

L'an mil neuf cent quatre-vingt-et-un
le six octobre

Devant Nous, Maître Baudouin COLS, Notaire de résidence à Antwerpen.

A COMPARU :

La société anonyme "DOMAINE DE TERNESSE" établie à Wommelgem, Uilen
baan 9, registre de commerce d'Antwerpen, numéro 37.909, constituée
par acte de Maître Antoine Cols à Antwerpen, le vingt-trois mai mil
neuf cent trente-cinq, dont les statuts ont été modifiés suivant
procès-verbal publiés aux annexes au Moniteur Belge du quatre juin
mil neuf cent soixante-cinq sous le numéro 16.762 et le sept mars
mil neuf cent septante-sept, publié aux annexes au Moniteur Belge
du trente mars suivant sous le numéro 957-2.

Ici représentée par : **

Laquelle comparante, préalablement à l'acte de base, objet du
présent acte, nous a exposé ce qui suit :

La comparante est propriétaire de :

COMMUNE DE SAINT-GILLES-BRUXELLES

Un immeuble de rapport sis RUE BLANCHE 35, cadastré Section B numéro
41/V/4 pour une superficie de CINQ CENT TRENTE mètres carrés (530 m2)
mètres carrés, et d'une superficie d'après titre de cinq ares
quarante-et-un centiares nonante-trois décimilliaires (5 a. 41 ca. 93
dma.).

ORIGINE DE PROPRIETE

La propriété prédécrite appartient à la société anonyme "DOMAINE DE
TERNESSE" pour l'avoir acquis de Monsieur Maurice CAHEN, sans
profession, et son épouse Madame Flora CAHEN, sans profession, demeurant
ensemble à Saint-Gilles-Bruxelles, suivant acte reçu par le Notaire
Jacques Van Wetter à Ixelles, le trente-et-un juillet mil neuf cent
cinquante-huit, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à
Bruxelles, le huit août suivant volume 4680 numéro 25.

Monsieur et Madame CAHEN-CAHEN étaient propriétaires du bien prédécrit
partie des constructions, pour les avoir fait ériger à leurs frais et du
surplus par suite de l'acquisition en faite dans une vente publique
faite à la requête de Maître Léonce MARDENS, Avocat à la Cour d'Appel de
Bruxelles, demeurant à Ixelles, curateur à la faillite de la "Société
Belge Immobilière" société anonyme ayant son siège social à Bruxelles,
clôturée par procès-verbal d'adjudication définitive dressé par Maître
Camille HAUCHAMPS, Notaire à Ixelles, le vingt-cinq juin mil neuf cent
trente-sept, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles,
le dix-sept août suivant, volume 2657 numéro 10.

ACTE DE BASE

Dans le but de réaliser le partage juridique de la propriété, la com-
parante a décidé de placer le bien en question sous le régime de co-
propriété et de lui donner le statut d'immeuble.

Par après, la comparante nous a requis d'acter authentiquement la dite
volonté en conformité à la loi du huit juillet dix-neuf cent vingt-
quatre, étant l'Article 577 bis du Code Civil.

1. -----

ACTE DE BASE

le 6/10/1951

ref. n° 19053

** 1° Monsieur Georges
VAN DOREN, demeu-
rant à Wommelgem,
Uilenbaan 13.

2° Monsieur Jean
VAN DOREN, demeu-
rant à Wommelgem,
Uilenbaan 9.

Approuvé ce renvoi.

5

Il a été établi un règlement de co-propriété dans le but de déterminer les droits de propriété et de co-propriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées, et de fixer la part contributive de chacun des co-propriétaires dans les dépenses communes.

Ce règlement comporte :

1° le statut de l'immeuble qui règle la division de la propriété, l'entretien, la conservation et éventuellement la transformation ou la reconstruction de tout ou partie de l'immeuble. Les dispositions et les servitudes qui peuvent en découler sont imposées à tous les co-propriétaires tant présents que futurs, et ne sont susceptibles de modification que du consentement unanime des co-propriétaires. 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 modification dans les conditions qu'il détermine.

La comparante nous a ensuite remis pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants :

- A. ANNEXE I : description du bâtiment et tableau des parts indivises et des parties communes du terrain.
- B. ANNEXE II : le règlement de co-propriété.
- C. ANNEXE III : le plan de l'immeuble, dressé par le Bureau d'Etude CHEVALIER, Eikenlei 1 à Brasschaat, en date du vingt-quatre avril mil neuf cent quatre-vingt-et-un.

Ces documents forment ensemble l'acte de base de la propriété.

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

En conséquence, ces documents demeureront ci-annexés après avoir été certifiés véritables, signés "Ne varietur" et revêtus de la mention d'annexe par le Notaire soussigné.

Ils seront enregistrés en même temps que le présent et feront désormais partie intégrante au présent acte.

DECLARATION DE REPARTITION DE L'IMMEUBLE.

La comparante déclare opérer la division de l'immeuble en douze lots : comme décrit plus amplement dans l'annexe I.

Cette déclaration de volonté actée dans le présent divise les parties privatives en biens distincts, lesquels chacun séparément peuvent être l'objet de transfert de propriété entre vifs ou par succession ou suivant un contrat quelconque.

Chacun de ces locaux privatifs comprend :

- a/ une partie en propriété privative et exclusive.
- b/ un certain nombre de quotités -adjudgées ci-après- dans les parties communes de l'immeuble et du terrain lesquelles se trouvent en état de co-propriété et d'indivision forcée.

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

L'Hypothèque et tout autre droit grevant un local privatif, grève à la fois la partie en propriété privative et exclusive et les quotités sur les parties communes et sur le terrain qui y sont inséparablement attachées.

La création de ces locaux privatifs, donne naissance à l'existence des parties communes à ces divers fonds.

Les parties communes sont divisées en MILLIEMES.

Elles sont en co-propriété et indivision forcée.

Les locaux privatifs en parties communes sont décrits aux plans et autres documents annexés au présent acte, lesquels déterminent les locaux et éléments qui sont privatifs et les parties communes, ainsi que leur répartition entre chacun des éléments privatifs formant l'intégralité de l'immeuble.

SERVITUDES

a/ Servitudes mentionnés dans le titre de propriété.

A cet égard, il est stipulé littéralement dans l'acte susmentionné reçu par le Notaire Jacques Van Wetter à Ixelles le trente-et-un juillet mil neuf cent cinquante-huit, ce qui suit :

- " Les vendeurs font observer que leur titre de propriété contient les conditions spéciales ci-après littéralement reproduites :
- " Le curateur constate que la faillite de la Société Belge Immobilière est propriétaire de tous les appartements et qu'un certain doute peut surgir en ce qui concerne l'interprétation des actes intervenus. Pour mettre fin à toute hésitation, il arrête un nouveau statut immobilier qui remplace ceux transcrit au Deuxième Bureau des Hypothèques à Bruxelles, le quatorze août mil neuf cent vingt-cinq volume 1097, numéro 12, et le trois septembre mil neuf cent vingt-cinq volume 1113, numéro 2, et qui demeure annexé aux présentes.
- " Les acquéreurs d'appartement doivent respecter tous contrats ou engagements pouvant exister en ce qui concerne le concierge, le gérant ou le syndic.
- " Les acquéreurs des garages doivent de leur côté s'entendre avec le syndic de la rue privée et respecter tous contrats et engagements pouvant exister avec celui-ci.
- " Les fenêtres ou vues droites établies dans le mur pignon vers la propriété portant le numéro trente sept de la rue Blanche, des engagements des appartements de gauche, ne comportent que de simple tolérance et seront supprimés à la première demande du ou des propriétaires de l'immeuble voisin.
- " Les co-propriétaires de l'immeuble portant le numéro trente cinq doivent supporter l'existence d'une fenêtre AB au plan, formant vue droite de l'immeuble portant le numéro trente sept vers le jardin du numéro trente cinq.
- " Ils supporteront la présence, dans l'immeuble, des canalisations d'eau, électricité, chauffage et égouts desservant ces garages.
- " L'immeuble sis rue Blanche, numéro trente cinq, recevra sur son bien, toutes les eaux usées et autres provenant des garages de la rue privée. En ce qui concerne le lot six, étant l'appartement formant le deuxième étage côté gauche occupé par Monsieur Robert Thys, Maître Mardens, ès dite qualité, déclare ce qui suit :
- " Monsieur Robert Thys aurait été autorisé à faire mettre en commu-

Deuxième et
dernier timbre.

" nication son appartement du deuxième étage de l'immeuble sis au
 " numéro trente sept de la rue Blanche avec l'appartement qu'il oc-
 " cupe dans l'immeuble numéro trente cinq de la rue Blanche, par
 " trois percées chacune de nonante centimètres maximum de largeur
 " sur deux mètres vingt centimètres maximum de hauteur, à établir
 " la première entre les deux chambres, en façade, rue Blanche, la
 " deuxième entre les deux couloirs avoisinant la courette, et la
 " troisième entre la chambre de fond, façade nord, de l'appartement
 " du numéro trente sept, deuxième étage et le couloir de l'apparte-
 " ment du deuxième étage numéro trente cinq.

" Etant entendu que les percées effectuées respecteront les gaines
 " des édifices et qu'elles ne nuiront pas à la solidité de ceux-ci
 " et que les travaux de percement soient réalisés par et sous la
 " responsabilité légale de la Société "L'Immobilier Rue Blanche"
 " alors propriétaire de l'immeuble, rue Blanche numéro 35.

" Cette dernière société se serait chargée du soin de faire établir
 " un avenant aux polices d'assurances incendie, par lequel les Com-
 " pagnies d'assurance intéressées auraient autorisé la communicati-
 " on d'immeuble à l'immeuble ainsi que dit ci-dessus. L'acquéreur
 " de cet appartement devra à la sortie, remettre à ses frais, ris-
 " ques et périls, les biens dans leur état primitif.

" L'acte du notaire Richir du vingt deux juillet mil neuf cent
 " vingt stipule comme suit ce qui concerne les garages :

"" Le plan terrier ci-annexé constate que dans le fonds de la pro-
 "" priété vendue existe une rue intérieure privée à l'usage tant
 "" du terrain actuellement vendu que d'autres appartements aux
 "" vendeurs. Il est convenu entre ceux-ci et l'acquéreuse que cel-
 "" le-ci devra supporter les frais d'entretien et autres occasion-
 "" nés par cette rue, en tant que ces frais se rapportent au terrain
 "" actuellement vendu à la dite société.

" Les garages sont en outre vendus aux conditions particulières des
 " garages ayant accès à la rue privée. Ces conditions figurant notam-
 " ment à l'acte du notaire Richir du huit août mil neuf cent vingt-
 " cinq, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles le
 " vingt-neuf août mil neuf cent vingt-cinq, volume 1101 numéro 29.

" Cet acte porte notamment ce qui suit :

"" Il est formellement stipulé que la parcelle ci-dessus décrite est
 "" vendue sous la condition expresse qu'elle ne pourra jamais servir
 "" que pour garage privé d'automobiles et que sur cette parcelle et
 "" du côté du terrain ayant façade rue Blanche, il y aura une servi-
 "" tude de passage d'un mètre vingt centimètres entre murs.

"" Cette servitude existera au profit de tous les propriétaires des
 "" garages construits ou à construire le long du chemin qui -ouest
 "" de la rue privée intérieure.

"" Les précédents propriétaires sont obligés à créer à leurs frais la
 "" rue intérieure indiquée au plan ci-annexé et dont il est parlé
 "" ci-après.

"" Cette rue intérieure privée, actuellement établie et terminée est à
 "" l'usage exclusif des riverains et est fermée par une grille ou porte
 "" avec logement concierge qui est chargé du service de la porte et de
 "" de sa garde nuit et jour.

"" La chaussée de la dite rue intérieure a été macadamisée avec coulant
 "" d'eau pour la réception des eaux pluviales; toutes les constructions
 "" à ériger sur les terrains vendus, quelle que soit leur destination,
 "" habitations, annexes, écuries, remises, garages et autres ne pourront
 "" raccorder leurs égoûts ou canalisations de toute nature à ceux qui
 "" seront établis dans la rue intérieure; les raccords d'égoûts et cana-
 "" lisations devront toujours se faire à la rue Blanche.
 "" En outre, les bâtiments ci-dessus indiqués ne pourront avoir plus
 "" de quatre mètres de haut du sol à la corniche et ne pourront pren-
 "" dre jour à l'étage où par des verres dormants, sinon vers la rue
 "" intérieure; toutefois, par dérogation à ce qui est stipulé ici sur la
 "" servitude de "non altius tollendi" au delà de quatre mètres le long
 "" de la rue intérieure; les parties sont d'accord pour excepter de
 "" cette servitude la façade H H de la dite rue, telles que ces lettres
 "" sont indiquées sur un plan terrier annexé à un acte de vente reçu
 "" par Maître Albert Richir, notaire à Bruxelles, le dix juin mil neuf
 "" vingt- quatre.
 "" La rue intérieure sera éclairée par des lanternes au gaz ou à
 "" l'électricité; une loge de concierge en façade vers la rue Veydt à
 "" été érigée en mil neuf cent treize et a été construite sur le
 "" terrain même de l'assiette de la rue.
 "" Les murs séparatifs entre la rue et les terrains vendus ne pour-
 "" ront empiéter sur l'assiette de la rue intérieure; ces limites
 "" séparatives devront être construites entièrement sur les terrains
 "" vendus.
 "" La rue intérieure constituera entre tous les propriétaires rive-
 "" rains une copropriété à indivision forcée, établie et aménagée en
 "" faveur de ces derniers.
 "" Dans toute vente par l'un de ceux-ci sera compris comme accessoi-
 "" nécessaire un droit de copropriété de la rue intérieure, droit
 "" qui sera de cent/onze mille cent septante cinquièmes, par mètre
 "" courant de façade des terrains vendus du côté de la rue Blanche,
 "" de manière que la rue intérieure appartienne par indivis aux
 "" propriétaires riverains proportionnellement à la façade de leur
 "" terrain sur la dite rue intérieure.
 "" Le droit de copropriété sera toujours transféré en même temps que
 "" la propriété dont il est l'accessoire; il ne pourra être transmis
 "" séparément.
 "" Les propriétaires des terrains riverains de la rue intérieure au-
 "" ront sur celle-ci tant à raison de leur droit de copropriété qu'à
 "" titre de servitude grevant leur propriété comme en faveur de la
 "" propriété de chacun d'eux, les droits de passage, de circulation et
 "" de rue les plus étendus et le droit d'exiger que la rue intérieure
 "" soit clôturée par une grille ou porte fermée jour et nuit et
 "" gardée par un concierge. En conséquence, la destination et l'amé-
 "" nagement de la rue intérieure tels qu'ils sont déterminés plus
 "" haut ne pourront pas être changés.
 "" Les copropriétaires de la rue intérieure seront tenus de faire
 "" à leurs frais, tous les ouvrages nécessaires pour l'usage auquel
 "" celle-ci est destinée et pour l'usage et la conservation de ser-
 "" vitudes qui les grèvent.

- "" Dans le cas où l'édification des constructions sur les terrains
- "" riverains de la rue intérieure entraînerait la réfection totale
- "" partielle de cette rue, les frais de réparation ou de ré-
- "" fection seraient supportés en totalité par le ou les proprié-
- "" taires des constructions dont l'édification aura occasionné
- "" des travaux.
- "" Les propriétaires de la rue intérieure nommeront un syndic qui
- "" sera chargé de l'administration de la rue, du recouvrement des
- "" frais communs, de la nomination et de la révocation des con-
- "" cierges.
- "" Ils se réuniront aussi souvent que celà sera nécessaire.
- "" Les décisions seront prises à la majorité; chaque propriétaire
- "" aura un membre de voix égal au nombre de mètres de façade de son
- "" terrain acquis sur la rue intérieure. En cas de partage, la voix
- "" du syndic sera prépondérante.
- "" Ils participeront chacun au prorata de la largeur de façade de
- "" son garage à tous les frais d'entretien de la rue intérieure,
- "" chaussée, canalisation d'égouts, de gaz, d'électricité, enfin
- "" à tous les frais et charges de toute nature, tels que impositi-
- "" on relative au sol, balayage, gages et entretien du concierge
- "" et autres.
- "" En cas de désaccord sur le choix du syndic, il pourra être nommé
- "" par le Président du Tribunal Civil de Bruxelles, sur simple
- "" requête présentée par un ou plusieurs propriétaires riverains.
- "" En cas de vente de tout ou partie des immeubles, les riverains de
- "" la rue intérieure seront obligés d'imposer à leurs acquéreurs les
- "" clauses et stipulations qui précèdent avec l'obligation pour
- "" ceux-ci de l'imposer à leur tout à leurs sous-acquéreurs, mais
- "" sans être toutefois les garants des uns des autres.
- "" Il y aura pour le service de la rue intérieure à partir de l'é-
- "" rection du logement du gardien, un concierge à demeure dans la pro-
- "" priété. A titre de servitude, il ne peut être établi sur les terrains
- "" en façade rue Blanche que des habitations destinées à une occupa-
- "" tion bourgeoise.
- "" En conséquence, seront interdits sur les dits terrains non seule-
- "" ment tout commerce industrie ou exercice de profession qui soit
- "" de nature à incommoder les voisins par insalubrité ou autrement
- "" notamment les dépôts, magasins ou débits de charbon et de chaux,
- "" les débits de boissons, les professions ou industries à marteaux
- "" ou à forge et en général les industries mentionnés au tableau de
- "" classement annexé à l'arrêté royal du trente et un mai mil huit
- "" cent nonante sept et aux arrêtés qui ont modifiés celui-
- "" ci mais encore d'une manière générale, toute industrie ou com-
- "" merce de quelque nature que ce soit.
- "" Les écuries, remises, garages et dépendances qui seront érigés
- "" sur les terrains devront être construits à front de la rue in-
- "" térieure et ne pourront l'être vers la rue Blanche
- " Les acquéreurs sont tenus de suivre ce règlement de co-propriété de
- " tous les garages de la rue privée, qui forme règlement de co-
- " propriété des garages à vendre.
- " Le chauffage des sept garages (numéros sept à treize) est fourni par

" le bâtiment rue Blanche, numéro 35; le nombre de calories fournies sur
 " garages est déterminé par un compteur de chauffage; la consommation
 " est répartie par septième entre chacun des pro" priétaires des
 " garages.

" La consommation d'eau des garages déterminée par un compteur
 " placé dans l'immeuble, 35 rue Blanche, se répartit par septième, entre
 " chacun des propriétaires des garages.

" Les adjudicataires sont subrogés dans tous les droits et obligations
 " des vendeurs relativement aux stipulations qui précèdent, sans aucun
 " recours contre la société Belge Immobilière ni contre le curateur.

Clause additionnelle faisant corps avec le présent cahier des charges

" Outre ce qui est dit ci-dessus concernant les garages, il est encore
 " stipulé que les propriétaires des garages ayant façade à la rue privée
 " du côté de la rue Blanche auraient un droit de passage : 1)° Sur
 " le dégagement CD du plan existant entre leur garage proprement dit
 " et la propriété côtée numéro 35 rue Blanche.

" 2)° Sur le couloir existant dans les sous-sols de l'immeuble 35
 " rue Blanche, et désigné au plan par les lettres D E F F' G H I J
 " Les acquéreurs sont à cet égard substitués dans tous les droits et
 " obligations des vendeurs et devront s'entendre directement avec les
 " propriétaires des garages sans recours ni répétition pour quelque
 " cause que ce soit contre la société Belge Immobilière actuellement
 " en faillite ni contre le curateur.

" La société acquéreuse sera subrogée dans tous les droits et obli-
 " gations des vendeurs résultant des stipulations ci-dessus reprodui-
 " tes et ce, pour autant qu'elles soient encore d'application et se
 " rapportent au bien présentement vendu et ce sans intervention des
 " vendeurs ni recours contre eux, étant entendu que dans la présente
 " vente, n'est compris aucun garage donnant sur la rue privée et que
 " monsieur et madame CAHEN ne sont plus copropriétaires de la rue pri-
 " vée."

Les futurs acquéreurs seront subrogés dans tous les droits et obli-
 gations de la comparante, pour autant que ces clauses soient encore
 d'application.

b/ SERVITUDES

Principes : la comparante au présent déclare établir comme servitudes
 pour la durée de l'indivision à l'avantage et à charge des propriétés
 privatives qui constituent le complexe, le passage de tous les circuits
 et tuyaux de cheminée utiles à tous les locaux supérieurs, inférieurs et
 latéraux.

CONCIERGERIE

Il est expressément stipulé, que les locaux, décrit au plan comme con-
 cierge ne sont pas de parties communes mais constituent un lot pri-
 vatif.

Ce lot n'est utilisé comme conciergerie qu' à titre provisoire.

Il est créé en faveur des co-propriétaires un droit de passage à charge
 du lot "Conciergerie" pour assurer l'accès aux compteurs par le passage
 entre les parties à gauche et à droite de ce lot.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes la comparante élit domicile en son siège
 social.

Approuvé la
rature d'une
ligne.

FRAIS

Tous frais, droits et honoraires des présentes sont à charge de la comparante, laquelle pourra les récupérer des futurs propriétaires des parties privatives.

DONT ACTE

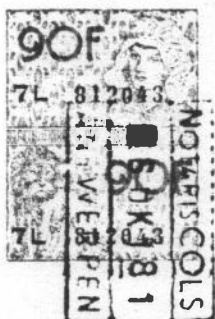
Fait et passé à Antwerpen, date que dessus.

Lecture faite, la comparante représentée comme dit ci-dessus, a signé avec Nous, Notaire.

Geregistreerd via blad twee verzending
te Antwerpen, 2^e kantoor de Zurel oktober 1987
Boek 95 blad 1 vak 73
Ontvangen twee honderd vijf en twintig frank
fr. 225

De Ontvanger,

K. PIESSEUS



ANNEXE I

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble comprend un niveau sous-sol/rez-de-chaussée, un bel-étage, quatre étages et un étage mansardé, et comprend en particulier :

I. Au sous-sol/rez-de-chaussée :a/ parties privatives :

- un appartement décrit au plan comme conciergerie.

b/ parties communes :

entrée, hall, escalier, escalier de service, corridors, hall de service, chaufferie et cave de réserve, cave.

II. Au bel-étage :a/ parties privatives :

1. un (1) appartement A, à gauche dans l'immeuble (vu de la rue) comprenant : hall, corridor, vestiaire, w.c., living, cuisine, salle de bain, trois chambres à coucher, cour; avec y attaché : cave numéro 10 au sous-sol et mansarde numéro 5 au cinquième étage.

2. un (1) appartement B, à droite dans l'immeuble, comprenant : hall, corridor, vestiaire, deux w.c.'s, living, cuisine, salle de bain, trois chambres à coucher, cour; avec y attaché : caves numéros 1 et 4 au sous sol, et au cinquième étage, mansardes numéros 1, 10 et 19; réduits numéros 11 et 12 et le local indiqué au plan comme "badkamer. A cet appartement est liée la jouissance du jardin (derrière le bâtiment) à charge d'entretien.

b/ parties communes :

entrée, escalier, hall avec cage d'escalier, ascenseur, ascenseur de service, escalier de service.

III. Au premier étagea / parties privatives :

1. un (1) appartement A, à gauche dans l'immeuble, comprenant : hall, corridor, vestiaire, w.c. living, cuisine avec débar-ras, salle de bain, trois chambres à coucher, terrasse; avec y attaché : cave numéro 2 au sous-sol et mansarde numéro 9 au cinquième étage.

2. un (1) appartement B, à droite dans l'immeuble, comprenant : hall, corridor, vestiaire, deux w.c.'s, living, cuisine, salle de bain, trois chambres à coucher, terrasse; avec y attaché : cave numéro 6 au sous-sol, et au cinquième étage mansarde numéro 20 et réduit numéro 21.

b/ parties communes :

hall avec cage d'escalier, cage d'ascenseur et d'ascenseur de service, escalier de service.

IV. Au deuxième étagea/ parties privatives :

1. Un (1) appartement A, à gauche dans l'immeuble, comprenant : hall, corridor, vestiaire, w.c., living, cuisine avec débar-ras, salle de bain, trois chambres à coucher, terrasse; avec y attaché : cave numéro 3 au sous-sol et au cinquième

étage : mansardes numéros 7 et 8 et réduit numéro 6.

2. Un (1) appartement B, à droite dans l'immeuble, comprenant : hall, corridor, vestiaire, deux w.c.'s, living, cuisine, salle de bain, trois chambres à coucher, terrasse; avec y attaché: cave numéro 7 au sous-sol et mansarde numéro 22 au cinquième étage.

b/ parties communes :

hall avec cage d'escalier, cage d'ascenseur et d'ascenseur de service, escalier de service.

V. Au troisième étage

a/ parties privatives :

1. Un (1) appartement A, à gauche dans l'immeuble, comprenant : hall, corridor, vestiaire, w.c., living, cuisine avec débaras, salle de bain, trois chambres à coucher, terrasse; avec y attaché : cave numéro 9 au sous-sol et au cinquième étage : mansarde numéro 2 et réduit numéro 3.

2. Un (1) appartement B, à droite dans l'immeuble, comprenant : hall, corridor, vestiaire, deux w.c.'s, living, cuisine, salle de bain, trois chambres à coucher, terrasse; avec y attaché : cave numéro 5 au sous-sol et au cinquième étage mansarde numéro 16 et réduit numéro 15.

b/ parties communes

hall avec cage d'escalier, cage d'ascenseur et d'ascenseur de service, escalier de service.

VI. Au quatrième étage

a/ parties privatives :

1. Un (1) appartement A, à gauche dans l'immeuble, comprenant : hall, corridor, vestiaire, w.c., living, cuisine avec débaras, salle de bain, trois chambres à coucher, terrasse; avec y attaché : cave numéro 11 au sous-sol et au cinquième étage: mansarde numéro 17 et réduit numéro 18.

✕

2. Un (1) appartement B, à droite dans l'immeuble, comprenant : hall, corridor, vestiaire, deux w.c.'s, living, cuisine, salle de bain, trois chambres à coucher, terrasse; avec y attaché: cave numéro 12 au sous-sol et mansarde numéro 4 au cinquième étage.

b/ parties communes :

hall avec cage d'escalier, cage d'ascenseur et d'ascenseur de service, escalier de service.

VII. Au cinquième étage (mansardé)

a/ parties privatives :

- Un (1) appartement comprenant : corridor, vestiaire, living, bureau, salle de bain, cuisine, salle à manger, chambre à coucher, w.c.; avec y attaché : cave numéro 8 au sous-sol et au cinquième

17 19

étage : mansarde numéro 13 et réduit numéro 14.

b/ parties communes :

hall, escalier, corridor, cage d'ascenseur, escalier de service, w.c.

QUOTE-PARTS DANS LES PARTIES COMMUNES

1°	<u>Au sous-sol/rez-de-chaussée</u>		
	1'appartement	.....	20/1.000 ièmes
2°	<u>Au bel étage</u>		
	1'appartement "A"	.....	94/1.000 ièmes
	1'appartement "B"	.....	106/1.000 ièmes
3°	<u>Au premier étage</u>		
	1'appartement "A"	.....	88/1.000 ièmes
	1'appartement "B"	.....	94/1.000 ièmes
4°	<u>Au deuxième étage</u>		
	1'appartement "A"	.....	90/1.000 ièmes
	1'appartement "B"	.....	93/1.000 ièmes
5°	<u>Au troisième étage</u>		
	1'appartement "A"	.....	89/1.000 ièmes
	1'appartement "B"	.....	99/1.000 ièmes
6°	<u>Au quatrième étage</u>		
	1'appartement "A"	.....	89/1.000 ièmes
X →	1'appartement "B"	.....	92/1.000 ièmes
7°	<u>Au cinquième étage (mansardé)</u>		
	1'appartement	.....	<u>46/1.000 ièmes</u>
	Total	.....	<u>1.000/1.000 ièmes</u> =====

" ne varietur"

Antwerpen, le 6 août 1981

[Handwritten signatures and initials]

Geregistreerd duis blad, een verzending
te Antwerpen, 2° kantoor de Frank 20 oktober 1981
Boek 5/75 blad 87 vak 27
Ontvangt twee honderd vijf en twintig frank

fr. 225

De Ontvanger,


K. DIESENS

ANNEXE IIREGLEMENT GENERAL DE CO-PROPRIETECHAPITRE I - EXPOSE GENERALArticle 1. - Statut de l'immeuble

En utilisant la possibilité prévue par l'Article 577 bis premier paragraphe du Code Civil du huit juillet dix neuf cent vingt-quatre, le statut immobilier de l'immeuble est fixe comme suit :

Ce statut règle tout ce qui concerne la division du droit de propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Les dispositions et les servitudes qui peuvent en découler sont imposées en tant que statut réel, à tous les co-propriétaires ou titulaires de droits réels, actuels et futurs elles sont par conséquent invariables à moins d'un accord unanime des co-propriétaires.

Cet accord est opposable à tous tiers par la transcription au Bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

Article 2. - Règlement d'ordre intérieur

De plus, il est rédigé un règlement d'ordre intérieur, valable pour les partis et leurs ayants-droit à un titre quelconque et relatif à la jouissance de l'immeuble et aux particularités de la vie en communauté. Ce règlement n'est pas considéré comme un statut réel et est susceptible de modification dans les conditions qu'il détermine.

Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription mais seront imposées par ceux qui cèdent leur droit de propriété ou de jouissance ou une partie de l'immeuble à des nouveaux acquéreurs.

Article 3. - Règlement général de co-propriété

Le statut réel et le règlement d'ordre intérieur forment ensemble le règlement général de co-propriété ou le statut de l'immeuble.

CHAPITRE II - STATUT DE L'IMMEUBLESection I. - Co-propriété indivise et propriété privativeArticle 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 en indivision forcée à tous les co-propriétaires chacun pour une fraction.

Afin de donner à cette division une base légale indiscutable, les co-propriétaires se cèdent mutuellement le terrain du droit d'accession qu'ils ont suivant l'article 553 du



Code Civil, pour autant que ce droit pour chacun d'eux ne se rapporte pas :

1. à la partie privative dont chacun se réserve la propriété totale et exclusive.
2. aux parties des parties communes qui se rapportent à cette même partie privative.

Cette cession est effectuée par chacun à titre onéreux à condition de cession conforme des droits par les autres.

Article 5. - Division et déterminations des parties communes
Les parties communes sont divisées en mille quotités, attribuées aux parties privatives dans la proportion de la valeur de ces éléments privatifs.

Cette valeur est acceptée par tous comme définitive, quelles que soient les modifications par amélioration, embellissement ou autre, apportées aux parties privatives.

Article 6. - Les parties communes de l'immeuble comprennent notamment :

- le terrain,
- les murs de séparation et les clôtures; l'armature en béton de l'immeuble, les piliers ou les murs de soutènement les ornements extérieurs des façades, les balustrades, les gardes-fous des balcons, les cheminées, les canalisations et les conduites de toute nature (eaux, électricité) tout à l'égout, sauf toutefois les parties de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs ou des locaux qui en dépendent, si ces canalisations et conduites servent à l'usage exclusif et particulier de ces parties privatives;
- l'entrée avec la porte, les porches et le hall d'entrée, les escaliers, le passage et les corridors de communication des caves et des débarras, les paliers, les ascenseurs complets et leur machinerie, les locaux de chauffage et les installations de chauffage avec accessoires et tuyaux (les radiateurs et tuyaux dans les locaux privatifs à destination privée de ces locaux sont des parties privatives), le toit surmontant l'immeuble, l'antenne, toutes les parties de l'immeuble qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif de l'un des co-propriétaires ou qui seront communes d'après la loi du huit juillet dix-neuf cent vingt-quatre et l'usage.

Article 7.

Les choses communes ne pourront jamais être aliénées, grevées de droits réels ou saisies, qu'avec la partie privative dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacune de ces parties.

L'Hypothèque et tous droits réels établis sur une partie privative grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

Article 8. - Détermination des parties privatives

Chaque propriété privative comprendra les parties composantes à l'exclusion des parties communes et notamment le sol ou revêtement du sol, avec leurs fondations, la mitoyenneté intérieure des murs séparatifs, les murs séparatifs intérieurs avec les portes, les fenêtres et leurs cadres, volets ou persiennes, les portes des paliers, toutes les canalisations et conduites des parties privatives, les installations de santé privées, les parties vitrées des portes et fenêtres, le revêtement et les ornements des murs et des plafonds, en résumé, tout ce qui se trouve dans les parties privatives et qui est destiné à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants et même ce qui se trouve en dehors de ces lieux mais n'est d'usage que pour ces dits lieux (exemple : boîtes aux lettres, parlophone, sonnette, compteurs privés et canalisations et conduites d'eaux, électricité, téléphone).

Chaque propriétaire a le droit de jouir et de disposer de ses parties privatives dans les limites stipulées dans le présent contrat et à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et à la solidité de la construction.

Chaque propriétaire est autorisé à modifier la division intérieure de ses parties, à condition qu'il prenne la responsabilité en cas d'affaissement, de dommages et d'autres accidents ou inconvénients qui peuvent en découler pour les parties communes et les parties des autres propriétaires. Si les travaux pouvaient nuire à la solidité de l'immeuble il est nécessaire de consulter préalablement le gérant qui pourra faire appel à l'assistance d'un expert (à charge du demandeur).

Il est défendu aux propriétaires, même à l'intérieur de leur locaux privatifs, d'apporter une modification quelconque aux choses communes, sous réserve de ce qui est conforme à l'article suivant.

Il est permis à un propriétaire de réunir ses parties privatives avec des propriétés voisines, sous sa responsabilité et de les rediviser plus tard dans leur présent état.

Article 9. - Modifications aux parties communes

Les travaux de modifications aux parties communes ne peuvent être exécutées qu'avec l'approbation explicite de l'assemblée générale des co-propriétaires, prise à la majorité des trois/quarts des voix et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à charge des propriétaires qui feront exécuter les travaux.

Article 10. - Modifications du style et de l'harmonie de l'immeuble.

Tout ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble et les peintures, même s'il s'agit de choses privées, ne

pourra être modifié que par la décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts des voix. Il en sera de même en ce qui concerne les portes d'entrée des appartements et des autres parties privatives, y compris les fenêtres, balustrades, persiennes et autres parties qui sont visibles de la rue et ceci même pour ce qui concerne les peintures.

Article 11. - téléphones sans fil, télévision, rideaux.

Pour la télévision les propriétaires sont obligés de l'affilier à un système de télédistribution.

Il est interdit d'installer des antennes ou autres appareils sur le toit.

Les propriétaires sont autorisés d'installer des postes sans fil, des téléphones, des radios ou des télévisions.

Le téléphone peut être installé dans les studios et appartements à la charge, au risque et péril de leur propriétaires.

Article 12. - Réunion avec des immeubles voisins.

Chaque propriétaire pourra être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les locaux privatifs dont il est propriétaire avec les maisons contigües à condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

L'assemblée générale pourra subordonner cette autorisation à des conditions particulières. La même autorisation pourra être donnée à des locataires, si leurs propriétaires respectifs y donnent leur adhésion.

Section II. - Service et administration de l'immeuble.

Article 13. - Gérant - nomination - procurations.

L'assemblée générale fera appel aux services d'un gérant qui ne sera pas nécessairement élu parmi les co-propriétaires.

Il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et

notamment de l'exécution des réparations aux parties communes.

Le premier gérant sera élu par la première assemblée générale.

Si le gérant est absent ou fait défaut, le propriétaire du plus grand nombre de quotités en exercera la fonction; en cas d'égalité de droits, la fonction sera exercée par le plus âgé.

L'assemblée générale des co-propriétaires détient la maîtrise souveraine de la gestion de l'immeuble, pour autant qu'il s'agit d'intérêts communs.

Article 14. - Composition de l'assemblée générale

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les co-propriétaires sont présents ou dûment convoqués. L'assemblée générale oblige tous les co-propriétaires par ses délibérations et décisions sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non.

Article 15. - Assemblées ordinaires - assemblées extraordinaires.

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année aux jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou par celui qui en fait les fonctions.

Sous réserve de décision contraire du gérant, laquelle doit être communiquée à tous les co-propriétaires dans la même forme et endéans le même délai que celui prévu pour la convocation, ces jour, heure et lieu seront les mêmes chaque année.

A part cette réunion annuelle obligatoire, le président de la réunion et le gérant prendront soin de convoquer l'assemblée quand cela sera nécessaire.

Elle devra être convoquée en tout cas si elle est demandée par les propriétaires qui disposent au moins de vingt-cinq pourcent des quotités de l'immeuble. Si le gérant fait défaut pendant plus de huit jours, l'assemblée sera convoquée par un des co-propriétaires.

Article 16. - Convocations à l'assemblée générale.

Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus avant ladite assemblée, par lettre ordinaire.

Si à cette première assemblée le nombre nécessaire des membres n'est pas présent, une seconde assemblée pourra être convoquée de la même manière avec la même ordre du jour et la lettre de convocation mentionnera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée, mais la convocation se fera au moins cinq jours et au plus dix jours à l'avance.

Article 17. - Ordre du jour de l'assemblée.

L'ordre du jour est rédigé par celui que convoque. Tous les points de l'ordre du jour doivent figurer clairement sur les convocations.

Les délibérations ne peuvent traiter que les points mentionnés à l'ordre du jour; les membres de l'assemblée pourront échanger librement des points de vue concernant d'autres affaires, à moins que ces échanges ne fassent l'objet de délibération ayant pour effet d'obliger les parties.

Article 18. - Représentation aux assemblées.

L'assemblée générale est composée par tous les co-propriétaires quelque soit le nombre de quotités dont ils disposent.

Si le gérant n'est pas co-propriétaire, il sera néanmoins convoqué à l'assemblée générale, mais il n'aura qu'une voix consultative et non délibérative.

Cependant si les co-propriétaires qui n'assistent pas l'assemblée lui ont donné procuration, le gérant est tenu de les représenter et de voter en leur nom suivant les instructions données par eux; ces instructions resteront jointes au procès-verbal de l'assemblée.

A l'exception du gérant personne ne pourra représenter un co-propriétaire s'il n'est pas co-propriétaire lui-même ou si, ayant un droit réel ou un droit de jouissance sur le total ou sur une partie de l'immeuble, il a reçu procuration d'un co-propriétaire de participer à l'assemblée et d'y voter en son nom. Aucune autre personne n'est autorisée de participer à l'assemblée. Un co-propriétaire marié peut cependant être représenté par son époux(se).

Cette procuration doit être écrite et stipuler explicitement si elle est générale ou si elle ne concerne que les délibérations relatives à certaines choses qu'elle déterminera.

A défaut de cette clause, la procuration est réputée non existante vis-à-vis des autres co-propriétaires.

Au cas où, suite à l'ouverture d'une succession ou suite à une cause légale quelconque, la propriété d'une partie de l'immeuble appartient à des propriétaires indivis, tant majeurs que mineurs, ou incapables, ces derniers légalement représentés, ou à un usufruitier ou un nu propriétaire, tous devront être convoqués à l'assemblée et y auront voix consultative, mais ils devront en leur sein élire une personne qui aura voix délibérative afin de voter au nom de la communauté. Le mandat qu'on lui donne le procès-verbal de son élection, sera joint au procès-verbal de l'assemblée générale.

Article 19. - Président et assesseurs des assemblées.

L'assemblée générale élit à la majorité simple des voix, pour la durée qu'elle détermine son président et deux as-

sesseurs; ils peuvent être réélus. La présidence de la première assemblée appartient au propriétaire possédant le plus grand nombre de quotités; en cas d'égalité, la présidence appartiendra au plus âgé.

Article 20. - Bureau

Le bureau est composé du président assisté par deux assesseurs à défaut de ces derniers, du président et des deux propriétaires présents ayant le plus grand nombre de quotités.

Le bureau désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors de l'assemblée générale.

Article 21. - Liste de présence

Une liste de présence est tenue; elle est déclarée authentique par le président de l'assemblée et éventuellement par les assesseurs.

Article 22. - Majorité

Les délibérations sont prises à la majorité des propriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas où une majorité plus forte est exigée par le présent statut ou par le règlement d'ordre intérieur.

Article 23. - Nombre de voix.

Les co-propriétaires ont chacun autant de voix qu'ils ont de quotités.

Article 24. - Quorum de présence.

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative, plus de la moitié des co-propriétaires possédant plus de la moitié des quotités.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée dans le plus bref délai, endéans les quinze jours, avec le même ordre du jour et elle délibérera que que soit le nombre des co-propriétaires présents et le nombre de quotités représentées.

Il est évident que les délibérations relatives à une complexe déterminé ne doivent être prises que par les personnes autorisées dans ce complexe et en proportion de leurs quotités dans ce complexe.

Article 25. - Comptes de gestion

Les comptes de gestion du gérant seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire; le gérant est obligé de les présenter à temps aux co-propriétaires; le président et les deux assesseurs ont la charge de vérifier ces comptes et les pièces justificatives; ils devront informer l'assemblée du rapport de leur mission et faire des propositions.

Le gérant enverra à chaque co-propriétaire son décompte dans les conditions stipulées au cours de la première assemblée générale.

Article 26. - Procès-verbaux

Les délibérations de l'assemblée générale sont fixées dans les procès-verbaux inscrits dans un registre particulier et signés par le président, le secrétaire et les assesseurs, ainsi que par les propriétaires qui le demanderaient. Chaque co-propriétaire peut demander de consulter le registre des procès-verbaux et d'en prendre copies sans le déplacer, au lieu indiqué par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du gérant qui en a la conservation, tout comme d'ailleurs de toutes les autres archives relatives à la gestion de l'immeuble.

Section III. - Répartition des charges et des revenus
Communs.

Article 27.

Tous les frais d'entretien et de consommation des parties communes sont normalement à charge des co-propriétaires dans la proportion de leurs quotités, fixées dans le tableau de répartition joint à l'acte de base.

Ce régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses sans exception quelconque, sauf celles prévues dans l'acte de base.

Sous réserve de convention différente, la part aux dépenses communes débutera à partir du moment où elles se produiront.

Article 28.

Les charges communes comprennent notamment :

1. l'électricité et l'eau communale pour le service des parties communes;
2. l'indemnité du gérant et les honoraires de l'architecte de l'immeuble lorsque son intervention est demandée;
3. les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de remplacement de l'ameublement commun;
4. le remboursement des primes d'assurances contractées par le gérant dans l'intérêt commun.
5. les frais d'achat des poubelles et de différents articles de première nécessité pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble et en général toutes les dépenses nécessaires pour l'entretien des parties communes;
6. les frais de chauffage des parties communes.
7. Les salaires du concierge ou de la femme d'ouvrage.