouverte.

"1. Destination : Cette zone est réservée à la résidence. Les habitations seront groupées par deux, trois ou quatre suivant les possibilités assurées par les indications du plan.

"2. Lotissement : Sauf situation de fait antérieure à l'entrée en vigueur du présent plan, les développements à rue minima sont fixés comme suit :

"a) entre mitoyens : sept mètres :

"b) abouts de blocs : dix mètres cinquante centimètres.

"3. Implantation :

"a) front de bâtisse prévu au plan : obligatoire ;

"b) profondeur de construction mentionnée au plan : obligatoire.

"c) garage : il sera prévu si possible un box par logement.

~~4.~~ 4. Gabarit : Sauf indication contraire du plan de gabarit, ceux-ci sont fixés comme suit :

"a) groupés avec immeuble(s) existant(s) : gabarit existant obligatoire ;

"b) autres groupes : huit mètres sous corniche, mesure prise au mitoyen des constructions amonts et ce, par rapport au niveau du trottoir à l'alignement.

"Les entrées des immeubles et les niveaux habitables ne peuvent pas être établis à un niveau inférieur à celui du trottoir. Là où une zone de recul est prévue, les entrées et les niveaux peuvent s'établir sensiblement plus bas que le trottoir (cinq pour cent maximum de la profondeur de zone de recul).

5. Toiture : Sauf

"a) indication contraire du plan de gabarit ;

"b) situation de fait antérieure à l'entrée en vigueur du plan ; les toitures seront à versants inclinés à quarante degrés, avec faîte en retrait sur la façade de la moitié de la profondeur de construction.

"Le matériau de couverture admis est, sauf situation de fait antérieure à l'entrée en vigueur du plan, la tuile engobée plate à double emboîtement.

"Le premier permis délivré fixe définitivement le type et la provenance pour le groupe.

6. Matériaux de parement :

"a) briques de parement rugueuses de tonalité rouge ;

"b) accessoirement : pierres bleues et blanches (naturelles ou artificielles, usinées hors chantier), grès, schiste.

"Pour les situations de fait antérieures à l'entrée en vigueur du présent plan, il y a lieu de prévoir des matériaux

"de parement dans la même gamme de couleurs que ceux existants.

"Toutes les façades ainsi que toutes les parties de maçonneries destinées à demeurer apparentes, tant des cours et jardins que de la voie publique, sont à traiter en matériaux de parement.

"7. Conduits de fumée ou de ventilation : Ils ne peuvent pas apparaître à moins de deux mètres du plan des façades, à moins qu'ils constituent un élément décoratif de la façade, ni dépasser le faîte de plus de quarante centimètres. Ils sont à construire en matériaux identiques à ceux de la façade à rue ou en matériaux de parement de même tonalité que la toiture.

"8. Lucarnes et pignons : Les constructions en saillie sur les versants de la toiture sont autorisées dans les limites suivantes :

"a) lucarnes :

"1°) hauteur maximum : un mètre vingt centimètres au-dessus du versant de la toiture ;

"2°) largeur maximum : la moitié de la largeur de la façade ;

"3°) distance minimum par rapport à l'axe mitoyen : un mètre.

"b) pignons : le sommet ne peut pas dépasser de plus de quatre mètres cinquante centimètres le bord inférieur de la corniche.

"ARTICLE IV : Zone de construction d'habitation, ouverte :

"1. Destination : Cette zone est réservée à la résidence. Les habitations seront isolées ou jumelées pour autant qu'elles soient construites simultanément et qu'elles présentent une unité architecturale.

"2. Lotissement : Sauf situation de fait antérieure à l'entrée en vigueur du présent plan, les largeurs moyennes minimales des parcelles sont fixées comme suit :

"a) constructions isolées : dix-huit mètres ;

"b) constructions jumelées : douze mètres. - 24 m. 40

*Arrêté
du 10/10/1960*

"3. Implantation :

"a) zone latérale non aedificandi : cinq mètres minimum,
"sauf indication contraire du plan.

"Un avant-corps de un mètre de saillie et de cinq mètres
"de longueur est toléré au rez-de-chaussée dans cette zone de
"cinq mètres.

"b) largeur maximum des bâtisses:

"1° isolées : vingt mètres ;

"2° jumelées : dix mètres.

"c) zone de recul : la zone figurée au plan est un minimum.

"Un accroissement de zone n'entraîne pas de déplacement de limi-
"te extrême des bâtiments principaux.

"d) profondeur de construction: quinze mètres maximum.

"4. Gabarit : trois mètres cinquante centimètres minimum

"à huit mètres maximum sous corniche, mesure prise à l'axe de la
"façade à rue et ce, par rapport au niveau du trottoir à l'a-
"lignement.

"Les entrées des immeubles et les niveaux habitables peu-
"vent être établis à un niveau sensiblement inférieur à celui
"du trottoir (cinq pour cent maximum de la profondeur de zone
"de recul).

"5. Toiture : Toiture à versants inclinés à vingt-cinq
"degrés minimum et quarante-cinq degrés maximum.

"Les matériaux de couverture admis sont : la tuile noire
"mate, l'ardoise naturelle ou artificielle de même format et de
"même teinte que l'ardoise naturelle, et le chaume ignifugé.

"6. Matériaux de parement:

"Les matériaux autorisés sont :

"a) les briques de parement rugueuses dans la gamme des
"rouges;

"b) les pierres blanches et bleues (naturelles ou artifi-
"cielles, usinées hors chantier), les grès et les schistes ;

"c) la peinture de tonalité allant du blanc au gris clair.

"Toutes les façades ainsi que les parties de maçonnerie
"destinées à demeurer apparentes, sont à traiter en matériaux

"de parement.

"7. Conduits de fumée ou de ventilation :

"Ils ne peuvent pas apparaître à moins de deux mètres du plan des façades, ni être apparents sous le niveau des toitures, à moins qu'ils constituent un élément décoratif de la façade, ni dépasser le faîte de plus de quarante centimètres. Ils sont à construire en matériaux identiques à ceux de la façade à rue ou en matériaux de parement de même tonalité que la toiture.

"8. Lucarnes et pignons :

"Les constructions en saillie sur les versants de la toiture sont autorisées dans les limites suivantes :

"a) lucarnes :

"1° hauteur maximum : un mètre vingt centimètres au-dessus du versant de la toiture ;

"2° largeur maximum : la moitié de la largeur de la façade ;

"b) pignons : le sommet ne peut pas dépasser de plus de quatre mètres cinquante centimètres le bord inférieur de la corniche.

"ARTICLE V - Zone de construction d'habitation à implantation libre.

"1. Destination :

"Cette zone est réservée à la résidence. Les habitations seront uniquement isolées.

"2. Lotissement :

"a) parcelles à front du clos du Bois Planté : six parcelles maximum ;

"b) parcelles de fond : chemin d'accès de quatre mètres de largeur minimum et superficie de dix ares minimum ;

"c) parcelles à front de l'avenue Mostinck : développement à rue de vingt mètres minimum.

"3. Implantation :

"a) zone latérale non aedificandi : cinq mètres minimum - huit mètres minimum pour les parcelles de fond ;

"b) largeur des bâtisses : vingt mètres maximum ;

- "c) zone de recul : cinq mètres minimum ;
- "d) profondeur de construction : vingt mètres maximum ;
- "e) surface bâtie : 1/5ème maximum de celle de la par-
"celle (un/huitième pour les parcelles de fond) ;
- "f) zone arrière non aedificandi : huit mètres minimum.
- "4. Gabarit :

"Quatre mètres cinquante centimètres maximum sous corni-
"che, mesure prise dans l'axe du bâtiment et ce, par rapport
"au niveau du trottoir à l'alignement ou par rapport au ni-
"veau du terrain naturel au milieu de l'implantation projetée
"si celui-ci est en surélévation par rapport à la voirie, à
"front de l'avenue Mostinck, le gabarit sera compris entre
"trois mètres cinquante centimètres et huit mètres.

"5. Toiture :

"Toiture à versants inclinés à vingt-cinq degrés minimum
"et quarante-cinq degrés maximum. Les matériaux de couverture
"admis sont : la tuile noire mate, l'ardoise naturelle ou ar-
"tificielle de même format et de même teinte que l'ardoise na-
"turelle et le chaume ignifugé.

"6. Matériaux de parement :

"Les matériaux autorisés sont :

- "a) les briques de parement rugueuses de tonalité rouge ;
- "b) les pierres blanches et bleues (naturelles ou arti-
"ficielles, usinées hors chantier), les grès et les schistes ;
- "c) la peinture de tonalité allant du blanc au gris clair.

"Toutes les façades ainsi que les parties de maçonnerie
"destinées à demeurer apparentes, sont à traiter en matériaux
"de parement.

"7. Conduits de fumée ou de ventilation :

"Ils ne peuvent pas apparaître à moins de deux mètres
"du plan des façades, ni être apparents sous le niveau des
"toitures, à moins qu'ils constituent un élément décoratif de
"la façade, ni dépasser le faite de plus de quarante centimè-
"tres. Ils sont à construire en matériaux identiques à ceux
"de la façade à rue ou en matériaux de parement de même tona-

"lité que la toiture.

"8. Lucarnes et pignons :

"Les constructions en saillie sur les versants de la toiture sont autorisées dans les limites suivantes :

"a) lucarnes :

"1° hauteur maximum : un mètre vingt centimètres au-dessus du versant de la toiture ;

"2° largeur maximum : la moitié de la largeur de la façade ;

"b) pignons : Le sommet ne peut pas dépasser de plus de quatre mètres cinquante centimètres le bord inférieur de la corniche.

"ARTICLE VI : Zone de garages enterrés.

"Destination : Cette zone est destinée uniquement à l'établissement de boxes pour voitures. Ces garages sont à enterrer et à recouvrir de terre arable, afin d'assurer une parfaite intégration dans la zone de cours et jardins. Les dispositions de l'article VIII sont applicables à cette zone.

"ARTICLE VII : Zone de recul.

"1. Destination : Cette zone est réservée aux jardinets.

"2. Aménagements :

"a) plantations : le tiers au moins de la surface de la zone de recul sera planté. Les plantations ne peuvent pas dépasser quatre-vingts centimètres de hauteur.

"b) les jardinets sont à établir sensiblement au même niveau que celui du trottoir, sauf cas de dénivellation importante du sol naturel.

"3. Accès au garage : Les pentes d'accès aux garages ne peuvent avoir une inclinaison excédant quinze pour cent.

"4. Avant-corps et terrasses en façade vers rue :

"a) largeur maximum : les deux/tiers de la largeur de la façade ;

"b) saillie maximum : soixante centimètres ;

"c) distance minimum de la limite mitoyenne : septante-cinq centimètres.

Ces critères sont également applicables aux constructions
 "à ériger sur des parcelles non pourvues de zone de recul,
 "moyennant observance des dispositions complémentaires prévues
 "au Règlement général sur les bâtisses.

"5. Clôtures :

"La parcelle est à clôturer sur tout son développement
 "à front de la voie publique et sur les limites mitoyennes.

"Les modes de clôture admis sont :

"a) le muret en pierre de taille ou autre matériau de pa-
 "rement identique ou en harmonie avec celui mis en oeuvre en
 "façade, de quatre-vingts centimètres de hauteur maximum ;

"b) la haie vive plantée en retrait de vingt centimètres
 "sur l'alignement avec pilastres et portillons à claire-voie,
 "de quatre-vingts centimètres de hauteur maximum ;

"c) le muret en matériaux comme sous a) avec support de
 "haie vive de maximum quatre-vingts centimètres de hauteur, à
 "planter à trente centimètres en arrière du muret.

"ARTICLE VIII : Zone de cours et jardins.

"1. Destination : Cette zone est strictement réservée à
 "l'établissement de cours et jardins.

"2. Aménagement : Les modifications du relief résultant
 "de l'aménagement de cette zone doivent tenir compte des dis-
 "positions suivantes :

"a) pied des talus à cinquante centimètres au moins des
 "pieds des haies mitoyennes, lesquelles seront établies sur
 "terrain non modifié, sauf accord écrit entre voisins ;

"b) les talus ne pourront pas excéder une pente de un sur
 "deux (vingt-sept degrés maximum sur l'horizontale) ;

"c) murets de soutènement : cinquante centimètres de hau-
 "teur maximum et à cinquante centimètres minimum des limites
 "mitoyennes ;

"d) hauteur des talus : un mètre cinquante centimètres
 "maximum. Si des talus successifs sont nécessaires pour le
 "bon aménagement de cette zone, des terrasses d'une largeur de
 "un mètre minimum sont à prévoir entre ces talus.

"3. Clôtures :

"Les clôtures autorisées sont le fil de fer tendu ou le treillis sur piquets de fer et la haie vive de un mètre cinquante centimètres de hauteur maximum par rapport au niveau (naturel ou modifié de commun accord) du sol.

"8. L'acquéreur s'engage à construire sur le terrain vendu dans un délai de deux ans à partir du jour de la signature de l'acte authentique. Il sera tenu de soumettre le plan d'implantation des constructions et celui des façades à l'approbation des venderesses ou de Monsieur De Witte, III, boulevard Emile Jacqmain à Bruxelles.

"9. L'acquéreur est tenu de faire établir les clôtures du terrain sur sol mitoyen et pourra en réclamer aux acquéreurs voisins et en aucun cas aux venderesses la mitoyenneté suivant les usages, lois et règlements.

"Les murs et clôtures existant sur les limites du terrain ne sont pas compris dans la vente. L'acquéreur aura son recours contre les futurs acquéreurs de terrains contigus, comme il aura l'obligation de payer aux précédents et futurs acquéreurs, les mitoyennetés établies par ceux-ci.

"Toute difficulté qui pourrait naître entre les acquéreurs au sujet des mitoyennetés et clôtures sera vidée sans l'intervention des venderesses ni recours contre elles.

"10. Le terrain sera délimité sur place au moyen de piquets en bois, bornes en pierre bleue ou en béton et de marques sur les murs, tous frais de délimitation nouvelle s'il y a lieu seront à charge de l'acquéreur.

"11. Les biens sont vendus sans aucune garantie de mesures d'expropriation dont ils pourraient être frappés en tout ou en partie, par toutes autorités quelconques, les vendeurs ne pouvant en aucune manière être recherchés ou inquiétés à ce sujet.

"12. Tout acquéreur d'un lot destiné à la construction de villa jumelée ne pourra en aucune manière contraindre les vendeurs à la construction de villa jumelée sur le lot conti-

"gu continuant à leur appartenir (Article IV paragraphe 1 des conditions urbanistiques reprises ci-avant sub. 7)."

4. CONSTRUCTIONS - PLANS.

La société comparante a l'intention de construire sur le terrain prédécrit :

- a) un immeuble à appartements multiples, à l'angle des deux avenues, dénommé "Résidence des Cygnes".
- b) un immeuble à appartements multiples se trouvant avenue de l'Atlantique, dénommé "Résidence des Colibris".
- c) un ensemble de garages se trouvant derrière les deux immeubles à appartements multiples dont question.

Les parties privatives de ces deux immeubles à appartements multiples et de l'ensemble de garages, auront chacune une quotité indivise dans l'ensemble du terrain.

Sauf en ce qui concerne le terrain et les servitudes dont question dans le présent acte de base et ses annexes entre les immeubles désignés ci-dessus sub a) b) et c), chacun de ces immeubles devra être considéré comme une propriété indépendante.

Le présent acte de base a pour objet le statut immobilier des dits immeubles.

La société comparante a fait établir par les soins de Monsieur Norbert Lardinois, architecte (Brabant 0463), demeurant à Tirlemont, rue des Bornes, numéro 78, les plans des bâtiments à ériger.

Les dits plans ont été soumis aux services des bâtisses et autres services compétents en la matière et notamment à l'Administration Communale de Woluwe-Saint-Pierre et de l'Urbanisme.

Les plans dont question, numérotés de un à six, sont signés "ne varietur" par les représentants de la société comparante et le notaire soussigné et resteront ci-annexés.

CHAPITRE DEUX.

DIVISION DES IMMEUBLES.

La société comparante déclare vouloir placer les immeu-

bles à construire sous le régime de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre.

La société comparante déclare diviser les immeubles sur base des plans dont question ainsi qu'il suit :

I. IMMEUBLE A APPARTEMENTS MULTIPLES A L'ANGLE DES AVENUES DE L'ATLANTIQUE ET DES MUGUETS, DENOMME "RESIDENCE DES CYGNES".

Cet immeuble comporte un sous-sol, un rez-de-chaussée et trois étages.

DESCRIPTION DES PLANS EN CE QUI CONCERNE CET IMMEUBLE.

PLAN NUMERO UN.

Le plan numéro un est le dessin du sous-sol.

On y remarque :

A. LES PARTIES COMMUNES CI-APRES :

Le hall d'entrée, l'escalier avec sa cage, la cage d'ascenseur, les dégagements, les locaux vide-poubelles, le local compteurs et le local chaufferie.

Observation.

Le chauffage central et la distribution d'eau chaude se font en commun entre le présent immeuble et la "Résidence des Colibris", ci-après décrit, et l'installation et l'appareillage de ces services resteront établis à titre de servitude perpétuelle dans le local chaufferie dont question ci-avant.

B. LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES :

- Huit caves numérotées de un à huit.
- Quatre garages portant les numéros un, deux, trois et quatre, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive.

Le garage proprement dit avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée.

- Les huit/millièmes indivis dans l'ensemble du terrain.

- Les seize/millièmes des parties communes de l'immeuble.

PLAN NUMERO DEUX.

Le plan numéro deux est le dessin du rez-de-chaussée.

On y remarque :

A. LES PARTIES COMMUNES CI-APRES :

L'escalier avec sa cage, la cage d'ascenseur, le palier et les aeras.

B. LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES :

Deux appartements, étant :

1° L'appartement "A 1", côté gauche en regardant la façade de l'avenue de l'Atlantique, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive.

Un hall avec deux placards, un living, une cuisine avec terrasse, une salle de bains, un water-closet et deux chambres dont une avec terrasse et placard sur cette terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée.

- Les cinquante-sept/millièmes indivis dans l'ensemble du terrain.

- Les cent vingt-et-un/millièmes des parties communes de l'immeuble.

2° L'appartement "B 1", côté droit en regardant la façade de l'avenue de l'Atlantique, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive.

Un hall avec deux placards, un living, une cuisine avec terrasse, une salle de bains, un water-closet, deux chambres et une terrasse avec placard vers l'arrière.

b) en copropriété et indivision forcée.

- Les cinquante-et-un/millièmes indivis dans l'ensemble du terrain.

- Les cent et dix/millièmes des parties communes de l'immeuble.

PLAN NUMERO TROIS.

Le plan numéro trois est le dessin de l'étage normal.

L'étage normal se reproduit aux premier, deuxième et troisième niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

A chacun de ces trois niveaux on remarque :

A. LES PARTIES COMMUNES CI-APRES :

L'escalier avec sa cage, la cage d'ascenseur, le palier

57

121

178

1000

et les aeras.

B. LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES :

Deux appartements, étant :

1° L'appartement (A 2 - A 3 et A 4), côté gauche en regardant la façade de l'avenue de l'Atlantique, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive.

Un hall avec deux placards, un living avec terrasse, une cuisine avec terrasse, une salle de bains, un water-closet et deux chambres dont une avec terrasse et placard sur cette terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée.

- Les cinquante-huit/millièmes indivis dans l'ensemble du terrain.

- Les cent vingt-trois/millièmes des parties communes de l'immeuble.

2° L'appartement (B 2 - B 3 et B 4), côté droit en regardant la façade de l'avenue de l'Atlantique, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive.

Un hall avec deux placards, un living avec loggia, une cuisine avec terrasse, une salle de bains, un water-closet, deux chambres et une terrasse avec placard vers l'arrière.

b) en copropriété et indivision forcée.

- Les cinquante-trois/millièmes indivis dans l'ensemble du terrain.

- Les cent et douze/millièmes des parties communes de l'immeuble.

PLAN NUMERO QUATRE.

Le plan numéro quatre est le plan de situation, le plan d'implantation, une coupe et la façade des garages derrière les deux immeubles à appartements multiples.

PLAN NUMERO CINQ.

Le plan numéro cinq est le dessin de la façade principale et de la façade latérale de la Résidence des Colibris.

PLAN NUMERO SIX.

Le plan numéro six est le dessin de la façade postérieure et de la façade latérale de la Résidence des Cygnes.

Ces trois derniers plans ne demandent aucun commentaire.

2. IMMEUBLE A APPARTEMENTS
MULTIPLES AVENUE DE L'ATLANTIQUE
DENOMME "RESIDENCE DES COLIBRIS".

Cet immeuble comporte un sous-sol, un rez-de-chaussée et trois étages.

DESCRIPTION DES PLANS EN CE QUI CONCERNE CET IMMEUBLE.

PLAN NUMERO UN.

Le plan numéro un est le dessin du sous-sol.

On y remarque :

A. LES PARTIES COMMUNES CI-APRES :

L'escalier avec sa cage, la cage d'ascenseur, les dégagements, le local compteurs, et les locaux vide-poubelles.

B. LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES :

- Huit caves numérotées de un à huit.

- Cinq garages portant les numéros cinq, six, sept, huit et neuf, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive.

Le garage proprement dit avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée.

- Les huit/millièmes indivis dans l'ensemble du terrain.

- Les seize/millièmes des parties communes de l'immeuble.

PLAN NUMERO DEUX.

Le plan numéro deux est le dessin du rez-de-chaussée.

On y remarque :

A. LES PARTIES COMMUNES CI-APRES :

Le hall d'entrée, un deuxième hall, l'escalier avec sa cage, la cage d'ascenseur et les aérars.

B. LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES :

Deux appartements, étant :

1° L'appartement "C 1", côté gauche en regardant la façade de l'avenue de l'Atlantique, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive.

Un hall avec placard, un living, une salle de bains, un water-closet, une chambre, une cuisine, une terrasse vers l'

arrière avec placard.

b) en copropriété et indivision forcée.

- Les quarante-deux/millièmes indivis dans l'ensemble du terrain.

- Les quatre-vingt-six/millièmes des parties communes de l'immeuble.

2° L'appartement "D 1", côté droit en regardant la façade de l'avenue de l'Atlantique, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive.

Un hall avec deux placards, un living, une cuisine, une salle de bains, un water-closet, trois chambres dont une avec placard, une terrasse avec placard vers l'arrière.

b) en copropriété et indivision forcée.

- Les septante/millièmes indivis dans l'ensemble du terrain.

- Les cent quarante-quatre/millièmes des parties communes de l'immeuble.

Observations.

1/ L'occupant de cet appartement aura la jouissance exclusive, à charge pour lui de l'aménager et de l'entretenir à ses frais, du jardinet latéral jusqu'à l'alignement de la façade principale vers l'avenue, tel que ce jardinet figure au plan numéro deux décrit par les présentes.

2/ Cet appartement a également la propriété privative et exclusive du grenier au-dessus de la chambre située vers l'arrière, en façade latérale, côté droit en regardant l'immeuble de l'avenue. Ce grenier sera accessible par un escalier escamotable.

PLAN NUMERO TROIS.

Le plan numéro trois est le dessin de l'étage normal.

L'étage normal se reproduit aux premier, deuxième et troisième niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

A chacun de ces niveaux on remarque :

A. LES PARTIES COMMUNES CI-APRES :

L'escalier avec sa cage, la cage d'ascenseur, le palier

et les aeras.

B. LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES :

Deux appartements, étant :

1° L'appartement (C 2 - C 3 et C 4), côté gauche en regardant la façade de l'avenue de l'Atlantique, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive.

Un hall avec deux placards, un living avec loggia, une cuisine avec terrasse, une salle de bains, un water-closet, deux chambres et une terrasse avec placard vers l'arrière.

b) en copropriété et indivision forcée.

- Les cinquante-trois/millièmes indivis dans l'ensemble du terrain.

- Les cent et dix/millièmes des parties communes de l'immeuble.

2° L'appartement (D 2 - D 3 et D 4), côté droit en regardant la façade de l'avenue de l'Atlantique, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive.

Un hall avec deux placards, un living avec terrasse, une cuisine avec terrasse, une salle de bains, un water-closet, deux chambres dont une avec terrasse et placard sur cette terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée.

- Les cinquante-huit/millièmes indivis dans l'ensemble du terrain.

- Les cent vingt/millièmes des parties communes de l'immeuble.

PLAN NUMERO QUATRE.

Le plan numéro quatre est le plan de situation, le plan d'implantation, une coupe et la façade des garages derrière les deux immeubles à appartements multiples.

PLAN NUMERO CINQ.

Le plan numéro cinq est le dessin de la façade principale et de la façade latérale de la Résidence des Colibris.

PLAN NUMERO SIX.

Le plan numéro six est le dessin de la façade postérieure

et de la façade latérale de la Résidence des Cygnes.

Ces trois derniers plans ne demandent aucun commentaire.

3. COMPLEXE DE GARAGES DERRIERE LES DEUX IMMEUBLES A APPARTEMENTS MULTIPLES DENOMMES "RESIDENCE DES CYGNES" ET "RESIDENCE DES COLIBRIS".

Ce complexe ou l'ensemble de garages comporte sept garages et figure aux plans numéros un et quatre.

PLAN NUMERO UN.

Le plan numéro un comporte le complexe de garages.

On y remarque :

Un complexe de sept garages numérotés de dix à seize.

Chacun des garages comprend :

a) en propriété privative et exclusive.

Le garage proprement dit avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée.

- Les six/millièmes indivis dans l'ensemble du terrain.

- Un/septième des parties communes du complexe de garages.

PLAN NUMERO QUATRE.

Le plan numéro quatre comporte, entre autres, la façade du complexe de garages.

Ce dernier plan ne demande aucun commentaire.

La société comparante a établi un devis descriptif traitant la construction et l'achèvement des immeubles à construire.

Un exemplaire de ce devis descriptif, signé "ne varietur" par les représentants de la société comparante, et Nous, Notaire, restera ci-annexé.

CHAPITRE TROIS.

IDENTIFICATION DES APPARTEMENTS ET DES GARAGES.

Pour l'identification des appartements et des garages, l'appellation "gauche" et "droite" est donnée dans le présent acte en regardant les façades principales de l'avenue de l'

Atlantique.

1°) Résidence des Cygnes.

Sous-sol.

Quatre garages vers l'arrière de ce bâtiment portant les numéros un, deux, trois et quatre.

Rez-de-chaussée.

L'appartement côté gauche est dénommé " A 1 ".

L'appartement côté droit est dénommé " B 1 ".

Premier étage.

L'appartement côté gauche est dénommé " A 2 ".

L'appartement côté droit est dénommé " B 2 ".

Deuxième étage.

L'appartement côté gauche est dénommé " A 3 ".

L'appartement côté droit est dénommé " B 3 ".

Troisième étage.

L'appartement côté gauche est dénommé " A 4 ".

L'appartement côté droit est dénommé " B 4 ".

2°) Résidence des Colibris.

Sous-sol.

Cinq garages vers l'arrière de ce bâtiment, portant les numéros cinq, six, sept, huit et neuf.

Rez-de-chaussée.

L'appartement côté gauche est dénommé " C 1 ".

L'appartement côté droit est dénommé " D 1 ".

Premier étage.

L'appartement côté gauche est dénommé " C 2 ".

L'appartement côté droit est dénommé " D 2 ".

Deuxième étage.

L'appartement côté gauche est dénommé " C 3 ".

L'appartement côté droit est dénommé " D 3 ".

Troisième étage.

L'appartement côté gauche est dénommé " C 4 ".

L'appartement côté droit est dénommé " D 4 ".

3°) Complexe de garages.

Ce complexe de garages comporte sept garages portant les

numéros dix, onze, douze, treize, quatorze, quinze et seize.

Cette numérotation se fait de gauche à droite, c'est-à-dire que le garage numéro dix se trouve du côté gauche et le garage numéro seize du côté droit.

Observation.

Dans le présent acte de base et ses annexes, ainsi que dans les actes de vente et autres subséquents, les parties privatives des immeubles, objet du présent acte, seront toujours désignées par le niveau figurant aux plans ci-annexés.

CHAPITRE QUATRE.

CONDITIONS SPECIALES - SERVICE TUBES.

I. DIVISION.

Il résulte de ce qui précède que les immeubles sont composés des parties privatives qui sont la propriété privative et exclusive de leur propriétaire et des parties communes, accessoires des parties privatives, dont la propriété appartient en indivision forcée à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction et attribuées aux locaux privatifs, comme déterminé ci-dessus.

La quote-part de chacun des propriétaires de locaux privatifs dans les diverses parties communes, terrain compris, est exprimée, comme déjà mentionné, en millièmes et en septièmes.

Les appartements et garages se voient attribuer le nombre de millièmes et/ou de septièmes préindiqué.

Le nombre de millièmes ou de septièmes ainsi possédés par chacun des copropriétaires dans son immeuble, fixe sa contribution dans les charges communes générales du dit immeuble.

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

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

2. RESERVES MODIFICATIONS.

La société comparante se réserve le droit de diviser autrement que ci-dessus un ou plusieurs étages en un ou deux ap-

partenants, si elle le juge utile pour la vente sans avoir à obtenir l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires, mais il ne pourra jamais y avoir plus de deux appartements par étage pour chacun des immeubles.

Il est toutefois entendu que les quotités indivises initiales qui ont été attribuées ci-dessus aux parties privatives formant l'ensemble d'un étage, ne subiront aucun changement par étage ; la quotité indivise afférente à la partie vendue suivant de nouveaux plans qui seraient établis sera fixée au moment de la vente et uniquement dans l'acte de vente.

L'architecte se réserve le droit de modifier la conception et la nature des matériaux pour autant que ces changements ne portent pas préjudice à la qualité prévue initialement.

L'acquéreur est en droit d'apporter des changements à son appartement, pour autant que ceux-ci soient réalisables et ne nuisent à la stabilité de l'ensemble. Ces changements doivent être fixés au plus tard huit jours avant d'entamer les parties privatives.

Le prix des modifications éventuelles sera décompté entre l'acquéreur et la société.

Les cotes figurant aux plans sont celles entre maçonnerie, plafonnage non compris. Elles ne sont données qu'à titre de renseignements ; une tolérance de cinq pour cent est admise comme différence entre les plans et l'exécution, sans aucune indemnité. Si la différence était supérieure à cinq pour cent, elle ne pourrait jamais servir de prétexte à une action en résolution (sauf si elle dépassait dix pour cent en côtes ou en surface en moins) mais elle servirait de base au calcul de l'indemnité qui serait à accorder, proportionnellement à la différence de surface bâtie entre les cinq pour cent tolérés et la situation révélée par l'exécution.

On tiendra compte dans ce calcul de la surface totale bâtie privative de l'appartement, telle qu'elle figure au plan et de la surface totale privative réellement exécutée, en prenant pour base le prix de l'appartement fixé à l'acte authentique.

que de vente : l'indemnité sera donc calculée par une simple règle de trois.

La société venderesse pourra remplacer certains matériaux par des matériaux similaires, mais à la condition expresse que le coût des matériaux employés par elle en remplacement ne soit pas inférieur à celui des matériaux prévus, ce dont elle devra justifier.

3. CAVES.

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

Une cave ne comporte pas de quotités dans les parties communes distinctes des quotités des parties communes accessoires de l'appartement dont la cave constitue une dépendance.

Les aliénations de caves sont permises entre les propriétaires des appartements.

On ne peut être propriétaire d'une cave sans être propriétaire d'un appartement de l'immeuble dont dépend la cave.

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 qui sont permis entre copropriétaires ne modifient pas les quotités dans les parties communes accessoires de l'appartement dont la cave est aliénée ou échangée.

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

4. TOITURES.

Les toitures ne sont pas accessibles si ce n'est pour leur réparation et pour leur entretien et pour la réparation et l'entretien des parties communes qui y débouchent ou s'y trouvent, notamment les têtes des cheminées et le débouché des ventilations.

5. RESERVE MITOYENNETES.

Les mitoyennetés qui seraient à acquérir le seront aux

frais de la société comparante.

Par contre, la société comparante se réserve le droit de mitoyenneté des murs de pignons ou de clôture qu'elle fera édifier sur les limites séparatives du terrain, partie commune des immeubles d'avec les fonds voisins.

Cette réserve a uniquement pour but de lui permettre de toucher, sur sa seule quittance, à son profit exclusif, les indemnités qui pourraient être dues par les constructeurs voisins qui voudraient ou devraient acquérir les mitoyennetés à raison de l'usage qu'ils en feront.

La société comparante pourra faire procéder au mesurage ou cubage de ces murs, procéder à leur estimation, faire dresser le procès-verbal, le faire enregistrer et donner quittance de l'indemnité.

Si, pour une raison quelconque, l'intervention des copropriétaires était de nature à faciliter cette opération, ils devront, à première réquisition, même par simple lettre, prêter immédiatement et gracieusement leur concours à peine de dommages-intérêts.

Le fait par la société comparante de conserver le droit réel de mitoyenneté de ces murs ne pourra aucunement l'obliger à intervenir dans les frais de réparation, de couverture ou de protection de ces murs ni entraîner pour elle de responsabilité.

6. CHAUFFAGE CENTRAL - DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE.

Comme il est dit ci-avant, les deux immeubles à appartements multiples, objet du présent acte, seront desservis en commun en chauffage central et distribution d'eau chaude.

L'installation et l'appareillage de ces services seront établis à titre de servitude perpétuelle dans le local chaufferie se trouvant au sous-sol de l'immeuble "Résidence des Cygnes".

L'entretien de ce local chaufferie ainsi que l'entretien, les réparations et le renouvellement de l'installation et des canalisations du chauffage et de l'appareillage, se feront à frais communs pour les deux immeubles, chacun d'eux intervenant à concurrence de cinquante pour cent.

La répartition des frais dont question entre les copropriétaires de chaque immeuble, sera établie dans le règlement de copropriété annexé au présent acte de base.

Tout ce qui concerne des services en commun sera réglé au nom des copropriétaires par les soins des gérants des deux immeubles.

L'accès au local chaufferie sera réglementé conjointement par les gérants des deux immeubles.

7. COUR- JARDIN - JARDINETS - TROTTOIRS.

L'entretien de la cour, des trottoirs, du jardin (mais à l'exclusion du jardinet latéral dont la jouissance a été attribuée à l'appartement "D 1"), et éventuellement des jardinets en façade, sera décidé au nom de tous les copropriétaires par les gérants des trois immeubles.

Tous les frais y relatifs seront répartis entre les copropriétaires de ces trois immeubles, chacun intervenant dans la proportion des millièmes qu'il possède dans le terrain.

8. ANTENNE COMMUNE.

Une antenne commune aux deux immeubles à appartements multiples sera placée sur une des toitures de ces immeubles.

Cette antenne sera commune entre les deux immeubles à titre de servitude et l'entretien, les réparations, le renouvellement et les frais d'assurances, seront supportés par les copropriétaires des appartements dans les deux immeubles, chaque immeuble intervenant pour moitié.

Ce service commun sera sous le contrôle des deux gérants des immeubles.

9. SERVITUDES CONVENTIONNELLES ET PAR DESTINATION DE PÈRE DE FAMILLE.

La construction des immeubles, objet du présent acte, peut amener l'existence d'un état de choses entre les divers fonds privatifs qui les composent, qui eut constitué une servitude si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Ces servitudes prendront naissance dès la vente d'une partie privative à un tiers ; elles trouvent leur origine dans la

convention des parties ou la destination du père de famille, consacrées par les articles six cent nonante-deux et suivants du Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre ;
- des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduelles, d'égouts, etcocetera ;
- du passage de canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, antenne, etcocetera) ;
- et, de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction des bâtiments ou encore l'usage des lieux.

CHAPITRE CINQ.

VENTES - CONTRATS D'ENTREPRISE S.

I. PAIEMENTS DES PRIX.

Le montant des prix de la quotité du terrain, de la quotité des parties communes et le prix du parachèvement privatif additionnés formeront le montant total des sommes à payer par l'acquéreur et maître de l'ouvrage à la société comparante.

Ce montant total doit être payé par l'acquéreur et maître de l'ouvrage suivant les modalités prévues entre parties.

L'acquéreur et maître de l'ouvrage paiera, en outre, les frais d'acte d'achat et la taxe de facture.

Toutes sommes devront être payées franches et exemptes de toutes retenues et d'impôts mis ou à mettre, en bonnes espèces ayant cours légal en Belgique, au siège de la société comparante.

Les paiements prévus devront s'effectuer ponctuellement par les acquéreurs et maître de l'ouvrage. Aucun paiement ne peut être retardé, car il s'agit d'une oeuvre commune et la défaillance de l'un des propriétaires peut porter préjudice à l'ensemble. Les paiements devront être effectués dans les quin-

ze jours de la demande. Passé ce délai, les sommes seront productives d'intérêts au taux de sept francs pour cent l'an, de plein droit après une mise en demeure par lettre recommandée.

Si, un mois après la demande, les paiements ne sont pas faits, la société se réserve le droit, après un commandement fait par huissier, d'exiger paiement par tous moyens du solde des prix (productif d'intérêt) et de vendre l'appartement sous réserve de dommages et intérêts. L'acquéreur et maître de l'ouvrage supportera tous les frais découlant de l'inobservation par lui des engagements pris.

La société se réserve le droit d'arrêter les travaux jusqu'au moment du paiement des sommes exigibles.

2. DURÉE DES TRAVAUX - RETARD.

Le délai d'exécution est fixé à trois cent cinquante jours ouvrables, à partir de la date de commencement des travaux, soit le premier juin mil neuf cent soixante-quatre. Toutefois, ce délai sera prolongé des jours d'arrêt pour intempéries, grève ou autre cas de force majeure, qui auraient entravé la marche normale des travaux. Les jours d'arrêt seront notés dans un registre tenu au chantier.

Le délai d'exécution est établi en fonction de l'achèvement standard.

Les modifications demandées par les acquéreurs et maîtres de l'ouvrage, même celles concernant les parties privatives, peuvent influencer le délai d'exécution.

En cas de retard dans l'exécution, il sera constaté par lettre recommandée à la société et la pénalité débutera de plein droit trois jours après l'envoi de cette lettre. Une retenue de mille francs par jour de retard sera faite à la société, à répartir suivant les quotités et cela pour les appartements non-achevés.

3. RECEPTIONS.

La réception des travaux se fera comme suit :

a) Parties privatives : à la fin des travaux un procès-verbal sera dressé, mentionnant les travaux ou réparations en-

core à exécuter.

Ces travaux ou réparations seront faits immédiatement par la société.

Ce procès-verbal sera signé par les parties intéressées qui en recevront chacune un exemplaire.

b) Parties communes : la réception se fera par immeuble séparément de la même façon que la réception des parties privatives, en présence de tous les acquéreurs de cet immeuble ou un délégué de ceux-ci.

L'acquéreur et maître de l'ouvrage ne pourra prendre possession de son appartement ou garage qu'après avoir soldé tous les paiements. La prise de possession, sans procès-verbal de réception, entraînera, de plein droit, agrégation pure et simple et vaudra réception.

4. INDEX.

Les prix sont calculés sur la base de l'index du royaume "Prix de gros". Si cet index était modifié officiellement d'au moins dix unités vis-à-vis de cet index au moment de la signature de la convention, les prix peuvent être ajustés en conséquence. Toute modification du montant de la taxe de fabrique, taxe de transmission ou taxe de facture, donnera lieu à décompte.

5. PRISE EN CHARGE.

Les frais de communauté seront supportés par chaque propriétaire dont l'appartement ou le garage se trouve achevé et prêt à être occupé.

Le fait que le propriétaire de l'appartement ou du garage ne l'occupe pas ou qu'il ne trouve pas de locataire, ne le dispense pas de supporter la quote-part lui incombant dans les frais de communauté ou de gérance.

CHAPITRE SIX RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPRO- PRIÉTÉ.

La société comparante a fait établir un règlement général de copropriété destiné à régir chacun des immeubles dont il est traité au présent acte.

Ce règlement général de copropriété fait partie intégrante du présent acte de base avec lequel il sera transcrit au Bureau des Hypothèques compétent.

Il comporte deux parties : le statut réel et le règlement d'ordre intérieur.

Le statut réel ne peut être modifié que par l'assemblée générale de tous les copropriétaires de chaque immeuble sans distinction, statuant à l'unanimité des mille voix (sept voix pour le complexe de garages) attachées à l'ensemble des propriétés privatives constituant cet immeuble.

Les modifications au statut réel doivent être constatées par acte notarié soumis à la transcription.

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié en suivant les formalités et à la majorité qu'il indique.

Les modifications ne doivent pas être constatées par acte notarié.

Elles résultent des délibérations régulières des assemblées générales et elles sont consignées dans le livre des procès-verbaux des assemblées générales.

Tous actes déclaratifs et translatifs de propriété et de jouissance et même les baux et autres concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance de l'acte de base et plus spécialement du règlement de copropriété qui s'y trouve annexé et qu'il est subrogé dans tous les droits et dans toutes les obligations qui en résultent.

Un exemplaire de ce règlement de copropriété a été signé "ne varietur" par la société comparante, représentée comme dit est, et le Notaire et demeurera ci-annexé.

CHAPITRE SEPT.

DIVERS

I. FRAIS DU PRESENT ACTE DE BASE.

La quote-part des acquéreurs dans les frais de l'acte de base et ses annexes, ainsi que d'une copie du présent acte et de ses annexes, qui sera remise à chacun des acquéreurs d'ap-

partements et garages, constituant une charge commune et répartie comme telle, est fixée forfaitairement à :

- quinze cents francs pour chaque appartement et
- cinq cents francs pour chaque garage.

2. ARBITRAGE.

Tout différend pouvant surgir relativement au présent acte de base, ainsi qu'à ses annexes, son interprétation ou son exécution, sera soumis à un arbitre choisi de commun accord par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de Louvain, à la requête de la partie la plus diligente.

Cet arbitre aura les pouvoirs d'amiable compositeur dispensé de suivre les règles de droit et de la procédure. Il jugera en équité.

Ces décisions seront souveraines et sans appel et exécutées par les parties sans appel ni recours quelconques.

3. DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est formellement dispensé de prendre inscription d'office en vertu des présentes.

4. ELECTION DE DOMICILE.

La société comparante fait élection de domicile en son siège social.

DONT ACTE.

Fait et passé.

Date et lieu que dessus.

Et lecture faite, la société comparante, représentée comme dit est, a signé avec Nous, Notaire.

(suivent les signatures)

Enregistré dix-huit rôles, quatre renvois, à Ixelles, 3e Bureau, le 4 mai 1964, Vol. 268, fol. 61, case 3. Reçu : cent francs. Le Receveur (signé) E. HANSEN.

ANNEXE I.