

BUILDING
dénommé « Résidence des Squares »
à BRUXELLES

ACTE DE BASE
Règlement de copropriété

N^o.

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE-NEUF.

Le dix juillet.

Par devant Maître GUY MOURLON BEERNAERT, Notaire résidant à Bruxelles,

A COMPARU 3

La société anonyme " IMMOBILIERE STOCKELLOISE " ayant son siège social à Woluwé-Saint-Pierre, 3, rue Konkel.

Constituée suivant acte reçu par Maître Michel Herinckx notaire à Bruxelles, le vingt-huit septembre mil neuf cent soixante-quatre, publié aux annexes au Moniteur Belge du sept octobre mil neuf cent soixante-quatre, sous le numéro 30.080.

Dont les statuts ont été modifiés en dernier lieu, suivant acte reçu par Maître Guy Mourlon Beernaert, notaire à Bruxelles, le vingt-sept juin mil neuf cent soixante-huit, publié aux annexes au Moniteur Belge du treize juillet mil neuf cent soixante-huit, sous le numéro 20538.

Eel représentée par deux administrateurs agissant en vertu de l'article vingt des statuts sociaux :

1. Monsieur Edouard DEMEURE, administrateur de sociétés demeurant à Woluwé-Saint-Pierre, 3, rue Konkel.

2. Monsieur André DEMEURE, administrateur de sociétés, demeurant à Lasne Chapelle Saint-Lambert, 12, rue du Mouchoir.

Laquelle comparante, représentée comme dit est, nous a requis de dresser ainsi qu'il suit, le statut immobilier de l'immeuble " Square Marguerite " érigé sur le terrain ci-après décrit dont elle déclare être propriétaire.

Désignation du bien.Ville de BRUXELLES.

Un terrain à bâtir situé à front du Square Marguerite numéros 3, 4 et 5 et de la rue Van Campenhout, numéros 2 et 4, cadastré ou l'ayant été sixième section, numéros 64 y 2, 64 s 3, 64 s 6 et 64 c 2, ayant une contenance globale d'après titre de sept ares douze centiares cinquante-sept dixmilliares et de sept ares vingt-trois centiares soixante-cinq dixmilliares d'après mesurage, suivant plan avec procès-verbal de mesurage dressé par Monsieur Deceuster, géomètre demeurant à Uccle, 58, avenue J. et P. Carsoel, en date du huit juillet mil neuf cent soixante neuf. ----- lequel plan avec procès-verbal de mesurage demeurera ci-annexé

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ.

La société anonyme " IMMOBILIERE STOCKELLOISE " déclare être propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis, savoir :

- partie, soit le bien sis 3, Square Marguerite, suivant acte reçu par le notaire Guy Murlon Beernaert à Bruxelles, le quatorze novembre mil neuf cent soixante-sept, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt sept novembre mil neuf cent soixante-sept, volume 4584 numéro 25, de : 1) Madame Marie-Françoise-Irma SIENSTERS, sans profession, veuve de Monsieur Hector MOREAU, demeurant à Bruxelles et 2) Madame Francine MOREAU, secrétaire, veuve de Monsieur Maurice-Samuel SILBERBLATT, à Ixelles.

Le dit bien dépendait originellement de la communauté ayant existée entre Monsieur Hector MOREAU et son épouse Madame Marie-Françoise-Irma SIENSTERS, pour l'avoir acquis de Madame Alice-Elisa-Josine MAECK, sans profession, épouse de Monsieur Charles-Jean-Paul-Arthur VERHELLE, architecte à Bruxelles, par acte reçu par le notaire Edmond Ingevaert à Ixelles.

deux août mil neuf cent vingt-huit, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix - sept août suivant, volume 1198, numéro 12.

Monsieur Hector MOREAU est décédé au camp de Gross Rosen (Allemagne), le dix-huit décembre mil neuf cent quarante-quatre sans avoir laissé de dispositions testamentaires et ne laissant pour seule héritière légale et réservataire, sa fille, Madame Francine MOREAU, comparante sub deux.

Les époux MOREAU - SMEESTERS étaient mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Charles Gérard, à Anderlecht, le vingt-six août mil neuf cent dix-neuf.

L'article cinq du dit contrat contient stipulation à titre de convention de mariage qu'en cas de dissolution du mariage par le décès de l'un des époux, la communauté appartiendra au survivant des époux pour une moitié en pleine propriété et une autre moitié en usufruit s'il existe des enfants ou des descendants issus du mariage.

L'article six contient donation par le prémourant au survivant des époux, en cas de dissolution du mariage par le décès et en cas d'existence d'héritiers réservataires, de la plus forte quotité disponible en usufruit des biens meubles et immeubles appartenant au prémourant au jour de son décès.

- partie, soit le bien sis 4, Square Marguerite, suivant acte reçu par les notaires Guy Mourlon Beernaert à Bruxelles

et Pierre Garde, à Audenghem, en date du treize septembre mil neuf cent soixante-six, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le quatre octobre mil neuf cent soixante-six, volume 4492 numéro 11, de Madame Tullie-Marthe-Estelle-Charlotte-Léonie DEMAREZ, docteur en médecine, veuve de Monsieur Georges MICHEL, demeurant à Bruxelles.

Madame Georges MICHEL était propriétaire du dit bien pour l'avoir acquis lors d'une vente publique clôturée suivant procès-verbal d'adjudication, dressé par le notaire Ectors ayant résidé à Bruxelles, en date du deux mars mil neuf cent vingt-deux, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le trente et un mars suivant, volume 517, numéro 13 ; vente publique faite à la requête de : Monsieur Edouard DAULMERIE, géomètre-expert à Bruxelles et de Madame Marguerite DAULMERIE, sans profession, épouse de Monsieur Auguste LANGSDORF, demeurant à Anvers.

— partie, soit le bien sis 5, Square Marguerite et 2, rue Van Campenhout, suivant acte reçu par le notaire Guy Mourlon Beernaert, à Bruxelles, le vingt-neuf juin mil neuf cent soixante-six, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le neuf août mil neuf cent soixante-six, volume 4478, numéro 3, de Monsieur Marcel-Victor-Joseph OCTAVE, pensionné, et de son épouse Madame Jeanne STIE, sans profession, demeurant ensemble à Saint-Gilles.

Monsieur et Madame OCTAVE - STIE étaient propriétaires du bien prédécrit pour l'avoir acquis aux termes d'une vente publique faite à la requête de Madame Gabrielle FLORENT, sans profession, épouse de Monsieur Alfred

DUBUISSON, à Etterbeek, et de Madame Julia FLORENT, sans profession, épouse de Monsieur Emile STOUFFS à Anderghem, dont le procès-verbal d'adjudication définitive a été reçu par le Notaire Albert de Ro, ayant résidé à Saint-Josse-ten-Noode, le vingt-sept février mil neuf cent quarante-six, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix-huit mars suivant, volume 2708, numéro 12.

Mesdames Alfred DUBUISSON et Emile STOUFFS, prénommées en étaient propriétaires pour l'avoir recueillies, chacune à concurrence de moitié dans les successions de leurs parents dont elles étaient les seules héritières, savoir : Monsieur Marie-Louis-Jules FLORENT et son épouse, Madame Anne - Catherine HAUTHEENNE, commerçante, à Bruxelles, y décédées tous deux intestat, respectivement le vingt-six octobre mil neuf cent douze et le vingt-sept décembre mil neuf cent neuf .

- partie, soit le bien sis 4, rue Van Campenhout suivant acte reçu par les notaires Guy Murlon Boernaert et François Collet, tous deux résidant à Bruxelles, le huit octobre mil neuf cent soixante-huit, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-neuf octobre mil neuf cent soixante-huit, volume 4694 numéro 22, de Monsieur Jules-Gaston ROBILIARD, entrepreneur, et son épouse Madame Renelde-Catherine KENNIS, sans profession, demeurant ensemble à Evere, 91, rue du Maquis.

Monsieur et Madame Jules ROBILIARD prénommés ont acquis le dit bien de Madame Julia-Catherine FLORENT, sans profession, épouse de Monsieur Emile-Joseph STOUFFS, sans profes-

sion, à Auderghem, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Collet à Bruxelles, le vingt-huit mars mil neuf cent cinquante-cinq, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le quatorze avril suivant, volume 3370, numéro 19.

Madame STOUFFS - FLORENT avait recueilli ce bien en qualité de légataire particulière de Mademoiselle Virginie - Pauline HAUPHENNE, en son vivant, sans profession, à Bruxelles, décédée dans cette ville, le dix-huit mars mil neuf cent vingt-huit, en vertu du testament qu'elle a dicté au Notaire Beumier à Bruxelles, le dix-neuf février mil neuf cent vingt-quatre, enregistré, duquel legs délivrance fut consentie à la légataire aux termes d'un acte reçu par le Notaire de Ro, à Saint-Josse-ten-Noode, le six août mil neuf cent vingt-huit, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le neuf septembre suivant, volume 1201, numéro 17.

CONDITIONS SPECIALES et STIPULATIONS PARTICULIERES.

- L'acte prérappelé reçu par les notaires Guy Murlon Beernaert résidant à Bruxelles et Pierro Garde, résidant à Auderghem, en date du treize septembre mil neuf cent soixante-six, contient les stipulations suivantes, ci-après textuellement reproduites :

" Le cahier des charges dressé par le Notaire Escoffier, le quinze février mil neuf cent vingt-deux, à la requête des consorts DAULMERIE et ce, en vue de la vente publique dont question ci-avant, contient les stipulations suivantes ici textuellement reproduites :

" Il est fait observer que les titres de propriété portent les mentions suivantes :

a) celui du terrain sis Square Marguerite, numéro 4, les acquéreurs des lots un et trois auront l'obligation d'établir à front du Square, un jardinet clôturé par un grillage conforme aux modèles arrêtées par l'administration communale.

L'acquéreur d'un terrain devra conserver à perpétuité, non bâti, au moins le cinquième de la superficie totale du terrain.

Les biens devront être perpétuellement desservis par des abonnements aux eaux à raison d'un abonnement au moins par maison."

- L'acte prérappelé reçu par le Notaire Guy Mourlon Beernaert à Bruxelles, en date du vingt-neuf juin mil neuf cent soixante-six, contient les stipulations suivantes, ci-après textuellement reproduites :

" Le cahier des charges dressé en vue de la vente dont question ci-avant, par le Notaire de Ro, en date du vingt-sept février mil neuf cent quarante-six, contient textuellement les clauses ci-après reproduites :

" Le cahier des charges dressé par le Notaire Du Bocage, le quatre juillet mil huit cent quatre-vingt-quatorze, préalablement à la vente publique du terrain sur lequel les parents des venderesses ont construit les bâtiments compris dans la présente vente, porte notamment ce qui suit :

"La vente se fait aux charges et conditions générales"

"du cahier des charges du vingt-neuf mars mil huit "

"sont quatre-vingt-six et, en outre, sous les charges"
 "et conditions spéciales qui suivent : "
 "Les acquéreurs du lot deux (étant le terrain "
 "dont s'agit) auront l'obligation d'établir à front "
 "du Square, un jardinet clôturé par un grillage "
 "conforme au modèle arrêté par l'administration "
 "communale".

Il a été donné lecture aussi des conditions suivantes
 incluses dans le cahier des charges dressé à la requête de
 la Ville de Bruxelles et invoquées dans la vente publique
 du ministère du Notaire Du Boscage en date du quatre juillet
 mil huit cent nonante-quatre :

"Article quatre. Les acquéreurs devront établir "
 "à frais commun sur les dites lignes séparatives, "
 "des murs mitoyens suivant les coutumes de Bruxelles "
 "les qui déterminent l'étendue des mitoyennetés "
 "entre bâtiments et entre-bâtimens, cours et jar- "
 "dins. "
 "Ces murs devront être érigés dans les six mois de "
 "la vente. "

"Article cinq. Les acquéreurs ne pourront exiger "
 "de la Ville de Bruxelles, le paiement de mitoyen- "
 "neté à établir du côté des terrains non encore "
 "aliénés par la Ville mais ils pourront, éventuel- "
 "lement, exercer leur recours contre les acquéreurs "
 "de ces terrains. "

"Article six. Les égouts et autres conduits souter- "
 "rains passant d'un lot à un autre seront suppri- "

"mées à moins qu'elles ne constituent des servitudes
"en faveur de tiers."

"Article neuf. L'acquéreur d'un terrain devra
"conserver à perpétuité non bâti, au moins un/
"cinquième de la superficie totale du terrain."

"Article trente et un. Les clauses et conditions
"de détail, particulières à chaque lot, telles que
"désignation des biens, la description des maisons
"la contenance, les servitudes dont les biens sont
"grevés, etcetera., seront arrêtés par le Collège
"des Bourgmestre et Echevins."

"Ces dispositions additionnelles auront même force
"et valeur que les stipulations du présent cahier
"des charges."

"Etant formellement fait observer que cette énon-
"ciation n'est nullement limitative."

CONSTITUTION DE SERVITUDES.

La société comparante déclare constituer, à titre de servitude perpétuelle, au profit et à charge de tous et chacun des biens privatifs dont l'immeuble est constitué, le passage de toutes canalisations, de gaines et conduites de cheminées nécessaires à l'exécution et aux achèvements des locaux supérieurs et inférieurs.

La même servitude est stipulée au profit du fonds voisin étant l'immeuble à construire et situé, 1 - 2, Square Marguerite et 21 - 22, Square Ambiorix appartenant à la société de personnes à responsabilité limitée "Les Entreprises ENGLEBERT Frères à Anderlecht".

L'immeuble dont il est question au présent acte, comprendra une installation en chauffage central et sa cheminée, une cabine à haute tension, des locaux pour les compteurs de gaz et d'électricité, gaines de ventilation, une conciergerie, lanterneau, une entrée, un local pour boîtes aux lettres, un local pour voitures d'enfants, des jardins, jardinot et parterres de fleurs, un drive in et ses portillons, entrée avec ses portes d'accès ainsi qu'aires de parkings au rez-de-chaussée, premier et second sous-sols, rampes avec entrée par la rue Van Campenhout et sortie par le Square Ambiorix, communs avec l'immeuble sis 1-2, Square Marguerite et 21-22, Square Ambiorix.

Ce dernier immeuble fera l'objet d'un acte de base à recevoir par Maître Albert Snyers d'Attenhoven, notaire résidant à Bruxelles.

Il en résulte la nécessité de créer à charge et au profit réciproques de chacun des deux immeubles, une série de servitudes actives et passives conçues comme suit :

I. SERVITUDES PASSIVES.

La société comparante déclare constituer, à charge des parties communes du bien prédédict et ce, au profit des parties communes de l'immeuble à appartements à construire par la dite société de personnes à responsabilité limitée **"Les Entreprises Englobert Frères"** sur le terrain sis 1-2, Square Marguerite et 21-22, Square Ambiorix, les servitudes suivantes :

La société comparante constitue par les présentes, une servitude d'usage et/ou de passage perpétuelle et gratuite à charge des parties communes suivantes : les locaux pour les compteurs de gaz et d'électricité, l'emplacement pour cables téléphone, la cabine à haute tension, les locaux pour voitures d'enfants, la conciergerie, les jardin et jardinet et la rampe d'accès situés à front de la rue Van Camphenout ainsi que les parties de l'installation de chauffage, la chaufferie et sa cheminée, gaines de ventilation, lanterneau, entrée avec ses portes d'accès, drive-in avec ses portillons, parterre de fleurs, aires de parkings au rez-de-chaussée, premier et second sous-sols se trouvant sur l'assiette du terrain lui appartenant et ce, au profit des parties communes de l'immeuble à construire, 1-2, Square Marguerite et 21-22, Square Ambiorix.

La société comparante constitue, en outre, une servitude gratuite et perpétuelle de passage pour voitures ou tous autres moyens de locomotion et de passage à pied par les rampes d'accès aux garages et l'entrée de l'immeuble, sans restriction de jour et heure, au profit de l'immeuble à construire 1-2, Square Marguerite et 21-22, Square Ambiorix.

La société comparante constitue enfin une servitude gratuite et perpétuelle consistant en placement dans les sous-sols de l'immeuble prédécrit et au profit de l'immeuble sis 1-2, Square Marguerite et 21-22, Square Ambiorix,

de compteurs et canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage, de haute tension ou partie de ceux-ci, desservant le fond bénéficiaire ci-avant visé.

L'accès des compteurs et canalisations pourra se faire sans restriction de jour et d'heure et par toute personne déléguée par les propriétaires ou leur représentant du fond bénéficiaire.

Aucune restriction ne pourra être apportée à ces servitudes.

II. SERVITUDES ACTIVES.

Les parties communes du bien prédécrit bénéficieront à charge des parties communes du bien sis 1-2, Square Marguerite et 21-22, Square Ambiorix, des servitudes suivantes, savoir :

- une servitude d'usage et/ou de passage perpétuelle et gratuite et ce, à charge des parties communes suivantes de l'immeuble sis 1-2, Square Marguerite et 21-22, Square Ambiorix : les locaux pour les compteurs de gaz et d'électricité, le local pour boîtes aux lettres, le jardin et la rampe de sortie située à front du Square Ambiorix, ainsi que les parties de l'installation de chauffage, (la chaufferie et sa cheminée) / le réservoir à mazout, gaines de ventilation, lanterneau, entrée avec ses portes d'accès, drive in avec ses portillons, parterre de fleurs, aires de parkings au rez-de-chaussée, premier et second sous-sols se trouvant sur l'assiette du terrain de l'immeuble à construire, 1-2, Square Marguerite 21-22, Square Ambiorix.

- une servitude gratuite et perpétuelle de passage pour voitures ou tous autres moyens de locomotion et de passage à pied par les rampes d'accès aux garages et l'entrée de l'immeuble, sans restriction de jour et d'heure au profit de l'immeuble prédécrit.

- une servitude gratuite et perpétuelle consistant en placement dans les sous-sols de l'immeuble à construire 1-2, Square Marguerite et 21-22, Square Ambiorix et ce, au profit de l'immeuble prédécrit, de compteurs et canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage ou partie de ceux-ci, desservant le fond bénéficiaire ci-avant visé.

L'accès des compteurs et canalisations pourra se faire sans restriction de jour et d'heure et par toute personne déléguée par les copropriétaires ou leur représentant du fond bénéficiaire.

Aucune restriction ne pourra être apportée à ces servitudes. Toutes les parties grevées ou avantagées des servitudes

// Dans les proportions suivantes : cinquante virgule septante et un pour cent pour l'immeuble à ériger par la société anonyme "Immobilière Stockelloise" et quaranteneuf virgule vingt neuf pour cent pour l'immeuble à ériger par la société de personnes à responsabilité limitée "Les Entreprises Englebert Frères".

ci-avant visées seront entretenues comme charges communes aux deux immeubles.

Les deux immeubles interviendront donc chacun au prorata de ces dites quotités dans toutes les charges généralement quelconques, les frais d'entretien et de consommation (eau-gaz-électricité) les petites et grandes réparations des éléments mis en commun par les servitudes présentement constitués, quelle que soit la répartition interne déterminée par l'acte de base de chaque immeuble.

Est ici intervenue et déclare accepter les servitudes prédécrites sous I constituées au profit des parties communes de l'immeuble à construire 1-2, Square Marguerite et 21/22, Square Ambiorix.

La société de personnes à responsabilité limitée "Les Entreprises Englebert Frères" à Anderlecht, 24, rue Commandant Charcot.

Constituée suivant acte reçu par le notaire Lucien Timmermans à Berchem-Sainte-Agathe, le dix janvier mil neuf cent cinquante-six, publié à l'annexe du Moniteur Belge du vingt et un janvier suivant sous le numéro 1485 et dont les statuts ont été modifiés suivant acte reçu par le notaire Albert Snyers d'Attenhoven à Bruxelles, le vingt sept juin mil neuf cent soixante-huit, publié à l'annexe au moniteur belge du dix-huit juillet suivant sous le numéro 2180-3.

Ici représentée, par son porte fort et mandataire verbal

1. Monsieur Albert-Xavier ENGLEBERT, entrepreneur, demeurant à Anderlecht, 22, rue Maurice Albert Raskin.

Les acquéreurs de locaux privatifs dans l'immeuble, objet des présentes, seront subrogés purement et simplement dans tous les droits et obligations résultant pour la société comparante des dispositions ci-avant.

PLANS ET DESCRIPTIONS.

La société anonyme "IMMOBILIERE STOCKELLOISE" a fait établir par Monsieur Alain Casse, Architecte, demeurant à Uccle, 126, avenue J. et P. Carsoel, les plans de l'immeuble à étages multiples qu'elle a décidé d'ériger sur le terrain prédécrit et dans les conditions ci-après précisées et qui sera régi par les dispositions permises par la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre sur la copropriété.

L'immeuble à appartements multiples que la société comparante a décidé d'ériger, comprendra deux sous-sols, dix étages et un étage technique et formera un ensemble architectural et unique avec l'immeuble contigu à construire 1-2, Square Marguerite et 21-22, Square Ambiorix, propriété de la Société de personnes à responsabilité limitée "Les Entreprises ENGLEBERT Frères".

Ces plans resteront ci-annexées après avoir été paraphées par les comparants et le Notaire. Ils ont été soumis à l'approbation des services compétents.

La Société Anonyme "IMMOBILIERE STOCKELLOISE" a obtenu

l'autorisation de bâtir le vingt et un mars mil neuf cent soixante-neuf, de la Ville de Bruxelles sous le numéro T.P. 50 M/68 - 43 BV/3493 dont une copie restera ci-annexée.

Les dits plans consistent, savoir :

PLAN NUMERO 189/1.

Ce plan renseigne la description du deuxième sous-sol.

On y remarque :

1. des parties communes, étant :

- l'aire de parking
- les gaines de ventilation
- l'accès aux ascenseurs et escaliers
- la cage d'escaliers
- les deux ascenseurs numéros un et deux
- la partie indivise du local chaufferie et distribution centrale d'eau chaude
- la partie indivise de la cheminée chaufferie

2. des parties privatives, étant :

vingt-huit emplacements de parkings numéros un à vingt-huit inclus, comprenant :

Les emplacements de parkings numéros 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 16, 17, 18, 19, 20, 23, 24, 25, 26 et 27, chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

1^{er} emplacement de parking proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

dix-neuf/dixmillièmes des parties communes, y compris le terrain prédécrit.

L'emplacement de parking numéro 11 : (onze)

a) en propriété privative et exclusive :

1^{er} emplacement de parking proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

quatorze/dixmillièmes des parties communes, y compris le terrain prédécrit.

Les emplacements de parkings numéros 12, 13, 14, 15, 21 et 22, chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

1^{er} emplacement de parking proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

dix-huit / dixmillièmes des parties communes y compris le terrain prédécrit.

L'emplacement de parking numéro vingt-huit :

a) en propriété privative et exclusive :

1^{er} emplacement de parking proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

quinze/dixmillièmes des parties communes y compris le terrain prédécrit, trois caves numéros soixante, soixante et un

PLAN NUMERO 189/2.

Ce plan renseigne la description du premier sous-sol.

On y remarque :

t soixante-
eux.

ci approuvé.

1. Des parties communes étant :

- l'aire de parking
- les gaines de ventilation
- l'accès aux ascenseurs et escaliers
- la cage d'escalier
- les deux ascenseurs numéros un et deux
- la partie indivise de la cheminée de la chaufferie
- le local cabine haute tension
- la trappe sous la cabine haute tension

2. Des parties privatives étant :

vingt-sept emplacements de parkings numéros un à vingt sept inclus, comprenant :

Les emplacements de parkings numéros 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 22, 23, 24, 25 et 26 chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

1^{er} emplacement de parking proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

dix-neuf/dixmillièmes des parties communes y compris le terrain prédécrit.

Les emplacements de parkings numéros 10, 11, 13, 20, 21 et 27, chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

1^{er} emplacement de parking proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

dix-huit/dixmillièmes des parties communes, y compris le terrain prédécrit.

L'emplacement de parking numéro 12 (douze)

a) en propriété privative et exclusive :

1^{er} emplacement de parking proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

quinze /dixmillièmes des parties communes y compris le terrain prédécrit.

- trois caves numéros cinquante-sept, cinquante-huit et cinquante-neuf.

PLAN NUMERO 189/3.

Ce plan renseigne la description du rez-de-chaussée et le plan de situation de l'immeuble.

On y remarque :

1. des parties communes étant :

- la partie indivise de l'entrée de l'immeuble de la cheminée chaufferie et du local compteurs électricité et du lanterneau.

- le hall d'accès aux ascenseurs et escaliers
- les locaux voitures d'enfants
- les locaux vide-poubelles
- le local compteurs gaz
- le drive-in
- l'entrée et l'aire de parking
- le dégagement vers caves
- les deux ascenseurs numéros un et deux
- la conciergerie comprenant :

hall, water-closet, living, deux chambres à coucher, salle de bains, et cuisine.

2. Des parties privatives étant :

cinquante-six caves numéros 1 à 56 inclus.

Une cave est une dépendance privative d'un appartement et ne possède pas de quotités spéciales dans les parties communes.

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

Ces aliénations ou échanges devront être précédés d'un acte de division de propriété de façon à déterminer une quotité à la cave faisant l'objet d'une mutation.

Dix emplacements de parkings numéros 1 à 10 inclus, comprenant :

- les emplacements de parkings numéros 1 et 2 chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

1^{er} emplacement de parking proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

dix-sept/dixmillièmes des parties communes, y compris le terrain prédécrit.

Les emplacements de parkings numéros 3, 4 et 5, chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

1^{er} emplacement de parking proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

quatorze/dixmillièmes des parties communes y compris le terrain prédécrit.

L'emplacement de parking numéro six :

a) en propriété privative et exclusive :

1^{er} emplacement de parking proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

quinze/dixmillièmes des parties communes y compris le terrain prédécrit.

L'emplacement de parking numéro sept

a) en propriété privative et exclusive :

1^{er} emplacement de parking proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

dix-huit/dixmillièmes des parties communes y compris le terrain prédécrit.

Les emplacements de parkings numéros 8 et 10 chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

1^{er} emplacement de parking proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

dix-neuf/dixmillièmes des parties communes y compris le terrain prédécrit.

L'emplacement de parking numéro neuf :

a) en propriété privative et exclusive :

1^{er} emplacement de parking proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

neuf/dixmillièmes des parties communes y compris le terrain prédécrit.

Parkings :

La disposition des voitures et leur inclinaison indiquées aux plans ne le sont qu'à titre indicatif, leur emplacement exact sera déterminé après la fin des travaux du gros-œuvre et après essai de circulation.

PLAN NUMERO 189/31.

Ce plan renseigne la description de l'étage type qui se reproduit aux premier, deuxième, troisième et quatrième étages.

On y remarque :

AU PREMIER ETAGE.

1. des parties communes étant :

- hall commun
- deux escaliers avec leur cage
- deux ascenseurs numéros un et deux avec leur trémie

2. Des parties privatives étant :

- trois appartements E - I et J.
- trois studios F - G et H.

A. L'appartement type E, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- hall d'entrée
- office
- cuisine équipée avec terrasse et vide-poubelle
- living
- water-closet
- vestiaire
- dégagement
- salle de bains
- hall de nuit
- chambre à coucher numéro un
- chambre à coucher numéro deux
- chambre à coucher numéro trois
- cabinet de toilette avec douche
- dressing

b) en copropriété et indivision forcée :

deux cent quatre vingt sept/dixmillièmes des parties communes, y compris le terrain prédécrit.

B. Le studio type B, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- hall

- water-closet - vide-poubelle

- salle de bains

- living

- cuisine équipée

b) en copropriété et indivision forcée :

quatre vingt cinq / dixmillièmes des parties communes

y compris le terrain prédéclaré.

C. Le studio type C, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- hall - vide poubelle

- salle de bains - water-closet

- living

- cuisine équipée

b) en copropriété et indivision forcée :

quatre vingt cinq/dixmillièmes des parties communes,

y compris le terrain prédéclaré.

D. Le studio type D, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- hall - vide-poubelle

- salle de bains - water-closet

- living

- cuisine équipée

b) en copropriété et indivision forcée :

nonante-trois/dixmillièmes des parties communes, y

compris le terrain prédéclaré.

E. L'appartement type E, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- hall
- vestiaire
- water-closet
- dégagement - vide-poubelle
- cuisine équipée
- living avec terrasse
- salle de bains
- dressing
- chambre à coucher

b) en copropriété et indivision forcée :

cent quatre vingt un/dixmillièmes des parties communes, y compris le terrain prédécrit.

F. L'appartement type F, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- hall
- salle de bains
- hall de nuit
- living
- water-closet
- cuisine **équipée avec vide-poubelle**
- chambre à coucher numéro un
- chambre à coucher numéro deux

b) en copropriété et indivision forcée :

deux cent quarante trois/dixmillièmes des parties communes, y compris le terrain prédécrit.

La toiture du parking sur rez-de-chaussée est constituée d'un jardin, sol en graviers rouges avec vasques fleuries, en béton ou similaire. Ce jardin est commun, mais inaccessible au premier étage. Un accès pour l'entretien est prévu par l'issue de secours située à l'angle extérieure arrière avec une échelle métallique. L'entretien de ce jardin est commun.

AUX DEUXIEME, TROISIEME et QUATRIEME ETAGES :

1. Des parties communes, étant :

- hall commun
- deux escaliers avec leur cage
- deux ascenseurs avec leur trémie

2. Des parties privatives, étant :

Trois appartements E - I et J.

Trois studios F - G - H.

A. L'appartement type E, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- hall d'entrée
- office
- cuisine équipée avec terrasse et vide-poubelle
- living
- vestiaire
- dégagement
- salle de bain
- hall de nuit
- chambre à coucher numéro un
- chambre à coucher numéro deux
- chambre à coucher numéro trois
- vitrine séparée

- cabinet de toilette avec douche
- dressing

b) en copropriété et indivision forcée :

deux cent quatre vingt sept / dixmillièmes des parties communes, y compris le terrain prédécrit.

B. Le studio type E, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- hall
- water-closet - vide-poubelle
- salle de bains
- living
- cuisine équipée

b) en copropriété et indivision forcée :

quatre vingt cinq / dixmillièmes des parties communes, y compris le terrain prédécrit.

C. Le studio type G, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- hall - vide-poubelle
- salle de bains - water-closet
- living
- cuisine équipée

b) en copropriété et indivision forcée :

quatre vingt cinq / dixmillièmes des parties communes, y compris le terrain prédécrit.

D. Le studio type H, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- hall - vide-poubelle
- salle de bains - water-closet
- living
- cuisine équipée

b) en copropriété et indivision forcée :
nonante-trois / dixmillièmes des parties communes, y
compris le terrain prédécrit.

E. L'appartement type I, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- hall
- ventiaire
- water-closet
- dégagement - vide-poubelle
- cuisine équipées
- living avec terrasse
- salle de bains
- dressing
- chambre à coucher

b) en copropriété et indivision forcée :
cent quatre vingt cinq / dixmillièmes des parties com-
munes y compris le terrain prédécrit.

F. L'appartement type J, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- hall
- salle de bains
- hall de nuit
- living
- water-closet
- cuisine équipées avec vide-poubelle
- chambre à coucher numéro un
- chambre à coucher numéro deux

b) en copropriété et indivision forcée :

deux cent quarante-cinq/dixmillièmes des parties communes, y compris le terrain prédécrit.

PLAN NUMERO 189/33.

Ce plan renseigne la description du cinquième étage.

On y remarque :

1. Des parties communes, étant :

- hall commun
- deux escaliers avec leur cage
- deux ascenseurs numéros un et deux avec leur trémie.

2. Des parties privatives, étant :

- Trois appartements E - K - L
- Deux studios F - G

A. L'appartement type E, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- hall d'entrée
- offices
- cuisine équipée avec terrasse et vide-poubelle
- living
- water-closet
- vestiaire
- dégagement
- salle de bains
- hall de nuit
- chambre à coucher numéro un
- chambre à coucher numéro deux
- chambre à coucher numéro trois

- cabinet de toilette avec douche

- dressing

b) en copropriété et indivision forcée :

deux cent quatre vingt sept / dixmillièmes des parties communes, y compris le terrain prédécrit.

B. le studio type F, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- hall

- water-closet - vide-poubelle

- salle de bains

- living

- cuisine équipée

b) en copropriété et indivision forcée :

quatre vingt cinq / dixmillièmes des parties communes y compris le terrain prédécrit.

C. le studio type G, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- hall - vide-poubelle

- salle de bains - water-closet

- living

- cuisine équipée

b) en copropriété et indivision forcée :

quatre vingt cinq / dixmillièmes des parties communes y compris le terrain prédécrit.

D. L'appartement type K, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- hall

- water-closet

- vanitables

- cuisines équipées avec vide-poubelle et fourneau

- chambres à coucher avec fourneau

- salle de bain

b) en copropriété et indivision régies :

sont copropriété-voisin/dépendances des parties communes,

y compris le terrain présumé.

Et, d'appointement type I_1 , comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- hall

- vauve-escalier

- living avec fourneau

- cuisines équipées avec vide-poubelle

- chambre à coucher numérotée un

- chambre à coucher numérotée deux

- salle de bain.

b) en copropriété et indivision régies :

leur sont trois-trois/dépendances des parties communes,

y compris le terrain présumé.

PLAN NUMERO 109/25.

Ce plan renvoie la description des étages, escaliers, balcons, courilles et divers étages.

On y remarque à chacun de ces étages :

1. Les parties communes étant :

- hall commun

- deux escaliers avec leur cage

- deux courilles numérotées un et deux avec leur terrain.

2. Des parties privatives, étant :

- un appartement type E
- un studio type F
- un studio type G
- un appartement type M

A. L'appartement type E, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- hall d'entrée
- office
- cuisine équipée avec fourneau et vide-poubelle
- living
- water-closet
- vestiaire
- dégagement
- salle de bains
- hall de nuit
- chambre à coucher numéro un
- chambre à coucher numéro deux
- chambre à coucher numéro trois
- cabinet de toilette avec douche
- dressing

b) en copropriété et indivision forcée :

deux cent quatre vingt sept / dixmillièmes des parties communes, y compris le terrain prédécrit.

B. Le studio type F, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- hall
- water-closet vide-poubelle
- salle de bains
- living

- cuisine équipée

b) en copropriété et indivision forcée :

quatre-vingt-cinq/dixmillièmes des parties communes

y compris le terrain prédécrit.

C. Le studio type G₁ comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- hall vide-poubelle

- salle de bains - water-closet

- living

- cuisine équipée

b) en copropriété et indivision forcée :

quatre-vingt-cinq/dixmillièmes des parties communes,

y compris le terrain prédécrit.

D. L'appartement type M₁ comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- hall

- living

- cuisine équipée avec vide-poubelle

- dégagement

- water-closet

- vestiaire

- salle de bains

- chambre à coucher numéro un

- cabinet de toilette avec douche

- chambre à coucher numéro deux

- chambre à coucher numéro trois

b) en copropriété et indivision forcée :

deux cent septante-huit/dixmillièmes des parties communes, y compris le terrain prédécrit.

PLAN NUMERO 189/36.

Ce plan renseigne la description du onzième étage en recul : étant 1^{er} étage technique :

On y remarque :

1. Des parties communes étant :

- hall commun
- deux escaliers avec leur cage
- le local machinerie ascenseurs

2. Des parties privatives étant :

- un appartement type Q
- un appartement type R

A. L'appartement type Q comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- hall
- water-closet
- dégagement
- salle de bains
- cuisine équipée
- living avec terrasse
- chambre à coucher numéro un
- chambre à coucher numéro deux avec terrasse

b) en copropriété et indivision forcée :

deux cent huit / dixmillièmes des parties communes y compris le terrain prédécrit.

B. L'appartement type R, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- hall
- cuisine équipée
- living avec terrasse
- watercloset
- chambre à coucher
- salle de bains

b) en copropriété et indivision forcée :

cent soixante/dixmillièmes des parties communes, y compris le terrain prédécrit.

PLAN NUMERO 189/8 :

Ce plan renseigne la coupe A-B de l'immeuble

PLAN NUMERO 189/9 :

Ce plan renseigne la façade avant de l'immeuble.

PLAN NUMERO 189/10 :

Ce plan renseigne la façade de l'immeuble rue Van Campenhout.

PLAN NUMERO 189/11 :

Ce plan renseigne la façade arrière de l'immeuble.

RESERVE DE MITOYENNETE.

La société anonyme " L'IMMOBILIERE STOCKELLOISE " se réserve le droit exclusif de toute mitoyenneté à quelque endroit qu'elle soit située. Il en est de même pour sa fondation.

Ces droits sont négociés par elle à son profit exclusif sans que les acquéreurs des locaux privatifs soient subrogés dans ces droits par le seul fait de leur achat.

La réserve du droit réel de mitoyenneté ne peut engendrer pour la société anonyme "L'Immobilier Stockelloise" ni l'obligation de contribuer à l'entretien, la protection, la réparation et à la reconstruction des murs et des fondations ni aucune responsabilité quelconque.

CABINE HAUTE TENSION.

La société anonyme "L'Immobilier Stockelloise" se réserve expressément le droit de donner éventuellement à bail emphytéotique le local de cabine à haute tension pour

une durée de nonante-neuf ans moyennant une redevance annuelle de un franc à la Ville de Bruxelles ou à la Compagnie Distributrice désignée par elle pour l'exploitation de ses propres services de distribution électrique et aux clauses et conditions à consentir entre la société anonyme " L'IMMOBILIERE STOCKELLOISE ", la Société de Personnes à Responsabilité Limitée " ENGLEBERT " et la Ville de BRUXELLES.

Les acquéreurs dans l'immeuble faisant l'objet du présent acte de base, par le seul fait de leur acquisition et comme condition essentielle de la vente donnent mandat irrévocable à la société anonyme " L'IMMOBILIERE STOCKELLOISE " pour passer et signer le bail et toutes pièces voulues.

Ils seront par le seul fait de leur acquisition subrogés dans les stipulations de ce bail.

II. La société anonyme " L'IMMOBILIERE STOCKELLOISE " préqualifiée a fait établir un cahier des charges contenant la description des matériaux et fournitures pour édifier l'immeuble. Ce cahier des charges faisant partie intégrante///

du présent
acte de base après
avoir été para-
phé et signé
par les comparants
le notaire,
seurera ci-
annexé.

III. Déclaration de division de l'immeuble.

La société anonyme " L'IMMOBILIERE STOCKELLOISE " a déclaré opérer la division de l'immeuble à édifier en appartements, studios et emplacements de parking comme il est déterminé ci-avant.

L'expression de cette volonté ici constatée crée juridiquement ces appartements, studios et emplacements de parking dont la description précède, chacune de ces propriétés

privatives constituant dès-à-présent des fonds distincts ayant chacun à leur suite comme accessoires inséparables le nombre de dixmillièmes dans les parties communes.

Ces fonds distincts possèdent donc chacun leur indépendance notamment au point de vue de leur circulation juridique et notamment pour leur aliénation, sauf que les caves et les emplacements de parking ne pourront pas appartenir à des personnes qui ne sont pas propriétaires d'appartements sans l'autorisation expresse de la société anonyme " L'IMMOBILIERE STOCKELLOISE " qui aura toute liberté pour accorder ou refuser cette autorisation.

DROIT DE DIVISION.

La société anonyme " L'IMMOBILIERE STOCKELLOISE " se réserve pour elle ainsi que pour les futurs acquéreurs le droit de modifier les plans des biens privatifs qu'elle se propose d'offrir en vente et de réduire ou d'augmenter les quotités indivises sans intervention des acquéreurs futurs ou antérieurs, les droits acquis par ces derniers ne pouvant être néanmoins en quoi que ce soit, altérés par les modifications envisagées.

La division des appartements sera constatée par devant notaire soit dans un acte de vente ou dans un acte de division de propriété.

Il est toutefois entendu que les quotités indivises initiales qui seront attribuées ci-dessus ne subiront aucun changement, c'est-à-dire, que l'ensemble des quotités affectées aux biens privatifs issus de la division d'un bien pri-

vatif devra égaler les quotités affectées à ce bien.

Les acquéreurs devront donner mandat à la société anonyme " L'IMMOBILIERE STOCKELLOISE " limité à la durée et à l'achèvement complet des travaux de l'immeuble, de pour eux et en leur nom, comparaître à tous actes ayant pour objet de constater les modifications effectuées et, plus spécialement, comparaître en leur nom à tous actes modificatifs constatant l'incorporation de parties privatives dans les parties communes et inversement à l'exclusion des parties privatives leur vendues.

ACTE DE BASE.

Le présent acte de base forme un tout avec ses annexes dont le règlement de copropriété.

Il sert à la détermination des droits et obligations des propriétaires actuels et futurs.

Il est obligatoire pour eux et pour tous ceux qui posséderont à l'avenir sur l'immeuble ou une partie quelconque de l'immeuble, un droit de quelque nature que ce soit, et les oblige de même solidairement et indivisiblement leurs héritiers, successeurs et ayants-droit à quelque titre que ce soit ; en conséquence, tous actes translatifs et déclaratifs devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance et qu'il est subrogé de plein droit, par le seul fait d'être devenu propriétaire ou occupant d'une partie quelconque de l'immeuble et bénéficiaire de tous droits et obligations qui en résultent ou en résulteront.

REGLEMENT GENERAL de COPROPRIETE.

La division du complexe en parties privatives et exclusives ayant comme accessoires inséparables les quotités précisées ci-avant en copropriété et indivision forcée dans les parties communes, requiert l'existence d'un règlement général de copropriété destiné à régir les rapports entre tous les copropriétaires des parties privatives, en même temps copropriétaires des parties communes, au point de vue des droits réels de propriété et de copropriété, de voisinage, des règles d'administration des parties communes, de l'intervention de chacun dans les dépenses et charges communes, de l'obligation d'assurer la conservation, l'entretien, la réparation du complexe et de ses parties constitutives.

Ce règlement général de copropriété, divisé en un statut réel et en un règlement d'ordre intérieur, demeurera ci-annexé après avoir été paraphé et signé par les comparants et le Notaire.

Ce règlement de copropriété fera partie intégrante du présent acte de base, avec lequel il sera transcrit de manière à le rendre opposable aux tiers.

Modifications éventuelles à l'acte de base.

La société comparante déclare se réserver à son profit exclusif, le droit :

1. de changer seul les quotités respectives dans les parties communes des appartements et autres locaux mais seulement pour les parties privatives du complexe dont elle reste propriétaire.

La composition des parties privatives et des parties communes n'a pour le surplus rien de définitif, elle pourra être modifiée même en cours de construction par la société comparante sans le concours des copropriétaires de l'immeuble pour les locaux dont elle reste propriétaire, en exécution du cahier des charges régissant la vente, des règlements des autorités compétentes, ou même dans le but d'améliorer la disposition générale ou particulière de l'immeuble.

Si, faisant usage de cette faculté, la société comparante rendrait commune une partie privative, les quotités indivises y afférentes seraient réparties entre d'autres locaux privatifs dont la dite société resterait propriétaire, au gré de cette dernière.

2. de réunir, deux ou plusieurs caves et de rendre privatives les parties communes devenues sans utilité par le fait de cette réunion.

3. de rendre privatif les paliers d'étages à certains niveaux.

4. d'aménager tout ou partie des plate-formes et toitures en terrasses dont la jouissance privative et exclusive pourra être rattachée à un ou plusieurs appartements déterminés.

5. de créer des servitudes complémentaires au profit ou à charge de l'immeuble voisin, sis Square Ambiorix 21-22 et Square Marguerite 1-2, propriété de la société de personnes à responsabilité limitée " Les Entreprises Englebert Frères "

Modifications aux parties communes pendant la construction.

Les parties communes peuvent être modifiées par l'architecte s'il est nécessaire de les modifier pour assurer une exécution conforme aux règles de l'art ou si les modifications sont de nature à améliorer ou à faciliter l'exécution de ces parties communes. Les assemblées générales spéciales ou particulières de copropriétaires pourront, statuant à la majorité des trois/quarts des voix, décider d'apporter des améliorations aux parties communes dans le cours de la construction en se mettant d'accord avec la société comparante.

Supplément et modification au plan initial.

Les modifications et suppléments éventuels désirés par les propriétaires du bien seront, après autorisation préalable des architectes, exécutés en régie par l'entrepreneur général, au prix coûtant, augmenté de quinze pour cent pour frais généraux et bénéfice s'il concerne le gros-oeuvre.

Si ces modifications et suppléments éventuels intéressent le parachèvement, ils seront confiés aux mêmes sous-traitants que ceux choisis par l'entrepreneur général et, dans ce cas, les factures des dits soustraitants seront simplement portées en compte, majorées de quinze pour cent.

Modifications ultérieures.

Les quotités des parties communes jointes à chacun des éléments privatifs de l'immeuble se trouvent détaillées dans l'acte de base.

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des biens privatifs notamment par suite de modifications ou transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par

suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des dixmillièmes, telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des propriétaires.

Cependant, si deux appartements, se trouvant au même niveau, étaient réunis en un seul appartement, les quotités afférentes à chacune des parties réunies seront additionnées.

Il en sera de même si deux appartements adjacents mais de niveau différents étaient réunis pour former ce que l'on appelle un appartement " Duplex ".

Il en sera également de même au cas où une ou plusieurs pièces seraient prélevées sur un appartement pour être jointes à l'appartement voisin. Dans ce dernier cas, les quotités dans ces parties communes seront revisées au prorata.

Il sera permis, après avoir réuni deux appartements de les rediviser à nouveau suivant le modèle du type normal ci-avant déterminé.

Les divisions prévues ci-dessus pourront se faire tant par les propriétaires originaires que par les propriétaires successifs, sans obtenir l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Il est entendu toutefois que les quotités indivises initiales qui sont attribuées ci-dessus aux parties privatives ne subiront aucun changement ; la quotité indivise afférente à la partie vendue sera fixée au moment de la vente.

Nature du contrat à intervenir entre la société comparante à l'acte de base et les acquéreurs.

La société comparante à l'acte de base conclut avec un amateur une vente ayant pour objet le bien privatif en cours d'érection ou entièrement terminé; dans ce cas il s'agit d'une vente d'une

quotité de terrain et d'une construction exécutée en partie ou pour la totalité.

En conséquence et conformément à l'article quarante-quatre du code des droits d'enregistrement, le droit de mutation de douze et demi pour cent sera dû sur le prix de la quotité du terrain et la partie des constructions éventuellement érigées et **l'achèvement et le parachèvement subiront la taxe de transmission ou tout autre taxe en tenant lieu.**

Le parachèvement des biens privatifs devra se faire en harmonie avec le parachèvement des parties communes de manière à ne pas entraver ni retarder ce dernier.

La surveillance et la direction de la construction seront confiées à l'architecte du complexe qui aura droit à ses honoraires pour l'exécution de cette mission.

RECEPTION.

La réception des parties communes sera faite par un délégué des copropriétaires, désigné par le conseil de gérance.

La réception des parties privatives sera faite par l'acquéreur et ce, avant d'entrer en jouissance, l'entrée en jouissance valant réception.

DURÉE DES TRAVAUX.

Les travaux seront terminés pour fin décembre mil neuf cent septante et un.

En cas de force majeure ou de cas fortuits, parmi lesquels conventionnellement : la grève, le lock-out, la guerre, les troubles politiques ou sociaux, les intempéries, les gelées et autres événements indépendants de la société

comparante aux présentes, le délai d'achèvement sera reculé du nombre de jours perdus par suite de ces événements ou circonstances.

Pour établir le nombre de jours perdus et la cause du retard il sera tenu au bureau du chantier un livre indiquant les jours perdus et les causes du retard.

Ce livre pourra être consulté à tout moment par les copropriétaires qui pourront y consigner leurs observations.

Ce livre sera fait à l'égard des acquéreurs et il sera visé chaque mois par l'architecte.

PAIEMENT DU PRIX.

Sauf convention contraire, le paiement du prix sera effectué comme suit :

- dix pour cent à la signature du compromis.

Le solde est payable comme suit :

- dix pour cent à l'achèvement des fondations.

- dix pour cent au niveau du rez-de-chaussée.

- dix pour cent au niveau du troisième étage.

- dix pour cent au niveau du sixième étage.

- dix pour cent au niveau du neuvième étage.

- dix pour cent à la mise sous toit.

- dix pour cent après le placement des châssis de fenêtres

- dix pour cent après le chauffage et le plafonnage, sans réparations.

- cinq pour cent à la pose des menuiseries et carrelages.

- cinq pour cent à l'achèvement des travaux et en tout cas préalablement à la prise de possession et l'occupation.

INDEMNITE POUR RETARD NON JUSTIFIE.

En cas de retard non justifié, les dommages-intérêts seront l'équivalent de l'intérêt au taux de **sept -----** pour cent l'an, des sommes qui auraient été versées par les acquéreurs.

Ils seront dus après mise en demeure par exploit d'huissier.

INTERETS POUR RETARD DANS LES PAIEMENTS.

Les paiements devront être effectués par les acquéreurs sur la demande qui leur en sera faite par la société comparante.

A défaut de paiement dans la huitaine de l'avis de paiement délivré par la société comparante, il sera dû de plein droit et sans mise en demeure, un intérêt de **huit -----** pour cent l'an, net d'impôts ou de toute retenue mise ou à mettre.

Pour sûreté et garantie du paiement du prix de trois années d'intérêts au taux de sept et demi pour cent l'an, privilégiés par la loi, et pour la parfaite exécution des obligations contractées par les acquéreurs, il sera pris inscription d'office lors de la transcription de l'acte de vente.

Si les acquéreurs désiraient obtenir un emprunt sous forme de prêt hypothécaire ou d'ouverture de crédit, en affectant en hypothèque le bien privatif acquis par eux, ils pourront le faire, à condition :

- 1) que les fonds empruntés servent uniquement au paiement du prix de vente dû à la société venderesse.
- 2) que la somme empruntée soit suffisante pour former, avec les versements déjà effectués par les acquéreurs, le montant intégral du prix.
- 3) qu'il soit donné délégation par le prêteur à la société comparante, pour toucher directement sur ses propres quittances, le montant des sommes empruntées.

Dans ce cas, la société comparante consentira à céder son rang d'inscription et à renoncer à son action résolutoire vis-à-vis du prêteur.

S'il arrivait qu'un acqureur remette en paiement de son dû des effets acceptés négociables, cette remise d'effets ne constitue pas un paiement libératoire avant le paiement effectif de l'effet, lequel sera considéré uniquement depuis sa remise jusqu'au paiement comme garantie et un moyen de crédit aux frais des acquéreurs.

FRAIS D'ACTE.

Ces frais sont à charge des acquéreurs.

Ils comportent :

a) les frais de vente :

1. droit d'enregistrement au profit de l'Etat : douze et demi pour cent sur la quotité de terrain et les constructions déjà exécutées au moment de la passation de l'acte.
2. timbres de la minute, de la grosse et de l'expédition, les droits de rôles, frais de transcription au bureau des hypothèques et de l'inscription d'office et autres de conservation fixée pour provision à trois mille francs.

b) les honoraires du notaire suivant le tarif légal,
 c) la quote-part des acquéreurs dans les frais de l'acte de base.

d) les frais et honoraires de l'acte de quittance, mainlevée et radiation de l'inscription d'office à calculer sur le montant du prix, garanti par l'inscription, soit environ huit francs par mille francs.

La taxe de transmission de sept pour cent sur tous les éléments acquis par lui qui feront l'objet d'un contrat d'entreprise et qui n'ont pas subi la perception du droit de vente, est à charge des acquéreurs.

Conformément à la loi du vingt-deux juin mil neuf cent soixante (Moniteur Belge du vingt et un juillet mil neuf cent soixante) l'acquéreur, paiera la taxe de facture sur les constructions restant à ériger.

Cette taxe est actuellement de sept francs pour cent.

Par ailleurs, toutes taxes, impôts ou charges quelconques qui viendraient, postérieurement à la signature du compromis de vente et de l'acte authentique en diminution ou en majoration du prix forfaitaire de vente, seront au profit ou à la charge des acquéreurs (tel par exemple, la taxe sur la valeur ajoutée). Cette stipulation étant expressément et irrévocablement acceptée par les parties.

STATUT IMMOBILIER.

La société comparante préqualifiée a fait établir un règlement général de copropriété, destiné à régir le complexe dont elle déclare opérer la division en biens privatifs sous réserve du droit de division de ces divers biens privatifs.

La création juridique de ces diverses propriétés primitives fait naître des parties communes unies à ces divers fonds distincts.

Ces parties communes sont elle-mêmes divisées suivant les quotités ci-avant déterminées.

Elles sont attribuées à chacune de ces propriétés en quote-parts idéales comme il est visé au présent acte et à son annexe qui en fait partie intégrante, le règlement général de copropriété.

Ce règlement de copropriété oblige la société comparante à l'acte de base, propriétaire des éléments composant le complexe ; il oblige également les acquéreurs à tous titres de la dite comparante.

Tous actes translatifs et déclaratifs ayant pour objet les éléments privatifs en propriété ou en jouissance, y compris les baux et autres concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent.

P R O C U R A T I O N

La société comparante est habilitée à signer seule les actes qui seraient établis en exécution des droits qu'elle s'est réservés en vertu des dispositions reprises ci-avant sous la rubrique "modifications éventuelles à l'acte de base" et "cabine haute tension".

Toutefois, si l'intervention des copropriétaires de l'immeuble était nécessaire, ceux-ci devront apporter leur concours à ces actes gracieusement et à première demande.

Pour autant que de besoin, les copropriétaires de l'immeuble donnent dès à présent mandat irrévocable à la société comparante de les représenter à la signature de ces actes.

DENOMINATION DU COMPLEXE.

La société comparante déclare doter le complexe immobilier à ériger sur les emplacements prédécrits de la dénomination " Résidence des Squares ".

M A N D A T.

La société anonyme " L'IMMOBILIERE STOCKELLOISE " préqualifiée, représentée comme dit est, a déclaré constituer pour mandataire.

- a) Monsieur Edouard DEMEURE, prénommé ;
- b) Monsieur André DEMEURE, prénommé, avec pouvoir d'agir séparément.

A qui la société comparante déclare conférer les pouvoirs suivants :

Vendre tout ou partie de l'immeuble à appartements multiples prédécrit soumis au régime de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre sur la copropriété.

Soit de gré à gré ou par adjudication publique ou par voie d'échange en la forme amiable ou judiciaire aux personnes ou sociétés moyennant les prix et aux charges et conditions que le mandataire jugera convenables.

Faire dresser tous cahiers des charges, diviser par lots tout ou partie de la propriété, stipuler toutes conditions et servitudes ; signer tous actes de division de propriété, établir la désignation, l'origine et la situation

hypothécaire des biens à vendre ; faire toutes déclarations relatives aux baux et aux servitudes.

Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêt et accessoires ; en donner quittance avec ou sans subrogation.

Déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous engagements avec ces créanciers, céder et transporter avec ou sans garantie tout ou partie des prix de vente, recevoir les prix de cession, en donner quittance.

Accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes garanties tant mobilières qu'immobilières, pour assurer le paiement de leurs prix ;

Obliger les constituants solidairement entre eux à toutes garanties de droit et de fait, à toutes justifications et au rapport de toutes mainlevées et certificats de radiation.

Dispenser le conservateur des hypothèques compétent de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège d'hypothèque et à l'action résolutoire et consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avant comme après paiement comme aussi avec ou sans paiement.

Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques.

A défaut de paiement par les acquéreurs et en cas de difficultés quelconques, paraître tant en demandant qu'en défendant avant tous juges et tribunaux compétents.

Exercer toutes poursuites, éventuellement même la re-
vente sur folle enchère, la voie parée et la saisie immobilière contre les acquéreurs défaillants jusqu'au paiement intégral du prix, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre.

Au cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.

Signer tous actes de base rectificatifs :

Aux effets ci-dessus passer et signer tous actes, pièces et cahier des charges et procès-verbaux, élire domicile signer tous contrats d'entreprise ou de parachèvement relatifs aux biens vendus, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

Comparaitre à un ou plusieurs actes authentiques pour louer une ou plusieurs parties communes de l'immeuble objet du présent acte de base, au profit de la Ville de Bruxelles, ou au service du gaz, de l'eau et de l'électricité ou du téléphone en vue de pouvoir desservir le dit immeuble.

Ces baux pourront être emphytéotiques et seront consentis pour le temps, aux prix, charges et conditions que le mandataire avisera.

Exécuter les droits et obligations découlant du règlement de copropriété annexé au présent acte de base.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, la société comparante
fait élection de domicile en son siège susindiqué.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, en l'Etude, 50, avenue des
Arts.

Lecture faite, les parties ont signé avec nous, Notaire,
(Suivent les signatures.)

