

DIVISION JUDICIAIRE DE L'IMMOBILIER  
" WHITE HOUSE "

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE-VINGT-NEUF 1989

Le vingt huit juin

Devant Philippe BOUTE, notaire de résidence à Bruxelles et  
Lucas BOELS, Notaire de résidence à Saint-Gilles, Bruxelles.

ONT COMPARU :

-----  
1. La société Anonyme "EUROPOLIS", ayant son siège social à Woluwé Saint Lambert, Boulevard Brand Whitlock, 85 boîte 3. Inscrite au registre de commerce de Bruxelles sous le numéro 514.586 et non assujettie à la T.V.A. Société constitué aux termes d'un acte reçu par le notaire Philippe BOUTE, de résidence à Bruxelles, en date du deux décembre mil neuf cent quatre vingt huit, publié aux annexes du Moniteur Belge du trois janvier mil neuf cent quatre vingt neuf, sous le numéro 890103-31. 1989

Ici représentée par:  
Madame Marie France DEHOUSSE, comptable, à Schaerbeek, Rue Godefroid Devreese 25. Agissant aux présentes aux termes d'une procuration authentique reçue par le notaire Philippe BOUTE, prénommé, le douze janvier mil neuf cent quatre vingt neuf et dont une expédition restera ci-annexée. 1989

Habilité à engager la société et se portant fort pour autant que de besoin.

2) La société anonyme "IMMO 85", ayant son siège social à Ixelles, rue de Naples, numéro 18, immatriculée au registre de commerce sous le numéro 468.158 (Bruxelles).

Constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Xavier CARLY à Ixelles, le sept février mil neuf cent quatre-vingt-cinq, publié à l'Annexe du Moniteur Belge du vingt-huit février suivant, sous le numéro 850228-159. 1985

Représentée par son administrateur-délégué, Monsieur Paul Alphonse VAN CAMPENHOUT, administrateur de société, domicilié à Overijse, Narcissenlaan, numéro 7, agissant en vertu de l'article 18 des statuts de la société.

Nommé aux dites fonctions suivant décision du conseil d'administration tenu immédiatement après la constitution de la société en date du sept février mil neuf cent quatre-vingt-cinq. 1985

Habilité à engager la société et se portant fort pour autant que de besoin.

3) La Société Coopérative à Responsabilité Limitée "Société des Propriétaires réunis S.C.", ayant son siège social à Bruxelles, Avenue Franklin Roosevelt, 120.

Société constituée aux termes d'un acte sous seing privé en date du dix huit janvier mil neuf cent quatre vingt huit, enregistré et publié par extrait aux annexes du Moniteur Belge du sept mai suivant sous le numéro 880507-397. 1988

Ici représentée par Monsieur François Xavier PHILIPPE, administrateur de sociétés, à Overijse, Tulpenlaan, 18 agissant aux présentes aux termes d'une procuration authentique reçue par le Notaire Lucas Boels prénommé, le vingt trois juin dernier et dont une expédition restera ci-annexée. Habilité à engager la société.

Lesquelles sociétés comparantes, ci-après dénommées "la comparante" déclarent être propriétaires de l'immeuble ci-après décrit :

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-PIERRE.

-----  
Un immeuble à appartements dénommé le "White House", sis avenue de Tervuren, 128, cadastré selon titre section A numéro 209/E/4 pour trois ares quatre-vingts centiares et selon extrait cadastral récent, section A numéro 209/E/4 pour une contenance de trois ares quatre-vingt-cinq centiares.

REVENU CADASTRAL: HUIT CENT VINGT SEPT MILLE CINQ CENT FRANCS (827.500-)

Origine de propriété

Les biens ci-avant décrits appartiennent à la Société Anonyme "EUROPOLIS", préqualifiée, à la Société Anonyme "IMMO 85", préqualifiée et à la Société Coopérative à Responsabilité Limitée "Société des Propriétaires Réunis S.C.", préqualifiée, pour les avoir acquis de la société anonyme FEVER ESTATE, ayant son siège social à Saint-Gilles, aux termes d'un acte reçu le vingt deux février mil neuf cent quatorze<sup>1914</sup>, par le Notaire Philippe BOUTE, de résidence à Bruxelles, en cours de transcription.

La Société Anonyme "FEVER ESTATE", préqualifiée, était propriétaire desdits biens, pour les avoir acquis, le vingt deux février mil neuf cent quatorze<sup>1914</sup>, antérieurement à l'acte dont question ci-avant, de 1. Madame Jeanne Joséphine Marie Ghislaine ANDRIES, sans profession, veuve de Monsieur Jules VAN OUDENHOVE, demeurant à Geraardsbergen ; 2. Madame Ghislaine Marie Odile Léonie VAN OUDENHOVE, pensionnée, célibataire, à Woluwé-Saint-Lambert ; 3. Madame Françoise Georges Marie Thérèse Ghislaine VAN OUDENHOVE, rédactrice, épouse de Monsieur Jean-Pierre DEQUENNE à Uccle ; 4. Monsieur André Camille Marie Joseph Ghislain VAN OUDENHOVE, Procureur Général à la Cour d'Appel de Bruxelles, époux de Madame Nicole COSEMANS à Groot-Bijgaarden ; 5. Madame Bertha Barbe Marie du BOIS d'ENGHIEN, sans profession, veuve de Monsieur Georges VAN OUDENHOVE, à Woluwé-Saint-Lambert, aux termes d'un acte reçu par le notaire Edwin VAN LAETHEM de résidence à Ixelles, en cours de transcription.

Originellement, les biens prédécrits étaient propriété de a) Monsieur Ferdinand Cyrille VAN OUDENHOVE, négociant ; b) Mademoiselle Laure Marie Thérèse VAN OUDENHOVE, sans profession ; c) Mademoiselle Hélène Marie Pauline VAN OUDENHOVE, sans profession et d) Monsieur Jules François Théophile VAN OUDENHOVE, négociant, tous à Geraardsbergen, pour les avoir acquis en indivision, chacun à concurrence d'un/quart en pleine propriété, de la société anonyme "CREDIT MUTUEL HYPOTHECAIRE" à Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par le notaire Octave CLUYDTS, ayant résidé à Schaerbeek, le quatorze mars mil neuf cent quarante-et-un, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le premier avril suivant, volume 170 numéro 25.

Monsieur Ferdinand VAN OUDENHOVE, prénommé, est décédé à Geraardsbergen, le neuf février mil neuf cent soixante-neuf, sans laisser d'héritiers réservataires, ni ascendants ni descendants.

Sa succession est échue à Mesdemoiselles Hélène et Laure VAN OUDENHOVEN, Monsieur Jules VAN OUDENHOVE, tous prénommés, et Monsieur Georges Franciscus VAN OUDENHOVE à Woluwé-Saint-Lambert, chacun à concurrence d'un/quart en pleine propriété.

Monsieur Georges VAN OUDENHOVE prénommé, est décédé à Etterbeek en date du vingt-trois avril mil neuf cent septante-et-un, laissant pour seule et unique héritière, sa fille Mademoiselle Ghislaine VAN OUDENHOVE, prénommée à qui sa succession est échue sous réserve d'un/quart en pleine propriété et un/quart en usufruit revenant à son épouse survivante, Madame Bertha Barbe Marie du BOIS d'ENGHIEN, à Woluwé-Saint-Lambert, suivant donation reprise dans le contrat de mariage.

Les époux VAN OUDENHOVE-du BOIS d'ENGHIEN, prénommés, étaient mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts suivant leur contrat de mariage reçu par le notaire Edouard VAN HALTEREN, à Bruxelles, le sept septembre mil neuf cent vingt-six.

Mademoiselle Hélène VAN OUDENHOVE est décédée à Geraardsbergen, le neuf juillet mil neuf cent septante-et-un sans laisser d'héritiers réservataires, ni ascendants, ni descendants.

Sa succession est échue à :

1. Mademoiselle Laure VAN OUDENHOVE pour l'usufruit ; 2. Monsieur Jules VAN OUDENHOVE pour deux/tiers en nue-propriété et 3. Mademoiselle Ghislaine VAN OUDENHOVE pour un/tiers en nue-propriété en vertu d'un testament authentique du seize juin mil neuf cent septante, dicté au notaire RENS à Geraardsbergen.

Mademoiselle Laure VAN OUDENHOVE, prénommée, est décédée à Geraardsbergen, le premier octobre mil neuf cent septante-huit, sans laisser d'héritiers réservataires, ni ascendants, ni descendants.

Sa succession est échue à Monsieur Jules VAN OUDENHOVE pour deux/tiers en pleine propriété et à Mademoiselle Ghislaine VAN OUDENHOVE, pour un/tiers en pleine propriété, en vertu d'un testament authentique dicté au notaire RENS, prénommé, en date du dix juin mil neuf cent septante.

Monsieur Jules VAN OUDENHOVE, prénommé, est décédé à Geraardsbergen en date du vingt-six décembre mil neuf cent quatre-vingt-deux, laissant pour seuls et uniques héritiers légaux et réservataires, son épouse, Dame Jeanne ANDRIES et ses enfants, Monsieur André VAN OUDENHOVE et Dame Françoise VAN OUDENHOVE, prénommés. Sa succession est échue pour la nue-propriété à ses deux enfants, chacun pour une moitié indivise en vertu de la loi et pour l'usufruit par son épouse, tant en vertu de la loi qu'en vertu de son contrat de mariage adoptant le régime de la communauté réduite aux acquêts et reçu par le notaire Lucien PEERS à Harelbeke, le seize juillet mil neuf cent trente-six, stipulant attribution de l'usufruit des biens propres en faveur du survivant des époux.

#### CONDITIONS SPECIALES :

-----  
Dans l'acte reçu par le Notaire Philippe BOUTE, prénommé, il est littéralement stipulé ce qui suit sous le titre "CONDITIONS SPECIALES":

"Dans l'acte reçu par le notaire Edwin VAN LAETHEM de résidence à Ixelles en date du vingt-deux février mil neuf cent quatre-vingt-neuf, antérieurement aux présentes, il est littéralement stipulé ce qui suit sous le titre "Conditions Spéciales" : 1989  
"L'acte reçu par le notaire Octave CLUYDTS, prénommé, le quatorze mars mil neuf cent quarante-et-un et dont question dans l'origine de propriété ci-dessus, contient les conditions spéciales ci-après textuellement reproduites :"

"A ce sujet, la société venderesse fait observer qu'un acte du Notaire Groensteen à Laeken, en date du trente-et-un juillet mil neuf cent cinq, portant vente par Marie Thérèse Pierret, épouse de Albert Stévenart, à Gembloux, à Louise Gorlé, veuve en premières noces de Richard Dereck, et en secondes noces de Antoine Aulbur à Woluwé-Saint-Pierre, mentionne textuellement ce qui suit : "L'acquéreuse ne pourra construire à moins de neuf mètres cinquante centimètres de la limite du rond-point, ni laisser subsister dans cette zone des talus qui auront plus de huit centimètres de pente par mètre, ni y planter des arbres de haute futaie. Elle devra se clôturer au moyen d'un grillage en fer reposant sur un soubassement en pierre de taille de vingt-quatre centimètres de hauteur sur vingt centimètres de largeur minimum, le tout ne pouvant dépasser la hauteur maximum de un mètre quatre-vingts centimètres, soubassement compris des grillages identiques seront établis dans la zone de neuf mètres cinquantes centimètres dans les axes mitoyens de la propriété normalement à la base du rond-point." 1905

Les futurs propriétaires des parties privatives créées ci-après seront subrogés dans les droits et obligations de la comparante relativement aux dites conditions spéciales pour autant qu'elles soient encore d'application.

L'immeuble comprend outre le sous-sol, un rez-de-chaussée et six étages.

CECI EXPOSE, LES SOCIETES COMPARANTES DECLARENT VOULOIR OPERER LA DIVISION JURIDIQUE DE L'IMMEUBLE:

-----  
En vue d'opérations juridiques diverses, la comparante déclare vouloir diviser l'immeuble susdésigné et placer le terrain et l'immeuble sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée conformément à l'article 577bis du Code Civil et requiert les notaires soussignés de dresser ainsi qu'il suit l'acte de base du susdit immeuble.

Chacune des parties privatives de l'immeuble devra constituer une propriété distincte avec comme accessoire une fraction des parties communes qui seront d'un usage commun à ces diverses propriétés.

Les comparants déclarent opérer la division juridique de l'immeuble en quinze unités privatives distinctes, savoir:  
- au sous-sol: sept unités privatives savoir:

- a) cinq box-garages dont deux à créer; ?
  - b) un appartement;
  - c) une cave à vin.
- } pourquoi les séparer?

- le rez-de-chaussée
- sept étages divisés en sept entités privatives distinctes.

Cette déclaration de volonté actée aux présentes crée dès ce moment le sous-sol rattaché aux parties communes, à l'exception des cinq box-garages, l'appartement et la cave à vin; le rez-de-chaussée, et les sept étages comprenant sept entités privatives distinctes.

Les quinze entités privatives distinctes dont question ci-dessus étant susceptibles chacune d'être l'objet de toute mutation entre vifs ou à cause de mort et de tous contrats.

#### A. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE.

Le sous-sol, le rez-de-chaussée et les étages sont décrits aux plans ci-annexés.

##### PLAN NUMERO 1 :

Ce plan indique :

- Le plan du sous-sol avec les caves; l'appartement, les cinq box-garages et la cave à vin;

##### PLAN NUMERO 1 BIS :

Ce plan indique :

- Le plan du sous-sol avec les caves, l'appartement; les cinq box-garages après les transformations dont question audit plan et la cave à vin

##### PLAN NUMERO 2 :

Ce plan indique :

- le plan du rez-de-chaussée

##### PLAN NUMERO 3:

Ce plan indique :

- le plan des étages.

##### PLAN NUMERO 4:

Ce plan indique :

- le plan du sixième étage.

##### PLAN NUMERO 5 :

Ce plan indique:

- le plan du septième étage

##### PLAN NUMERO 5 BIS:

Ce plan indique:

- le plan du septième étage après travaux à réaliser.

## OBSERVATIONS.

Ces plans forment avec les présentes, l'acte de base de l'immeuble.

Ils se complètent et forment un tout; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

Les données de ces plans ne sont cependant qu'indicatives, des modifications ayant pu être apportées aux constructions d'une part et le bâtiment étant complètement terminé à ce jour, d'autre part.

Par le seul fait de leur acquisition, les acquéreurs futurs de parties privatives et de quote-parts dans les parties communes de l'immeuble, seront censés avoir examiné le gros-oeuvre et le parachèvement dudit immeuble dans tous leurs détails.

Aucune action ni recours ne pourront dès lors être exercés contre la comparante du chef d'une discordance entre la construction existante et celle décrite au présent acte et auxdits plans.

### L'IMMEUBLE COMPREND :

#### I. EN SOUS-SOL :

Les pièces décrites au plan numéro 1 étant le plan du sous-sol, savoir :

Le sous-sol comporte :

#### EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE:

a) Sept caves dénommées cave 1 à cave 7 et décrites sous liseré jaune au plan numéro 1, ci-annexé.

Les caves dénommées "cave 1 à cave 7" seront considérées comme des accessoires des parties privatives et constitueront les accessoires de:

- "la cave 2": accessoire de l'appartement du rez-de-chaussée
- "la cave 3": accessoire de l'appartement du premier étage
- "la cave 1": accessoire de l'appartement du deuxième étage
- "la cave 5": accessoire de l'appartement du troisième étage
- "la cave 4": accessoire de l'appartement du quatrième étage
- "la cave 6": accessoire de l'appartement du cinquième étage
- "la cave 7": accessoire de l'appartement du sixième étage

A ces caves ne sont rattachées aucunes quotités dans les parties communes de l'immeuble et le terrain.

b) cinq box-garages dénommés "BOX 1", "BOX 2", "BOX 3", "BOX 4" et "BOX 5" décrits sous liseré orange à l'exception des box 4 et 5, dont question ci-après, au plan numéro 1 ci-annexé.

A ces cinq box ne sont rattachés aucunes quotités dans les parties communes de l'immeuble et le terrain.

Il est fait observer que les "BOX 4 et 5" figurent actuellement sur le plan numéro 1 et 1 bis ci-annexé, sous couleur ble et qu'il en est fait mention au présent acte de base, à la requête de l'acquéreur desdits box et à l'entière décharge des comparants.

Les frais d'aménagement et de transformation desdits box seront supportés par les acquéreurs de ceux-ci, à l'entière décharge des comparants et moyennant le respect des dispositions légales en matière d'urbanisme.

c) La cave à vin, décrite sous liseré vert au plan numéro 1 ci-annexé.

A cette cave n'est rattachée aucune quotité dans les parties communes de l'immeuble et le terrain.

d) L'appartement décrit sous liseré rose, au plan numéro 1 ci-annexé et comprenant:

#### EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE:

L'appartement proprement dit : le water-closet, le terre-plein et la jouissance exclusive de la cour basse, à charge d'entretien.

b) en copropriété et indivision forcée :

Un certain nombre de quotités dans les parties communes lesquelles se trouvent en état de copropriété et indivision forcée.

c) Parties communes :

- Les divers aéras, cheminées et gaines.

PARTIES COMMUNES :

Le reste du sous-sol restera affecté à l'usage commun.

Le dégagement vers les locaux privatifs est commun, de même que l'escalier avec sa cage.

Un droit de passage sera accordé aux agents des compagnies d'eau, de gaz et d'électricité, de même qu'à toute personne qui justifie de la nécessité d'examiner les installations d'eau, de gaz et d'électricité.

#### II. AU REZ-DE-CHAUSSEE :

L'APPARTEMENT décrit sous liseré jaune au plan numéro 2, ci-annexé;

a) en propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit, comprenant :

Hall, salle à manger, vestibule, loggia, fumoir, bureau cuisine, deux cours, trois chambres dont une avec vestiaire une salle de bain, un w.c., un débarras.

b) en copropriété et indivision forcée :

Un certain nombre de quotités dans les parties communes lesquelles se trouvent en état de copropriété et indivision forcée.

c) Parties communes :

- Les divers aéras, cheminées et gaines. .  
- Le hall d'entrée de l'immeuble et le palier  
- le jardinet en façade.

### III. AU PREMIER ETAGE:

L'APPARTEMENT décrit sous liseré orange et vert au plan numéro 3, ci-annexé;

a) en propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit, comprenant :  
Hall, salon, salle à manger, loggia, fumoir, bureau cuisine avec terrasse, dégagement, trois chambres dont une avec vestiaire une salle de bain, deux w.c.

b) en copropriété et indivision forcée :

Un certain nombre de quotités dans les parties communes lesquelles se trouvent en état de copropriété et indivision forcée.

c) Parties communes :

- Les divers aéras, cheminées et gaines.
- L'escalier avec sa cage vers le rez-de-chaussée et son palier.

### IV. AU SECOND ETAGE :

L'APPARTEMENT décrit sous liseré orange et jaune au plan numéro 3, ci-annexé;

a) en propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit, comprenant :  
Hall, salon, salle à manger, loggia, fumoir, bureau cuisine avec terrasse, dégagement, trois chambres dont une avec vestiaire une salle de bain, deux w.c.

b) en copropriété et indivision forcée :

Un certain nombre de quotités dans les parties communes lesquelles se trouvent en état de copropriété et indivision forcée.

c) Parties communes :

- Les divers aéras, cheminées et gaines.
- L'escalier avec sa cage vers le premier étage et son palier.

### V. AU TROISIEME ETAGE:

L'APPARTEMENT décrit sous liseré orange et jaune au plan numéro 3, ci-annexé;

a) en propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit, comprenant :  
Hall, salon, salle à manger, loggia, fumoir, bureau cuisine avec terrasse, dégagement, trois chambres dont une avec



vestiaire une salle de bain, deux w.c.

b) en copropriété et indivision forcée :

Un certain nombre de quotités dans les parties communes lesquelles se trouvent en état de copropriété et indivision forcée.

c) Parties communes

- Les divers aérars, cheminées et gaines.
- L'escalier avec sa cage vers le second étage et son palier.

#### VI. AU QUATRIEME ETAGE:

L'APPARTEMENT décrit sous liseré orange et jaune au plan numéro 3, ci-annexé;

a) en propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit, comprenant :  
Hall, salon, salle à manger, loggia, fumoir, bureau cuisine avec terrasse, dégagement, trois chambres dont une avec vestiaire une salle de bain, deux w.c. ? *supplément : douche*

b) en copropriété et indivision forcée :

Un certain nombre de quotités dans les parties communes lesquelles se trouvent en état de copropriété et indivision forcée.

c) Parties communes :

- Les divers aérars, cheminées et gaines.
- L'escalier avec sa cage vers le troisième étage et son palier.

#### VII. AU CINQUIEME ETAGE:

L'APPARTEMENT décrit sous liseré orange et jaune au plan numéro 3, ci-annexé;

a) en propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit, comprenant :  
Hall, salon, salle à manger, loggia, fumoir, bureau cuisine avec terrasse, dégagement, trois chambres dont une avec vestiaire une salle de bain, deux w.c.

b) en copropriété et indivision forcée :

Un certain nombre de quotités dans les parties communes lesquelles se trouvent en état de copropriété et indivision forcée.

c) Parties communes :

- Les divers aérars, cheminées et gaines.
- L'escalier avec sa cage vers le quatrième étage et son palier.

#### VIII. AU SIXIEME ETAGE

L'APPARTEMENT décrit sous liseré bleu au plan numéro 4 et ci-annexé;

a) en propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit, comprenant :  
Hall, salon, salle à manger, balcon, cuisine w.c, deux chambres, , une salle de bain, une cour, et la propriété de la plate forme sise au sixième étage, à charge d'entretien ou non de ladite plate-forme, selon l'option qui sera choisie par le futur propriétaire de cet appartement et comme stipulé ci-après sous le titre "AU NIVEAU DES SUPERSTRUCTURES -PLATES-FORMES."

b) en copropriété et indivision forcée :

Un certain nombre de quotités dans les parties communes lesquelles se trouvent en état de copropriété et indivision forcée.

c) Parties communes :

- Les divers aérars, cheminées et gaines.
- l'escalier avec sa cage vers le cinquième étage et son palier de même que l'escalier avec sa cage vers le septième étage

#### IX. AU SEPTIEME ETAGE

L'APPARTEMENT décrit sous liseré rose aux plans numéro 5 et numéro 5 bis, ci-annexés;

a) en propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit, comprenant :  
La mansarde et la propriété du toit sis au septième étage à charge d'entretien ou non de ladite plate-forme, selon l'option qui sera choisie par le futur propriétaire de cet appartement et comme stipulé ci-après sous le titre "AU NIVEAU DES SUPERSTRUCTURES -PLATES-FORMES."

Dans la mesure où le futur propriétaire obtient les autorisations nécessaires et construit l'appartement comme prévu au plan "5 BIS", celui-ci comprendra un flat de cinquante mètres carrés environ.

b) en copropriété et indivision forcée :

Un certain nombre de quotités dans les parties communes lesquelles se trouvent en état de copropriété et indivision forcée.

c) Parties communes :

- Les divers aérars, cheminées et gaines.
- Le palier du septième étage.

X AU NIVEAU DES SUPERSTRUCTURES - PLATES-FORMES:

La plate-forme du sixième étage et la plate-forme du septième étage sont, comme dit ci-avant, la propriété des propriétaires des appartements des sixième et septième étages sous les réserves ci-après :

Tant que lesdits propriétaires des appartements des sixième et septième étages n'effectueront aucuns travaux en vue de l'aménagement des dites plates-formes ou de l'une d'entre elles, les frais relatifs à l'entretien, à la réparation ou au renouvellement desdites plates-formes ou de l'une d'entre elles seront à charge de la copropriété.

Dès que des travaux seront entrepris en vue d'aménager lesdites plates-formes et pour autant que lesdits travaux qui seront exécutés aux frais du propriétaire concerné, nécessitent la pose d'un nouveau revêtement ou dallage sur les dites plates-formes ou l'une d'entre elles, les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement desdites plates-formes ou de l'une d'entre elles seront à charge du propriétaire concerné.

Si le propriétaire concerné n'effectue aucuns travaux importants en vue de l'utilisation des dites plates-formes, comme par exemple la pose de garde-fou ou d'un gazon synthétique, le tout, à ses frais, les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement desdites plates-formes ou de l'une d'entre elles seront à charge de la copropriété sauf si lesdits frais sont nécessités par le fait du propriétaire.

Le propriétaire de l'appartement du sixième étage pourra également effectuer tous travaux en vue d'assurer la communication de l'appartement du sixième étage avec la plate-forme de cet étage et ce, à ses frais et moyennant le respect des dispositions légales en matière d'urbanisme et de construction.

REMARQUES :

La création du sous-sol, des appartements du rez-de-chaussée, et des appartements des sept étages donnent naissance à l'existence de parties communes à ces divers fonds, sous la réserve ci-dessus exprimée pour ce qui concerne le sous-sol.

Ces parties communes sont divisées, comme indiquées ci-après en mille/ millièmes (1.000/1.000èmes).

B. REPARTITION DES QUOTITES DANS LE TERRAIN ET LES PARTIES COMMUNES :

Il est attribué en copropriété et indivision forcée dans le terrain et les parties communes de l'immeuble :

A. AVANT L'EXECUTION DES TRAVAUX — AU — SEPTIEME ETAGE;

- A l'appartement du sous-sol: cinquante/millièmes;
- A l'appartement du rez-de-chaussée: cent et vingt/millièmes (120/1.000èmes);
- Aux appartements des étages, soit sept appartements:

- a) au premier étage: cent quarante/millièmes (140/1.000èmes);
- b) au deuxième étage: cent quarante/millièmes (140/1.000èmes);
- c) au troisième étage: cent quarante/millièmes (140/1.000èmes);
- d) au quatrième étage: cent quarante/millièmes (140/1.000èmes);
- e) au cinquième étage: cent quarante/millièmes (140/1.000èmes);
- f) au sixième étage: cent /millièmes (100/1.000èmes);
- g) au septième étage: trente/millièmes (30/1.000èmes)

TOTAL: MILLE/MILLIEMES (1.000/1.000èmes).

#### B. APRES L'EXECUTION DES TRAVAUX AU SEPTIEME ETAGE :

- A l'appartement du sous-sol: quarante-sept millièmes (47/1.000èmes)
- A l'appartement du rez-de-chaussée: cent dix-huit millièmes (118/1.000èmes);
- Aux appartements des étages, soit sept appartements:
  - a) au premier étage: cent trente-neuf/millièmes (139/1.000èmes);
  - b) au deuxième étage: cent trente-neuf/millièmes (139/1.000èmes);
  - c) au troisième étage: cent trente-neuf/millièmes (139/1.000èmes);
  - d) au quatrième étage: cent trente-neuf/millièmes (139/1.000èmes);
  - e) au cinquième étage: cent trente-neuf/millièmes (139/1.000èmes);
  - f) au sixième étage: quatre vingt/millièmes (80/1.000èmes);
  - g) au septième étage: soixante/millièmes (60/1.000èmes).

TOTAL: MILLE/MILLIEMES (1.000/1.000èmes).

#### PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

La comparante déclare que les pièces et parties de l'immeuble, qui ne sont pas considérées comme privatives, sont affectées à l'usage commun ou sont considérées comme accessoires des parties privatives ci-avant décrites et il en a ainsi des "CAVES 1 à 7".

#### REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

Dans le but de déterminer les droits de propriété et de copropriété, de régler les rapports de voisinage et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et administrées, de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes, les comparants ont établi un règlement de copropriété qui restera ci-annexé après avoir été signé "ne varietur" par les comparants et Nous, Notaire.

Ce règlement comporte :

1) le statut de l'immeuble qui règle la division de la propriété, l'entretien, la conservation et éventuellement la transformation et la reconstruction de tout ou partie de l'immeuble.

Les dispositions et les servitudes qui peuvent en découler seront imposées à tous les copropriétaires et ne seront susceptibles de modifications que du consentement unanime des copropriétaires.

Ce statut sera du reste opposable à tous par la transcription à la Conservation des Hypothèques.

2) le règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun.

Ce règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite titulaires d'un droit de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble.

Il est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine.

#### CONSTITUTION DE SERVITUDES

La construction de l'immeuble a pu amener l'existence d'un état de choses envers les divers fonds privatifs qui eût constitué une servitude si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Ces servitudes prendront naissance dès la mutation d'une partie privative; elles trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 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 résiduaires, d'égoûts, d'aéras et coetera;
- du passage de canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, télévision ou télédistribution, chauffage, et coetera);
- et de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives entre celles-ci et les parties communes que révéleront les plans de l'immeuble ou l'usage des lieux.

Les propriétaires de parties privatives devront faciliter l'accès à leurs locaux pour tous les travaux à effectuer à des parties communes, notamment aux égouts et à la toiture.

#### PRISE EN CHARGE DES DÉPENSES COMMUNES

Les frais de communauté seront supportés par chaque propriétaire au prorata de ses millièmes, à compter de ce jour.

Le fait que le propriétaire d'une partie privative 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.

#### SERVITUDE DES EAUX

De plus, quant au service des eaux, il est stipulé ce qui suit :

1. Les abonnements au Service des Eaux, pour les éventuelles parties communes sont souscrits en commun par les copropriétaires

2. Le gérant souscrit ou renouvelle les demandes d'abonnement au nom des copropriétaires.

3. Tous les avis de paiement seront envoyés au gérant, sauf, le cas échéant, ceux relatifs à des parties privatives alimentées par des compteurs distincts appartenant au Service des Eaux.

4. Le gérant signalera au Service des Eaux, les parties privatives qui ont été vendues ou cédées au cours de l'année en mentionnant l'identité et l'adresse des nouveaux propriétaires de celles-ci.

#### FRAIS

-----

Tous les frais, droits et honoraires résultant des présentes, seront payés et supportés par la comparante. Chacun des futurs propriétaires devra supporter une quote-part dans les frais droits et honoraires de l'acte de base, à concurrence des millièmes qui seront acquis par ceux-ci.

#### DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

-----

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

#### ELECTION DE DOMICILE

-----

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

#### DONT ACTE

Fait et passé à Bruxelles, Avenue Franklin Roosevelt, 182  
Lecture faite, la comparante, représentée comme dit est et le notaire ont signé  
(suivent les signatures)

Acte enregistré sept roles six renvois au deuxième bureau de l'enregistrement de Bruxelles le six juillet mil neuf cent quatre-vingt-neuf, vol 1513, folio 98, case 19, reçu deux cent vingt-cinq francs (225-frs) le receveur a.i. (s) DE PREST R. 1989

A l'attention de M. TESSARO

IMMEUBLE DE RAPPORT SIS A WOLUWE SAINT PIERRE  
AVENUE DE TERVUEREN 128  
DENOMME "WHITE HOUSE"

-----  
REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.  
-----

CHAPITRE I. - EXPOSE GENERAL.  
-----

ARTICLE 1. - STATUT DE L'IMMEUBLE.  
-----

Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577 bis, paragraphe premier du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre), les copropriétaires ont établi ainsi qu'il suit le statut de l'immeuble, réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, l'entretien, la conservation et éventuellement la transformation et la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels et futurs : elles sont, en conséquence, immuables à défaut d'accord à la majorité des trois/quarts des copropriétaires ; lequel statut sera opposable aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

ARTICLE 2. - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.  
-----

Il est en outre arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants-droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications ne sont point soumises à la transcription, mais elles obligent les tiers alors même qu'ils n'étaient pas copropriétaires au moment où elles furent adoptées ; elles doivent être imposées par les cédants de droits de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble.

ARTICLE 3. - REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.  
-----

Le statut réel de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur forment le règlement général de copropriété.

CHAPITRE II. - STATUT DE L'IMMEUBLE.  
-----

ARTICLE 4 : DIVISION DE L'IMMEUBLE.  
-----

L'immeuble comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément en copropriété à tous les propriétaires, chacun pour un certain nombre de millièmes comme indiqué dans l'acte de base.

Premier Jean Leg.

Les parties privatives sont décrites à l'acte de base.

#### ARTICLE 5 : REPARTITION DES PARTIES COMMUNES.

-----  
Les parties communes sont divisées en mille/millièmes qui sont attribués aux parties privatives comme indiqué dans l'acte de base.

Cette ventilation est acceptée par tous les propriétaires des parties privatives, comme définitive quelles que soient les modifications des parties privatives par amélioration, embellissement ou autrement.

Chaque millième en copropriété donne droit à une voix dans le cadre des assemblées de copropriétaires.

#### ARTICLE 6 : PARTIES PRIVATIVES.

-----  
L'acte de base indique également la dénomination des parties privatives de l'immeuble et contient une description de ces parties communes et privatives.

#### ARTICLE 7 : PARTIES COMMUNES

-----  
Les parties communes de l'immeuble comportent tout d'abord le sol ou terrain, les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis, etc...), les gros murs de façade avant et arrière et non les murs sur lesquels les comparants à l'acte de base se sont réservés la mitoyenneté, les pignons de refend, de clôture, les ornements extérieurs de façade à l'exception des loggia, balcons, décors toiture, les balustrades à l'exception des balustrades et appuis de balcons, gardes-corps, loggia et fenêtres, les canalisations et conduites de toute nature : eau, gaz, électricité, tout à l'égout (sauf toutefois les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des parties privatives) et caves, trottoirs, locaux destinés à recevoir les compteurs et de l'aboutissement de l'aéra).

Sont également parties communes ; Les canalisations, gouttières et descentes d'eaux pluviales, et en général, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectuées à l'usage exclusif de l'un ou l'autre des locaux privatifs ou qui sont communs d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage..

Tous équipements nécessaires et utiles à l'exploitation des parties privatives, pourront être installés sur le toit de l'immeuble de même que dans les caves et autres parties communes, sous réserve de l'accord des trois/quarts de tous les copropriétaires pour ce qui concerne les caves et autres parties communes et du propriétaire de l'appartement du sixième étage pour ce qui concerne le toit.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements et caves dont elles sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuées.

L'hypothèque et tout droit réel créés sur un élément privatif grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépendent comme accessoires inséparables.

Sont également communes, toutes les parties de l'immeuble



sont le jardin, décrites dans l'acte de base.

#### ARTICLE 8 BIS:

-----  
Chaque propriété privée comporte les parties constitutives du local privatif (à l'exception des parties communes) et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche avec son soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres sur rue et sur cour avec leurs volets éventuels, persiennes et garde-corps, les portes palières, les loggia et balcons, les canalisations adductives ou évacuatives intérieures des appartements et caves, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, etc...) les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché aux hourdis supérieurs formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure, soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements ou caves, en outre tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à leur usage (par exemple, conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, de la télévision, etc...).

Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Le tout, tel au surplus que ces parties privatives sont décrites ci-avant dans l'acte de base.

#### ARTICLE 9:

-----  
Chaque propriétaire peut être autorisé moyennant l'accord des autres copropriétaires représentant sept cent/millièmes dans les parties communes et le terrain, à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures, pour faire communiquer les locaux dont il est propriétaire vers les immeubles contigus, à condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

#### ARTICLE 9 BIS

-----  
Chacun des copropriétaires contribuera pour sa part, dans les parties communes aux dépenses de conservation et d'entretien ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes.

Ce régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses sans aucune exception autres que celles qui seront établies ci-après.

#### ARTICLE 10 :

-----  
L'assurance, tant des choses privées (à l'exclusion des meubles) que des choses communes, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires en un seul contrat, contre l'incendie, la foudre et les explosions causées par le gaz, les acci-

Deuxième feuillet  
H/H R

dents provoqués par l'électricité, le recours éventuel des tiers et la perte des loyers, le tout pour les sommes et les risques à déterminer par les copropriétaires, à la majorité simple des voix.

ARTICLE 11 : surprime  
-----

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe, ou plus généralement pour toutes causes personnelles à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

ARTICLE 12: COMPTEURS.  
-----

Il est fait observer qu'à ce jour, tous les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité sont installés dans le sous-sol, dans un dégagement prévu à cet effet.

ARTICLE 13 : MODIFICATIONS AUX PARTIES COMMUNES.  
-----

Les travaux de modifications aux choses communes ne peuvent être exécutés qu'avec l'accord des autres copropriétaires représentant sept cent/millièmes dans les parties communes et le terrain

Les honoraires dûs à l'architecte sont à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux sauf si ceux-ci sont faits dans leur intérêt commun.

ARTICLE 14 : MODIFICATIONS AU STYLE ET A L'HARMONIE DE  
----- L'IMMEUBLE.

Rien de ce qui concerne le style, l'esthétique ou l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privatives ne peut être modifié que par décision des autres copropriétaires représentant sept cent/millièmes dans les parties communes et le terrain

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des parties communes ou des locaux privatifs, des fenêtres, des garde-corps, des volets et de toutes les parties visibles de la voie publique ou en façades latérales et postérieure et cela même en ce qui concerne la peinture.

ARTICLE 15 : SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE  
-----

L'assemblée générale de tous les copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'intérêts communs.

Elle se réunit à première demande d'un des copropriétaires.

ARTICLE 16 : GERANCE - NOMINATION.  
-----

Il peut être fait appel pour l'assemblée générale des copropriétaires au service d'un gérant choisi parmi les copropriétaires ou non.

Toutefois, pour la première fois, la Société Privée à Responsabilité Limitée "D2-SELECTIM", ayant son siège social à Etterbeek, Boulevard Louis Schmidt, 24, est nommée à cette fonction jusqu'à ce qu'une assemblée générale ultérieure pourvoie éventuellement à son remplacement ou à la suppression de la fonction, à la majorité des trois/quarts.

La mission du gérant est la suivante :

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des toitures, égouts et canalisations et autres choses communes et de faire éventuellement les travaux, réparations urgentes de son propre chef et ceux qui seront ordonnés par l'assemblée. Il a aussi pour mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses dans les proportions indiquées ci-avant et de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Le gérant est également chargé d'encaisser les recettes qui proviendront des choses communes et de les répartir entre les propriétaires au prorata.

#### ARTICLE 17 : COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

-----  
L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou dûment convoqués.

L'assemblée oblige, par ses délibérations et décisions prises à la majorité simple sauf stipulations contraires résultant du présent règlement de copropriété, tous les copropriétaires sur les points portés à l'ordre du jour, qu'ils aient été présents, représentés ou non.

#### ARTICLE 18 : ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE.

-----  
L'assemblée générale plénière statutaire se tient d'office chaque année dans l'immeuble aux jour et heure constants d'année en année et choisis par les copropriétaires lors de la première assemblée.

En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée peut être convoquée par un ou des propriétaires titulaires de cinq cent/millièmes.

#### Article 19 - Convocation aux assemblées.

-----  
Les convocations sont faites quatre semaines au moins et quarante cinq jours francs au plus à l'avance, par lettre recommandée à la poste; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge signée de ce dernier.

Les copropriétaires peuvent toutefois décider à tout moment moyennant décision des autres copropriétaires représentant sept cent/millièmes dans les parties communes et le terrain

cependant, si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée peut être convoquée de la même manière, mais le délai de la convocation sera de quinze jours au moins et de trente jours au plus.

#### Article 20 - Ordre du jour des assemblées.

Troisième feuillet.  


L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire. Il faut donc exclure les points "divers", à moins qu'il ne s'agisse que de questions de très minime importance.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points mentionnés à l'ordre du jour; cependant, il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter toutes autres questions mais il ne peut être pris en suite de ces discussions, aucune délibération avec force obligatoire.

#### Article 21 - Représentation aux assemblées.

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires.

Si le gérant n'est pas un copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative seulement et non délibérative.

Toutefois, s'il a reçu mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée, le gérant sera tenu de les représenter, et d'y voter en leurs lieu et place, selon leurs instructions écrites, qui resteront annexées au procès-verbal.

A l'exception du gérant, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire ou si, ayant sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel ou de jouissance (tel le locataire), il n'a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées et d'y voter en ses lieu et place; aucune autre personne n'est admise à l'assemblée. Toutefois, un copropriétaire marié peut être représenté par son conjoint.

Ce mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera, à défaut de cette stipulation, le mandat sera réputé inexistant.

Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession de toute cause légale, la propriété d'une partie de l'immeuble se trouve appartenir à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, soit à un usufruitier et à un nu propriétaire, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées avec voix consultative mais ils devront élire un seul d'entre eux comme représentant ayant voix délibérative et qui votera pour compte de la collectivité. En cas de désaccord entre eux, le plus âgé d'entre ceux-ci sera désigné pour les représenter.

La procuration qui sera donnée à celui-ci ou le procès-verbal de son élection, devront être annexés au procès-verbal de l'assemblée générale.

#### Article 22 - Liste de présence.

Il est tenu une liste de présence qui est signée par les propriétaires qui assistent à l'assemblée et est ensuite certifiée par les membres du bureau.

#### Article 23 - Majorité.

Sauf stipulations contraires, toutes les délibérations doi-

vent être prises à la majorité simple des voix de tous les copropriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition, sauf cependant le cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre.

#### Article 24 - Nombre de voix.

-----  
Le ou les copropriétaires de chaque partie privative disposent chacun d'une voix.

#### Article 25 - Quorum de présence.

-----  
Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir les trois/quarts des copropriétaires.

Si l'assemblée ne réunit pas cette condition, une nouvelle assemblée sera convoquée avec le même ordre du jour, qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée, laquelle délibèrera quel que soit le nombre de copropriétaires présents.

Les décisions à prendre par cette assemblée devront être prises à la majorité des voix présentes.

A défaut d'accord, la décision sera prise par un arbitre à désigner de la manière indiquée dans l'acte de base et dont les honoraires seront à charge de la partie réputée défaillante par ledit arbitre.

#### Article 26 - Comptes de gestion.

-----  
Les comptes de gestion sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire qui en donne décharge s'il y a lieu.

Ils doivent être communiqués un mois à l'avance aux copropriétaires; les copropriétaires ont le droit de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives, au bureau du gérant.

#### Article 27 - Procès-verbaux.

-----  
Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par les propriétaires présents.

Tout copropriétaire peut consulter le registre ainsi que les autres archives de gestion de l'immeuble et en prendre copie, sans déplacement, à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour la conservation et en présence de celui qui en a la garde.

#### REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

#### ARTICLE 28 - Charges - Énumération et répartition:

-----  
Les charges communes sont, de façon générale, les dépenses nécessaires à l'entretien, la réparation ou le remplacement des parties en indivision, les frais de consommation des installations communes, les indemnités dues par la copropriété constituée

quatrième et  
dernier feuillet.  
HFG

en faute, les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires, les frais de reconstruction de l'édifice détruit, les impôts.

Elles se répartissent entre tous les copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les parties communes de la propriété, sauf ce qui est stipulé ci-après.

#### Article 29 - Caractère forfaitaire.

Le régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses, sans aucune exception, autres que celles prévues ci-après.

Les copropriétaires peuvent toutefois décider à tout moment, à la majorité des trois/quarts cependant, le placement ou la suppression de compteurs spéciaux pour tous les services généraux (eau, électricité, chauffage) ainsi que tout mode de répartition des dépenses afférentes à ces services autre que celui prévu ci-après.

#### Article 30 - Réparations à l'immeuble.

Les réparations et travaux seront répartis en trois catégories; réparations urgentes, réparations indispensables mais non urgentes, réparations et travaux non indispensables.

#### Article 31 - Réparations urgentes.

Pour les réparations présentant un caractère d'extrême urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières, etcœtera, chaque copropriétaire a plein pouvoir pour les faire exécuter, sans en demander l'autorisation.

Article 32 - Réparations indispensables mais non urgentes et réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration.

Ces travaux et réparations doivent être décidés à la majorité simple des voix des copropriétaires.

#### Article 33 - Accès aux parties privatives.

Les propriétaires doivent donner accès par leurs locaux privatifs, pour toutes réparations et nettoyage des parties communes, ainsi que pour le relevé, la réparation et l'entretien éventuel des compteurs.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra pas être demandé du premier juillet au quinze septembre.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leurs locaux privatifs à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, dont le nom et l'adresse doivent être portés à la connaissance du gérant ou, à défaut, d'un copropriétaire, de telle manière que l'on puisse avoir accès aux locaux privatifs en cas de nécessité.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnités toutes réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les



règles qui précèdent.

#### Article 34 - Impôts.

-----  
A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre copropriétaires, proportionnellement à leurs droits dans la copropriété.

#### Article 35 - Responsabilité - Charges de l'immeuble.

-----  
La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du code civil) et de façon générale toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant les droits de copropriété pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

#### Article 36 - Augmentation des charges.

-----  
Si un copropriétaire vient à augmenter les charges communes pour son usage personnel, il devra bien entendu supporter seul cette augmentation.

#### Article 37 - RECETTES

Si des recettes communes sont effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion de sa part dans la copropriété.

#### Article 38 - ENCAISSEMENT DES INDEMNITES

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par les copropriétaires.

Mais il sera nécessairement tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires, leur attribués par les lois sur la matière, et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice; leur intervention devra donc être demandée.

#### Article 39 - AFFECTATION DES INDEMNITES

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) si le sinistre est partiel, l'indemnité sera utilisée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré à charge de tous les copropriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-value.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leur part dans la copropriété.

b) si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la

reconstruction, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité des trois/quarts des voix.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts aux taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de versement dans le dit délai.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande, dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci, ou, si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le Président du Tribunal de Première Instance de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Les frais d'expertise seront supportés par l'acquéreur des droits.

Le prix sera payé au comptant.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagés ou licitées; l'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront alors partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis par leurs quotités dans les parties communes.

En cas de destruction totale ou partielle ayant une cause autre que l'incendie, les règles établies ci-avant seront applicables, même si aucune indemnité n'était recueillie; l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois/quarts des voix, pourra décider la reconstruction de l'immeuble.

#### Article 40 - ASSURANCES SUPPLEMENTAIRES

a) Si des embellissements ont été effectués par les copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres propriétaires aient à intervenir dans l'avance des frais de reconstruction éventuelle.

b) Le propriétaire qui estimerait que l'assurance est souscrite pour un montant insuffisant, aura toujours la faculté de souscrire pour son compte personnel une assurance supplémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

Dans les deux cas, le propriétaire intéressé aura seul droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et il en dispensera en toute



liberté.

#### Article 41 - ASSURANCES CONTRE LES ACCIDENTS

Des assurances seront contractées pour couvrir les copropriétaires dans les cas où leur responsabilité pourrait être engagée et notamment dans les cas d'accident pouvant arriver à toute personne chargée de l'entretien de l'immeuble ou en cas d'accident pouvant provenir de l'état du bâtiment, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

Seront considérés comme tiers à l'égard de la masse, les copropriétaires, les membres de leur famille y compris le conjoint, les ascendants et descendants, leurs domestiques préposés et salariés.

Une assurance en responsabilité civile sera également prise contre les accidents éventuels pouvant se produire dans l'immeuble et ses dépendances ou sur les trottoirs et survenir à des occupants de l'immeuble ou à des tiers.

En outre, une assurance sera contractée pour couvrir la responsabilité des copropriétaires chaque fois que l'assemblée générale le jugera utile.

Le montant et les conditions de ces assurances seront fixés par l'assemblée générale. Les primes seront payées par les copropriétaires dans la proportion des droits de chacun dans les parties communes.

#### CHAPITRE III. - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR - GENERALITES =====

##### Article 42. - MAJORITE

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et leurs ayants-droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale à la majorité des trois/quarts des voix.

##### Article 43. - LIVRE DE GERANCE

Les modifications devront figurer à leur date aux procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre spécial dénommé "livre de gérance", qui contiendra d'un même contexte le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

Le livre de gérance devra être tenu chez le gérant à la disposition de tous les intéressés.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé, d'une manière toute particulière, sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance.

Le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant-droit d'une partie quelconque de l'immeuble, sera subrogé dans les droits et obligations résultant des décisions contenues dans ce livre de gérance et sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants-droit.

## SECTION I. - ENTRETIEN.

### Article 44. - TRAVAUX D'ENTRETIEN

Les travaux de peinture aux façades et cage d'escalier, y devront être exécutés aux époques fixées par l'assemblée générale, sous la surveillance du gérant s'il existe ou à défaut du plus diligent des copropriétaires.

Quant aux travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire, en temps utile, de telle manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien.

### Article 45. - ENTRETIEN DES CHEMINEES

Les propriétaires ou occupants de l'immeuble devront faire ~~ramoner les cheminées et chauffe-eaux~~, dépendant des locaux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, en ce qui concerne les conduits, dont ils font usage, par un ramoneur juré.

*rechercher ?*

## SECTION III. - MORALITE - TRANQUILLITE

### Article 46. - BAUX

Les baux consentis par les propriétaires ou usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires d'occuper les lieux, honnêtement, avec les soins du bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriété, dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux, après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.

## SECTION IV. - DESTINATION DES LOCAUX.

### Article 48. - DEPOTS INSALUBRES

Il ne pourra exister dans l'immeuble et plus spécialement dans les caves et garages aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres, incommodes ou inflammables.

Si l'assemblée générale accorde à l'un des occupants de l'immeuble, l'autorisation d'entreposer des matières inflammables, les frais d'assurance complémentaire seront à charge de celui qui possèdera pareil dépôt et l'intéressé devra prendre toutes mesures en vue d'éviter que la présence de ce combustible ne répande des odeurs désagréables.

## SECTION V. - CHARGES NEES DES BESOINS COMMUNS

### Article 49. - DETERMINATIONS

De même que les charges d'entretien et de réparation des

choses communes, dont il est question dans le statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs seront supportées par les copropriétaires dans la proportion de leur part dans les parties communes.

#### Article 50. - MODIFICATIONS

La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section, ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires.

#### DIVERS

Le règlement général (statut réel et règlement d'ordre intérieur) présentement arrêté, demeurera déposé au rang des minutes de Maître Philippe BOUTE, Notaire résidant à Bruxelles et transcrit en entier avec l'acte de base qui précède.

Il en sera délivré expédition ou copie aux frais des intéressés qui le demandent.

Le règlement général de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie quelconque de l'immeuble, un droit quelque nature que ce soit.

En conséquence, ce règlement devra ou bien être transcrit en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et qu'ils sont d'ailleurs subrogés de plein droit, par le seul fait d'être propriétaire, occupant ou titulaire d'un droit quelconque sur une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui en résultent et en résulteront.

#### Article 51. - DESTINATION DES PARTIES PRIVATIVES:

Les parties privatives décrites à l'acte de base sont destinées exclusivement à usage d'habitation.

#### Article 52. - ELECTION DE DOMICILE:

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile, attributif de juridiction, dans le ressort du Tribunal de Première Instance de Bruxelles, faute de quoi ce domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même.

Signé "ne varietur" par les parties et Nous, Notaires pour rester annexé à un acte de notre ministère du vingt huit juin mil neuf cent quatre vingt neuf.

1989

*Van der Linden*

*Chouet*

*[Signature]*



*[Large signature]*

Enregistré reg rôle (pro) renvoi(s)  
Au 2<sup>me</sup> bureau de l'enregistrement de Bruxelles  
L. pro pro 1985  
n<sup>o</sup> 87 folio 16 case 17

Reçu pro pro pro pro pro pro  
(LLS) Le Receveur

DE PREST R.

PROJET D'AVENUE DE TREVIERE N° 124 A BRUXELLES  
TRANSFORMATION D'A. Y. ET F. C. J. E. R.  
- PLAN DE LA CAVE ET DU GARAGE -

