

L'an mil neuf cent soixante-six.

Le vingt-deux septembre.

Devant Maître Albert Richir, notaire à Bruxelles.

A comparu.

La société anonyme "Société d'Etudes et de Réalisations Immobilières", en abrégé "E.T.R.I.M.O.", dont le siège est à Bruxelles, 49, rue Ducale, immatriculée au registre du commerce de Bruxelles, sous le numéro 206.269.

Société issue de la transformation de la Société de personnes à responsabilité limitée "Société d'Etudes et de Réalisations Immobilières", en abrégé "E.T.R.I.M.O.", aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques Van Wetter, notaire à Ixelles, le vingt-quatre décembre mil neuf cent cinquante-six, publié aux annexes du Moniteur Belge du seize janvier mil neuf cent cinquante-sept, sous le numéro 996 et dont les statuts ont été modifiés selon procès-verbaux dressés par le notaire Van Wetter, prénommé, le sept février mil neuf cent cinquante-sept, publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt-deux du même mois, sous le numéro 3.143, et le vingt et un février mil neuf cent cinquante-sept, publié aux annexes du Moniteur Belge des onze/douze mars suivant, sous le numéro 3.986 ; selon procès-verbal dressé par le notaire Frans Lambert, à Bruxelles, le onze juillet mil neuf cent cinquante-sept, publié aux annexes du Moniteur Belge des cinq/six août suivants, sous le numéro 23.042 ; selon procès-verbal dressé par le notaire Jacques Bauwens, à Bruxelles, le seize novembre mil neuf cent cinquante-sept, publié aux annexes du Moniteur Belge, le sept décembre suivant, sous le numéro

30.021 ; selon procès-verbal dressé par le notaire Paul Dulait, à Bruxelles, substituant ses confrères Maîtres Guy Mourlon Beernaert, à Bruxelles et Jacques Van Wetter, à Ixelles, le deux décembre mil neuf cent soixante et un, publié aux annexes du Moniteur Belge du cinq janvier mil neuf cent soixante-deux, sous les numéros 247 et 248 ; selon procès-verbal dressé par le notaire Jacques Van Wetter, prénommé, le cinq décembre mil neuf cent soixante-quatre, publié aux annexes du Moniteur Belge, le vingt-cinq décembre suivant, sous le numéro 35.918 ; selon procès-verbal dressé par le notaire Jacques Van Wetter, prénommé, le vingt-trois juin mil neuf cent soixante-six, publié aux annexes du Moniteur Belge, le seize juillet mil neuf cent soixante-six, sous le numéro 25.708.

Ici représentée par :

Madame Lizzy Elise Van Weddingen, sans profession, veuve de Monsieur Jacques Jules Marie Joseph Janssen, demeurant à Woluwé-Saint-Pierre, avenue des Eperviers.

En vertu d'une délégation de pouvoirs conférée par le Conseil d'Administration devant le notaire Van Wetter, prénommé, le vingt-huit février mil neuf cent soixante-six.

Laquelle comparante, par l'organe de son représentant, a requis le notaire soussigné de dresser ainsi qu'il suit, l'acte de base des Pavillons 6 - 7 et 8, constituant l'immeuble à appartements multiples, dénommé bloc III, faisant partie d'un complexe urbanistique plus important "Parc-Saint-Exupéry".

Le présent acte de base est divisé en quatre chapitres :

Chapitre I : Exposé.

Chapitre II : Terminologie - Identification des appartements.

Chapitre III : Analyse des plans. Description  
des parties communes et priva-  
tives.

Chapitre IV : Servitudes et conditions spécia-  
les.

#### Chapitre I.

##### Exposé.

I. La société anonyme B.T.R.I.M.O. est proprié-  
taire du bien ci-après décrit.

##### Commune d'Evere.

Un terrain à bâtir, dénommé bloc III, cadastré  
ou l'ayant été, section D, partie des numéros 85/x,  
122/a, 87/c, 121/q, et 121/r, possédant une façade  
d'environ quatre-vingts mètres quatre-vingts centi-  
mètres le long de l'avenue des Anciens Combattants  
et d'environ cent neuf mètres sept centimètres le  
long de l'avenue Henri Dunant, contenant d'après me-  
surage un hectare quinze ares vingt centiares, te-  
nant aux dites artères, à la Fabrique d'Eglise Saint  
Jacques sur Coudenberg, et aux blocs I et II.

Tel et ainsi que ce bien se trouve décrit et fi-  
gure sous teinte rose au plan avec procès-verbal  
de mesurage qu'en a dressé Monsieur Jean Mossel-  
mans, géomètre-expert-immobilier, domicilié à  
Bruxelles, deuxième district, 25, avenue de la  
Nivéole, en date du dix août mil neuf cent soi-  
xante-six, lequel plan demeurera ci-annexé.

##### Origine de propriété.

Cette parcelle est prise dans un ensemble plus  
large cadastré ou l'ayant été section D, numéros 85/x  
123/b, 124/b, 124/a, 125/a, 121/b, 122/a, 121/q, 87/c  
et partie du numéro 121/r, contenant en superficie d'  
après mesurage deux hectares nonante-trois ares soi-

xante et un centiares tenant ou ayant tenu aux voisins indiqués ci-dessus, aux consorts De Doncker-Van Ianne, à Madame De Becker, à l'avenue des Anciens Combattants, et à la Fabrique d'Eglise Saint Jacques sur Coudenberg, et achetée par la société comparante à concurrence de deux hectares quarante-quatre ares vingt-trois centiares, et par la société anonyme "Crédit hypothécaire et Immobilier de Belgique", à Bruxelles, pour le surplus soit à concurrence de quarante-neuf ares trente-huit centiares.

Cet ensemble de deux hectares nonante-trois ares soixante et un centiares a été acquis par la comparante en nom personnel à concurrence de deux hectares quarante-quatre ares vingt-trois centiares (comprenant notamment la parcelle prédécrite de dix ares vingt-huit centiares seize dixmilliaires) et avec réserve de command à concurrence de quarante-neuf ares trente-huit centiares, (étant la parcelle prédécrite appartenant au "Crédit hypothécaire et Immobilier de Belgique"), de la société anonyme "Constructions Rationnelles Modernes", en abrégé "C.R.M." à Ixelles, aux termes d'un acte reçu par les notaires Albert Richir, soussigné et Paul De Smedt, à Woluwé-Saint-Pierre, le trois janvier mil neuf cent soixante-quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le deux mars mil neuf cent soixante-quatre, volume 5.751, numéro 6.

Par acte du quatre janvier mil neuf cent soixante-quatre reçu par le notaire Albert Richir, soussigné, et transcrit en même temps que l'acte du trois janvier la comparante a déclaré avoir acquis la parcelle prédécrite de quarante-neuf ares trente-huit centiares pour le compte de la société anonyme "Cré-

dit hypothécaire et Immobilier de Belgique", à Bruxelles.

La dite société "C.R.M." en était propriétaire pour l'avoir acquise aux termes d'un acte du notaire De Smedt, prénommé, du vingt et un août mil neuf cent soixante et un, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le six septembre mil neuf cent soixante et un, volume 7.412, numéro 7, de :

1) Monsieur Karel Antoon Meert, sans profession, demeurant à Evere ; 2) Madame Amélia Van Obberghen, sans profession, veuve non remariée de Monsieur Christian Devondel, demeurant à Evere ; 3) Madame Isabelle Deknoor, sans profession, veuve non remariée de Monsieur René Jean Emile Linard, demeurant à Woluwé-Saint-Lambert ; 4) Monsieur Jérôme Deseck, sans profession, et son épouse Madame Irma Marie Lust, sans profession, demeurant à Evere ; 5) a/ Madame Léontine Marie Brel, sans profession, veuve non remariée de Monsieur Amand Pierre Vanneste, demeurant à Anderlecht ; b/ 1° Mademoiselle Herminie Rosalie Emma Nestor Vanneste, en religion sœur Jenne des Sœurs de Charité, demeurant à Gand ; 2° Mademoiselle Marie-Louise Rosalie Victorine Vanneste, sans profession, demeurant à Anderlecht ; 3° Madame Elisabeth Marie José Jules Julia Vanneste, sans profession, épouse de Monsieur André Auguste Alphonse Pierre Félix Marie Vanden Berghe, courrier, demeurant à Molenbeek-Saint-Jean ; 4° Monsieur Amand Joseph Gilbert Omer Vanneste, industriel, demeurant à Anderlecht ; 5° Madame Claire Marie Iilda Alice Vanneste, sans profession, épouse de Monsieur René Florentin Mossoux, licencié en sciences commerciales, à Dilbeek.

Ce bien avait originairement été acquis sous plus grande contenance de la société en commandite

sous la raison sociale "Petyh, Van Hooten en Compagnie", établie à Amsterdam, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Pierre Groensteen, à Bruxelles, le vingt-quatre juillet mil neuf cent quarante-six, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-trois août suivant, volume 3.589, numéro 26, par :

1) Monsieur Karel Antoon Noort, prénommé, pour cinq cent nonante-trois mille deux cent vingt-cinq/un million huit cent millièmes.

2) Madame veuve Devondel-Van Obberghen, prénommée, pour deux cent neuf mille trois cent septante-deux/un million huit cent millièmes.

3) Madame Isabelle-Deknoop, prénommée, pour deux cent neuf mille trois cent septante-deux/un million huit cent millièmes.

4) Monsieur et Madame Deseck-Lust, pour cent trente-neuf mille cinq cent quatre-vingt-un/un million huit cent millièmes.

et 5) Monsieur et Madame Vanneste-Brel pour six cent quarante-huit mille quatre cent cinquante/un million huit cent millièmes.

Madame Isabelle Deknoop à ce moment épouse de Monsieur René Jean Emile Linard, avec lequel elle était mariée sous le régime de la séparation de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Feront, à Dilbeek, le deux avril mil neuf cent quarante-trois, avait fait cette acquisition en son nom personnel.

Les époux Vanneste-Brel étaient mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Henri Louis Lannoy, à Comines, le seize février mil neuf cent six.

Monsieur Armand Pierre Vanneste, en son vivant industriel, est décédé intestat à Anderlecht, le cinq décembre mil neuf cent cinquante-deux, laissant

pour seuls héritiers légaux et réservataires ses cinq enfants : Mademoiselle Herminie Vanneste, Mademoiselle Marie-Louise Vanneste, Madame Vanden Berghe-Vanneste, Monsieur Amand Vanneste et Madame Mossoux-Vanneste, tous prénommés, sous réserve de la moitié en usufruit de sa succession revenant à sa veuve Madame Léontine Marie Brel, en vertu de la donation contenue dans leur contrat de mariage susvanté.

La société "Petyn, Van Nooten en Compagnie" susdite était propriétaire de ces biens pour les avoir acquis sous plus grande contenance de Maître Ittman, notaire à Middelbourg (Hollande), par acte du notaire Edouard Van Halteren, à Bruxelles, le douze juillet mil neuf cent vingt-huit, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le sept août suivant, volume 1.531, numéro 18.

2. La société E.T.R.I.M.O. comparante a décidé de faire construire sur le terrain prédécrit, englobant toute la superficie de deux hectares nonante-trois ares soixante et un centiares, un complexe urbanistique dénommé "Parc-Saint-Exupéry".

Tel que ce complexe se trouve décrit à un plan d'implantation qui est resté annexé sous la côte VI, à l'acte de base avec règlement de copropriété concernant le bloc I du complexe "Parc-Saint-Exupéry", reçu par le notaire Richir, soussigné, le dix décembre mil neuf cent soixante-quatre.

En vue de la réalisation de ce complexe, le terrain a été loti avec l'autorisation des autorités compétentes en différents lots, dont un lot, étant l'emprise prédécrite d'une superficie d'un hectare quinze ares vingt centiares, sera affecté par la société "E.T.R.I.M.O." à la construction d'un immeuble d'un

seul tenant, dénommé Bloc III et comprenant trois pavillons, dénommés respectivement "Pavillon VI", "Pavillon VII" et Pavillon VIII", lesquels comprendront chacun plusieurs appartements et garages.

La société se propose de vendre ces appartements et garages aux amateurs qui se présenteront.

3. La société comparante a fait établir par la société anonyme "Groupe Urbanisme" à Bruxelles, 47, rue Ducale, les plans, mesurages et descriptions de ladite construction et l'a chargé d'en faire exécuter les travaux par les entrepreneurs, d'en surveiller l'exécution et de procéder à la réception des travaux.

4. La société comparante décide de confier l'exécution des travaux à des entrepreneurs tant pour le gros-œuvre que pour les travaux de parachevement, et ce, par corps de métier séparés.

Les entrepreneurs exécuteront ces travaux suivant les documents établis par la société anonyme "Groupe Urbanisme", et dont une description sommaire suit ci-après.

5. La société comparante a requis le notaire soussigné de dresser le présent acte de base, destiné à mettre les trois pavillons à ériger sur le bloc III sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, en vertu de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre.

A cet acte de base, qui constitue le foyer juridique de l'opération, sont annexés :

- a) un ensemble de plans des pavillons (annexes 2 à 30) ;
- b) le règlement de copropriété (annexe 31) ;
- c) la description des matériaux employés (an-



nexe 32) ;

d) les conditions générales de vente (annexe 33).

## Chapitre II.

### Terminologie - Identification des appartements.

Des précisions sont ici apportées tant en ce qui concerne la terminologie en usage au présent acte qu'en ce qui concerne l'identification des appartements.

1° le terme "Pavillon" tel qu'il est ici entendu, désigne un immeuble à plusieurs étages, réunissant à chaque étage un maximum de quatre appartements.

2° le terme "bloc", parfois utilisé, désigne l'immeuble constitué par la réunion ou la juxtaposition en un seul bloc de plusieurs pavillons. Ainsi les présents pavillons VI - VII - et VIII, forment-ils en fait, sinon en droit, qu'un seul immeuble ou "bloc".

3° Le côté "Parc" est celui qui est orienté vers l'intérieur du Parc et sur lequel débouche le hall d'entrée des Pavillons.

Le côté "Avenue" désigne le côté arrière opposé au côté parc; il est orienté vers les avenues des Anciens Combattants et Henri Dunant.

4° Tout appartement portant un numéro pair est situé du côté Parc et tout appartement portant un numéro impair est situé du côté avenue.

5° Les dénominations "gauche" et "droite" sont données du point de vue d'une personne se trouvant du côté parc, et regardant en direction du hall d'entrée des Pavillons.

Du point de vue de la même personne, le Pavil-

lon VI occupe le côté droit du bloc, le pavillon VII le centre, le pavillon VIII le côté gauche. Dans la description de chacun des pavillons, les dites dénominations sont en outre données par rapport à une ligne idéale qui couperait chaque pavillon en son milieu.

6° Dans le chapitre consacré à l'analyse des plans et à la description des parties communes et privatives des pavillons, il sera question de "parties communes générales" par opposition aux "parties communes spéciales".

Les premières comprennent les parties qui doivent être considérées comme communes à la fois aux trois pavillons objet du présent acte de base, quelque soit le lieu où elles sont situées. Les secondes comprennent les parties communes propres au seul pavillon faisant l'objet de la description.

7° Un tableau donnant le type et l'identification de chacun des appartements des trois pavillons, ainsi que les quotités indivises revenant à ces appartements et aux garages, tant dans les parties communes spéciales de leur pavillon respectif que dans le terrain et les parties communes générales des trois pavillons, demeurera ci-annexé.

### Chapitre III.

#### Analyse des plans - Description des parties communes et privatives de chacun des pavillons.

Comme il est dit ci-avant, la société comparante a fait établir les plans de constructions des Pavillons à appartements multiples dénommés "Parc-Saint-Exupéry" - "Pavillons VI - VII et VIII", par les soins de la société anonyme "Groupe Urbanisme" ayant son siège à Bruxelles, 47, rue Ducale, qui, en sa qualité d'architecte ayant signé ces plans, en

a la responsabilité de la conception.

Ces plans sont les suivants :

Plan des parkings non couverts (numéros 14a - 14b et 14c)

Ces plans représentent les parkings non couverts aménagés autour des Pavillons VI - VII et VIII avec sur le plan numéro 14a, d'une part l'indication de l'entrée et de la sortie de ces parkings, et d'autre part celle de l'entrée et de la sortie des garages aménagés dans les sous-sols des Pavillons.

Plan des sous-sols du Pavillon VI (numéro 6 - 7a).

On y remarque

a) des parties communes générales :

Les galeries des garages avec la rampe d'accès à ces galeries, un local "cabine haute tension" ;

b) des parties communes spéciales :

Un hall, les cages d'ascenseurs, la cage d'escalier, un local poubelles, un emplacement pour vélos, une remise, un local compteurs gaz, un local compteurs électricité, un local réserve à la centrale téléphonique, une cave concierge, divers dégagements, couloirs et sas.

c) des parties privatives :

Dix-sept garages numérotés de un à dix-sept inclus, comprenant chacun :

1. en propriété privative et exclusive :

le garage proprement dit avec sa porte ou volet.

2. en copropriété et indivision forcée :

Trois/millièmes indivis dans les parties communes spéciales du Pavillon et trois/trois millièmes indivis dans les parties communes générales dont le

terrain.

Soixante-six caves numérotées de un à soixante-six inclus.

Plan du rez-de-chaussée du Pavillon VI (numéro 8a):

On y remarque :

a) des parties communes spéciales :

Le hall d'entrée, le hall commun, la cage d'escalier, les cages d'ascenseurs, la conciergerie située côté parc à gauche, comprenant : une cuisine, un living, deux chambres, un dégagement, une salle de bains, un water-closet.

b) des parties privatives :

Un appartement type I - Rez. situé côté avenue, à gauche, comprenant :

1. en propriété privative et exclusive :

Un hall, une cuisine, un living, une chambre, un dégagement, une salle de bains, un water-closet.

2. en copropriété et indivision forcée :

Quatorze/millièmes indivis dans les parties communes spéciales du Pavillon et quatorze/trois millièmes indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

Un appartement type IV - Rez. situé à droite, à la fois côté parc et côté avenue, comprenant :

1. en propriété privative et exclusive :

Un hall, une cuisine, un living, quatre chambres, une salle de bains, un water-closet, un dégagement.

2. en copropriété et indivision forcée :

Vingt-trois/millièmes indivis dans les parties communes spéciales du Pavillon et vingt-trois/trois millièmes indivis dans les parties communes générales dont le terrain.

Plan type des étages impairs du Pavillon VI,  
soit des premier, troisième, cinquième, septième,  
neuvième, onzième, treizième et quinzième étages,  
(numéro 9a).

On y remarque :

a) des parties communes spéciales :

Un hall commun, la cage d'escalier, les cages  
d'ascenseurs.

b) des parties privatives :

Un appartement type III, situé côté parc, à  
droite, comprenant :

1. en propriété privative et exclusive :

Un hall, une cuisine avec terrasse, un living  
avec terrasse, trois chambres, une salle de bains,  
un water-closet.

2. en copropriété et indivision forcée :

Dix-huit/millièmes indivis dans les parties com-  
munes spéciales du pavillon, et dix-huit/trois mil-  
lièmes indivis dans les parties communes générales,  
dont le terrain.

Un appartement type I, situé côté avenue à droi-  
te, comprenant :

1. en propriété privative et exclusive :

Un hall, une cuisine avec terrasse, un living  
avec terrasse, une chambre, une salle de bains, un  
water-closet.

2. en copropriété et indivision forcée :

Dix/millièmes indivis dans les parties communes  
spéciales du Pavillon et dix/trois millièmes indivis  
dans les parties communes générales, dont le terrain.

Deux appartements type II, situés à gauche, mais  
l'un du côté du parc et l'autre côté avenue, compre-  
nant chacun :

1. en propriété privative et exclusive :

Un hall, une cuisine avec terrasse, un living avec terrasse, deux chambres avec terrasse, un dégagement, une salle de bains, un water-closet.

2. en copropriété et indivision forcée :

Quatorze virgule cinq/millièmes indivis dans les parties communes spéciales du Pavillon et quatorze virgule cinq/trois millièmes indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

Plan type des étages pairs du Pavillon VI, soit des deuxième, quatrième, sixième, huitième, dixième, douzième, quatorzième et seizième étages (numéro 9a)

On y remarque :

a) des parties communes spéciales :

Un hall commun, la cage d'escalier, les cages d'ascenseurs.

b) des parties privatives :

Un appartement type II/G, situé côté parc, à droite, comprenant :

1. en propriété privative et exclusive :

Un hall, une cuisine avec terrasse, un living avec terrasse, deux chambres, une salle de bains, un water-closet.

2. en copropriété et indivision forcée :

Seize/millièmes indivis dans les parties communes spéciales du Pavillon et seize/trois millièmes indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

Un appartement type I/G, situé côté avenue, à droite, comprenant :

1. en propriété privative et exclusive :

Un hall, une cuisine avec terrasse, un living avec terrasse, deux chambres, un dégagement, une

salle de bains avec water-closet.

2. en copropriété et indivision forcée :

Douze/millièmes indivis dans les parties communes spéciales du Pavillon et douze/trois millièmes indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

Deux appartements type II, situés à gauche, mais l'un côté parc et l'autre côté avenue.

La description de chacun de ces appartements ne diffère en rien de la description précédemment donnée des appartements type II, situés aux étages impairs à gauche, respectivement côté parc et côté avenue. Chacun de ces appartements a donc la même disposition des locaux et le même nombre de millièmes, soit quatorze virgule cinq/millièmes indivis dans les parties communes spéciales du Pavillon et quatorze virgule cinq/trois millièmes dans les parties communes générales, dont le terrain.

Plan de la toiture du Pavillon VI (numéro 16a).

On y remarque les parties communes spéciales suivantes :

La cage d'escalier, la machinerie des ascenseurs, la galerie séchoir, les poutrelles de démenagement.

Plan des sous-sols du Pavillon VII (numéro 6 - 7b).

On y remarque :

a) des parties communes générales :

Les galeries des garages.

b) des parties communes spéciales :

Un hall, les cages d'ascenseurs, la cage d'escalier, un local poubelles, un emplacement pour vélos, un local compteurs gaz, un local compteurs élec-

tricité, un local réservé à la centrale téléphonique, une cave concierge, divers dégagements, couloirs et sas.

c) des parties privatives :

Seize garages numérotés de un à seize inclus, comprenant chacun :

1. en propriété privative et exclusive :

Le garage proprement dit avec sa porte ou volet.

2. en copropriété et indivision forcée :

Trois/millièmes indivis dans les parties communes spéciales du Pavillon et trois/trois millièmes indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

Soixante-sept caves numérotées de un à soixante-sept inclus.

Plan du rez-de-chaussée du Pavillon VII (numéro 8b).

On y remarque :

a) des parties communes spéciales :

Le hall d'entrée, le hall commun, la cage d'escalier, les cages d'ascenseurs, la conciergerie située côté parc, à droite, comprenant : une cuisine, un living, une chambre, une salle de bains, un water closet.

b) des parties privatives :

Un appartement type I - rez, situé côté parc, à gauche, comprenant :

1. en propriété privative et exclusive :

Un hall, une cuisine, un living, une chambre, une salle de bains, un water-closet.

2. en copropriété et indivision forcée :

Six/millièmes indivis dans les parties communes spéciales du Pavillon et six/trois millièmes indivis



dans les parties communes générales, dont le terrain.

Deux appartements type II - Rez., situés côté avenue, mais l'un à gauche et l'autre à droite, comprenant chacun :

1. en propriété privative et exclusive :

Un hall, une cuisine, un living, deux chambres, une salle de bains, un water-closet.

2. en copropriété et indivision forcée :

Neuf/millièmes indivis dans les parties communes spéciales du Pavillon et neuf/trois millièmes indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

Plan type des étages du Pavillon VII. (numéro 9b).

On y remarque :

a) des parties communes spéciales :

Un hall commun, la cage d'escalier, les cages d'ascenseurs.

b) des parties privatives :

Quatre appartements type II, dont deux situés côté parc, mais l'un à gauche et l'autre à droite, et les deux autres situés côté avenue, également l'un à gauche et l'autre à droite, comprenant chacun :

1. en propriété privative et exclusive :

Un hall, une cuisine avec terrasse, un living avec terrasse, deux chambres avec terrasse, un dégagement, une salle de bains, un water-closet.

2. en copropriété et indivision forcée :

Quatorze virgule cinq/millièmes indivis dans les parties communes spéciales du Pavillon et quatorze virgule cinq/trois millièmes indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

Plan de la toiture du Pavillon VII (numéro 16b)

On y remarque les parties communes spéciales

suivantes : la cage d'escalier, la machinerie des ascenseurs, la galerie séchoir, les poutrelles de démenagement.

Plan des sous-sols du Pavillon VIII (numéro 6 - 7c)

On y remarque :

a) des parties communes générales :

Les galeries des garages.

b) des parties communes spéciales :

Un hall, la cage d'escalier, les cages d'ascenseurs, un local poubelles, un emplacement pour vélos, une remise, un local compteurs gaz, un local compteurs électricité, un local réservé à la centrale téléphonique, une cave concierge, divers dégagements, couloirs et sas.

c) des parties privatives :

Vingt-cinq garages numérotés de un à vingt-cinq inclus, comprenant chacun :

1. en propriété privative et exclusive :

Le garage proprement dit avec sa porte ou volet.

2. en copropriété et indivision forcée :

Trois/millièmes indivis dans les parties communes spéciales du pavillon et trois/trois millièmes indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

Soixante-six caves numérotées de un à soixante-six inclus.

Plan du rez-de-chaussée du Pavillon VIII (numéro 8c).

On y remarque :

a) des parties communes spéciales :

Le hall d'entrée, le hall commun, la cage d'escalier, les cages d'ascenseurs, la conciergerie située côté parc à droite, comprenant : un hall, une

cuisine, un living, deux chambres, un dégagement, une salle de bains, un water-closet.

b) des parties privatives

Un appartement type I - Rez, situé côté avenue, à droite, comprenant :

1. en propriété privative et exclusive

Un hall, une cuisine, un living, une chambre, un dégagement, une salle de bains, un water-closet.

2. en copropriété et indivision forcée :

Quatorze/millièmes indivis dans les parties communes spéciales du Pavillon et quatorze/trois millièmes indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

Un appartement type IV - Rez, situé à gauche, à la fois côté parc et côté avenue, comprenant :

1. en propriété privative et exclusive :

Un hall, une cuisine, un living, quatre chambres, un dégagement, une salle de bains, un water-closet.

2. en copropriété et indivision forcée :

Vingt-trois/millièmes indivis dans les parties communes spéciales du Pavillon et vingt-trois/trois millièmes indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

Plan type des étages impairs du Pavillon VIII, soit des premier, troisième, cinquième, septième, neuvième, onzième, treizième et quinzième étages (numéro 9c)

On y remarque :

a) des parties communes spéciales :

Un hall commun, la cage d'escalier, les cages d'ascenseurs.

b) des parties privatives :

Un appartement type III, situé côté parc, à gauche, comprenant : un hall, une cuisine avec terrasse, un living avec terrasse, trois chambres, un dégagement, une salle de bains, un water-closet.

2. en copropriété et indivision forcée :

Dix-huit/millièmes indivis dans les parties communes spéciales du pavillon et dix-huit/trois millièmes indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

Un appartement type I, situé côté avenue à gauche, comprenant :

1. en propriété privative et exclusive :

Un hall, une cuisine avec terrasse, un living avec terrasse, une chambre, une salle de bains, un water-closet.

2. en copropriété et indivision forcée :

Dix/millièmes indivis dans les parties communes spéciales du Pavillon et dix/trois millièmes indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

Deux appartements type II, situés à droite, mais l'un côté parc et l'autre côté avenue, comprenant chacun :

1. en propriété privative et exclusive :

Un hall, une cuisine avec terrasse, un living avec terrasse, deux chambres avec terrasse, un dégagement, une salle de bains, un water-closet.

2. en copropriété et indivision forcée :

Quatorze/millièmes indivis dans les parties communes spéciales du pavillon et quatorze/trois millièmes indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

Plan type des étages pairs du pavillon VIII,  
soit des deuxième, quatrième, sixième, huitième,

dixième, douzième, quatorzième et seizième étages (numéro 9c').

On y remarque :

a) des parties communes spéciales :

Un hall commun, la cage d'escalier, les cages d'ascenseurs.

b) des parties privatives :

Un appartement type II/G, situé côté parc, à gauche, comprenant :

1. en propriété privative et exclusive :

Un hall, une cuisine avec terrasse, un living avec terrasse, deux chambres, un dégagement, une salle de bains, un water-closet.

2. en copropriété et indivision forcée :

Quinze/millièmes indivis dans les parties communes spéciales du pavillon et quinze/trois millièmes indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

Un appartement type I/G, situé côté avenue à gauche, comprenant :

1. en propriété privative et exclusive :

Un hall, une cuisine avec terrasse, un living avec terrasse, deux chambres, un dégagement, une salle de bains avec water-closet.

2. en copropriété et indivision forcée :

Douze/millièmes indivis dans les parties communes spéciales du pavillon et douze/trois millièmes indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

Deux appartements type II, situés à droite, mais l'un côté parc et l'autre côté avenue.

La description de chacun de ces appartements ne diffère en rien de la description précédemment donnée

des appartements type II situés aux étages impairs à gauche, respectivement côté parc et côté avenue.

Chacun de ces appartements a donc la même disposition des locaux et le même nombre de millièmes, soit quatorze/millièmes indivis dans les parties communes spéciales du pavillon et quatorze/trois millièmes dans les parties communes générales, dont le terrain.

Plan de la toiture du pavillon VIII (numéro 16c).

On y remarque les parties communes spéciales suivantes : la cage d'escalier, la machinerie des ascenseurs, la galerie sechoir, les poutrelles de déménagement.

- plan de la façade côté parc du pavillon VI (numéro 11a)
- plan de la façade côté avenue du pavillon VI (numéro 13a)
- plan de la façade latérale du pavillon VI (numéro 12a)
- plan d'une coupe du pavillon VI (numéro 10a)
- plan de la façade côté parc du pavillon VII (numéro 11b)
- plan de la façade côté avenue du pavillon VII (numéro 13b)
- plan d'une coupe du pavillon VII (numéro 10b)
- plan de la façade côté parc du pavillon VIII (numéro 11c)
- plan de la façade côté avenue du pavillon VIII (numéro 13c)
- plan de la façade latérale du pavillon VIII (numéro 12c)
- plan d'une coupe du pavillon VIII (numéro 10c)

#### Chapitre IV.

##### Servitudes et conditions spéciales.

##### 1. Conditions spéciales résultant des titres de propriété.

L'acte précité du notaire De Smedt du vingt et un août mil neuf cent soixante et un, stipule les clauses spéciales ci-après textuellement reproduites :

"La société acquéreuse n'aura aucun recours contre les vendeurs du chef de la nature du sol ou du sous-sol, déblai, remblai ou autre motif quelconque.

"La société acquéreuse déclare être parfaitement au courant des restrictions imposées par la Commune d'Evere, quant à l'implantation et au gabarit des constructions à ériger sur le bien vendu. Elle devra se soumettre aux instructions à donner par la Commune et par toutes autres autorités compétentes, notamment et en ce qui concerne les zones vertes à observer et l'établissement des voiries et de leur équipement.

"Les géomètres auteurs du plan de mesurage signalent en outre l'existence d'un ancien chemin de décharge situé le long de la limite avec la parcelle, propriété de la Commune d'Evere et situé entièrement sur la parcelle vendue. On trouve sur place des traces de ce chemin de décharge, mais on ignore s'il est encore utilisé du fait du bouleversement du parcellaire et de l'ancien réseau de chemins par l'ouverture de l'avenue Henri Dunant.

"Les géomètres font encore remarquer qu'il est possible que certains cultivateurs, se trouvant dans l'impossibilité d'emprunter la rue de l'Est, qui se termine en corriche contre l'avenue Henri Dunant, utilisent encore actuellement ce chemin de

"décharge, sans aucun droit. Il semble qu'il appartienne à la Commune d'Liver de rendre la rue de l'Est praticable afin d'assurer l'accès aux parcelles ayant accès par ce chemin".

## 2. Prescriptions urbanistiques concernant le lotissement "Parc-Saint-Exupéry"

### I. Généralités.

A. Le règlement communal sur les bâtisses reste d'application pour autant qu'il n'y soit pas dérogé dans les clauses édictées ci-après.

B. En cas de contradiction entre les dispositions graphiques et le texte des prescriptions, les premières sont d'application.

C. Toute publicité est interdite à l'exception de celle relative à la mise en vente des terrains ou des immeubles.

### II. Constructions.

#### A. Destination.

Les constructions seront réservées à la résidence.

#### B. Implantation.

Les constructions seront implantées dans les gabarits figurant au plan de lotissement. Les voiries privées, rampes, escaliers et accès vers garages souterrains ainsi que les parkings sont obligatoires.

#### C. Hauteur.

La hauteur des constructions sera comprise entre un minimum de trente-trois mètres et un maximum de quarante-cinq mètres. Chaque groupe de constructions devra présenter une hauteur uniforme.

#### D. Toiture.

La couverture des constructions sera établie en terrasse. L'aspect du couronnement des immeubles



sera spécialement soigné ; les cages d'ascenseurs, souches de cheminée ou d'aéras seront reprises dans une pergola ou dans un autre motif architectural de façon à offrir à l'œil une silhouette aussi nette que si la toiture était entièrement dégagée.

#### L. Aspect des constructions.

Les façades présenteront une unité qui concourt à réaliser un ensemble parfait. Elles seront exécutées en matériaux naturels ou de qualité comparable, de tonalité claire dominante. Chaque groupe de constructions devra être réalisé d'un seul tenant.

Les tonalités, les nuances de couleur et de style seront choisies de manière à obtenir un ensemble harmonieux. Les façades Est et Ouest devront obligatoirement comporter des balcons-terrasse.

#### III. Parc privé.

Cette zone est réservée exclusivement à l'aménagement d'un parc privé. Le projet d'aménagement définitif de ce parc devra être soumis à l'agrégation du Collège échevinal. Les pelouses et les plantations seront parfaitement entretenues.

La clôture entre le domaine public et le domaine privé est obligatoire. Elle sera réalisée au moyen d'un muret en pierre naturel de quarante centimètres de hauteur.

#### IV. Voirie privée et parkings privés.

Le projet d'aménagement définitif de la voirie privée et des parkings privés devra être soumis à l'agrégation du Collège Echévinal.

#### V. Emplacements pour voitures.

Il sera prévu un emplacement pour voiture (box, emplacement dans garage collectif, parking au sol) par cent mètres carrés de surface brute de logement.

Il ne pourra cependant pas être prévu d'autres emplacements de parking que ceux figurés au plan de destination. Seuls les garages à construire dans les immeubles sont autorisés.

Les garages construits sous la zone de jardins sont tolérés à la condition expresse que la destination "jardin" soit maintenue ; pour ce faire, il faut prévoir au-dessus des lourdis un minimum de un mètre de terre qui devra être drainée afin d'assurer l'existence de la végétation.

#### VI. Clauffage.

Le clauffage central au combustible liquide est autorisé à la condition expresse de prévoir des épurateurs de fumée à chaque centrale de clauffe.

#### VII. Antenne de télévision.

Il ne pourra être prévu qu'une seule antenne collective par groupe de constructions.

Les acquéreurs de quotités indivises dans le terrain prédécrit seront subrogés dans tous les droits et obligations résultant des stipulations qui précèdent et devront les imposer à leurs successeurs et ayants droit à tout titre, pour autant qu'elles soient encore d'application.

#### 3. Conditions spéciales résultant des actes de base antérieurs.

A toutes fins utiles, il est signalé que dans l'acte de base des Pavillons I - II - III du Parc-Saint-Lxupéry, de même que dans celui des pavillons IV - V du même parc, reçus par le notaire soussigné respectivement le dix décembre mil neuf cent soixante quatre et le huit octobre mil neuf cent soixante-cinq, il est stipulé textuellement ce qui suit :

- a) sous le titre "Exclusivité de l'exercice d'un

commerce".

"La société comparante se réserve le droit d'accorder pendant une durée de vingt ans à compter de la vente, l'exclusivité d'un commerce déterminé dans le complexe urbanistique "Parc-Saint-Exupéry".

"Dès à présent cette exclusivité a été accordée pour une librairie et une pharmacie".

b) sous le titre "Servitude de passage".

"En outre, la société comparante déclare constituer une servitude de passage, à titre perpétuel et gratuit sur la galerie des garages et son accès à charge du pavillon par où elle passe et au profit d'une part, de tous les garages de la galerie et d'autre part, de tout le complexe urbanistique en ce qui concerne l'accès à la chaufferie.

"Aucune restriction ne pourra être apportée à cette servitude de passage. Cette galerie sera entretenue comme charge commune entre les trois pavillons. Ceux-ci pourront le cas échéant, demander à l'ensemble du complexe "Parc-Saint-Exupéry" une participation dans l'entretien, si l'accès à la chaufferie devait donner lieu à un entretien supplémentaire".

Tout acquéreur d'un élément des Pavillons objet du présent acte s'engage par le fait même de son acquisition, à respecter les obligations qui résultent des clauses ci-dessus reprises, de même qu'il profitera des droits qui y sont attachés.

4. Loi du vingt-neuf mars mil neuf cent soixante deux.

La loi organique du vingt-neuf mars mil neuf cent soixante-deux relative à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme est applicable aux terrains

dont il s'agit.

5. Observations relatives aux conditions générales de vente.

Ainsi qu'il est dit ci-avant, les conditions générales de vente sont annexées au présent acte de base.

Elles sont en principe identiques à celles qui figurent dans les conventions particulières de vente.

Toutefois, si la société L.T.R.I.M.O. était amenée à apporter des modifications aux conditions générales de vente, ces modifications ne pouvant être annexées au présent acte de base, seules seraient d'application les conditions reprises dans les conventions particulières de vente.

6. Chauffage central urbain et distribution d'eau chaude.

Les Pavillons, objet du présent acte, seront desservis en chauffage central urbain et en distribution d'eau chaude, conjointement avec les autres Pavillons du "Parc-Saint-Exupéry", ou avec certains d'entre eux.

La centrale de la chaufferie a été établie sur le lot dépendant du bloc constitué par les Pavillons I - II et III du complexe urbanistique "Parc-Saint-Exupéry" à l'endroit indiqué au plan numéro 6 - 7a (annexe VII - numéro 1 de l'acte de base avec règlement de copropriété concernant les Pavillons I - II et III du complexe urbanistique "Parc-Saint-Exupéry", reçu par le notaire Richir, soussigné, le dix décembre mil neuf cent soixante-quatre).

Elle sera commune à titre de servitude perpétuelle et gratuite entre les Pavillons qu'elle dessert, à charge pour ceux-ci d'en assurer l'entretien, les réparations, éventuellement, les renouvel-

lements à frais communs à répartir entre eux, suivant les mêmes principes , mutatis mutandis, que le parc.

Les truxaux de distribution des Pavillons faisant l'objet de l'ensemble urbanistique, pourront être placés à titre de servitude perpétuelle et gratuite aux endroits à déterminer par la société comparante.

Le fonctionnement du chauffage central et du service d'eau chaude sera assuré par le gérant du Pavillon sur la propriété de laquelle se trouve installée la chaufferie.

Il est expressément spécifié que :

1) la distribution d'eau chaude est assurée toute l'année.

2) que le chauffage central fonctionne de manière que chaque propriétaire ait toujours, à toute époque, un degré de chaleur normale dans ses locaux.

La participation aux frais de ces services est obligatoire pour tous les copropriétaires et occupants des présents pavillons suivant les principes ci-après :

Les frais de réparation, d'entretien et de renouvellement relatifs à la centrale de chaufferie, ainsi que les appareillages s'y trouvant, tels que les chaudières, les boilers et les brûleurs, mais à l'exclusion des conduites propres à chacun des pavillons (lesquelles restent parties communes de chaque pavillon qu'elles desservent) sont repartis entre les pavillons desservis par la même chaufferie au prorata du nombre d'appartements qu'ils comportent. Dans chacun de ces pavillons, les frais dont question sont répartis entre les copropriétaires (à l'

exception des garages) au prorata du nombre de millièmes possédés par eux dans la copropriété.

Les frais de consommation, tant pour le chauffage central que pour le service d'eau chaude, sont répartis entre les copropriétaires (à l'exception des garages) à savoir :

1) vingt pour cent par parts égales entre les trois pavillons en question. Ces parts étant, dans chaque pavillon, réputées charges communes, et réparties entre les copropriétaires (à l'exception des garages) au prorata des millièmes possédés par chacun d'eux dans la copropriété.

2) Le solde, soit quatre-vingts pour cent suivant les indications fournies par les compteurs de chaleur pour ce qui concerne le chauffage central et par les compteurs volumétriques en ce qui concerne les frais de consommation d'eau chaude.

Durant la période de chauffage, les commandes de chaufferie des locaux privatifs et communs devront toujours rester ouvertes, de manière que la température dans ces locaux soit toujours de cinq degrés au-dessus de zéro. Ces commandes ne pourront jamais être entièrement fermées pour n'importe quelle cause que ce soit, durant la période de chauffage. Les dix premières années, le combustible nécessaire sera commandé par les soins de la société comparante ou par l'organisme à désigner par elle pour le compte des copropriétaires.

#### Observations.

Toutefois, en attendant la mise en service du chauffage central et de la distribution d'eau chaude ci-dessus prévus, il est stipulé que :

1. Le chauffage central et le service d'eau chaude fonctionnent suivant les directives de la société E.T.R.I.M.O.

2. Les frais de ces services, ainsi que les frais de consommation seront répartis entre tous les copropriétaires et occupants des Pavillons desservis par la même chaufferie sur les bases de répartition indiquées par la société E.T.R.I.M.O.

Les dispositions qui précèdent concernant le chauffage seul, sont réputées servitude perpétuelle et gratuite entre les pavillons desservis par la même chaufferie.

#### Réserves.

La société E.T.R.I.M.O. se réserve expressément le droit, sans intervention des copropriétaires, de l'assemblée des copropriétaires, ni recours d'eux de modifier le système de chauffage et de distribution d'eau chaude tel qu'il est organisé ci-dessus et d'apporter en conséquence toutes modifications voulues à l'acte de base et ses annexes régissant les pavillons intéressés.

#### Divers.

Si, par suite de circonstances atmosphériques, les présents pavillons ou certains locaux de ces pavillons devaient être chauffés avant que les futurs propriétaires d'appartement aient pu en obtenir la jouissance, le service de ce chauffage sera assuré à l'initiative de la société anonyme E.T.R.I.M.O. qui en récupérera les frais à charge des copropriétaires.

La ventilation de ces frais de chauffage sera équitablement arrêtée par la dite société en fonction des données de fait.

La société anonyme E.T.R.I.M.O. pourra désigner une compagnie spécialisée pour l'exploitation et l'entretien de l'installation de chauffage.

Elle pourra conclure à cet effet tous contrats d'entretien ou d'exploitation avec les organismes qu'elle désignera, sans avoir à obtenir un accord préalable des copropriétaires.

Ces contrats seront conclus pour compte des propriétaires et à leurs frais, soit par la société anonyme E.T.R.I.M.O. elle-même, soit par le premier gérant, pour une durée maximum de dix ans.

7. Passage des canalisations, gaines, conduites de cheminées, voiries, parkings.

La société comparante déclare constituer à titre de servitude perpétuelle et gratuite au profit et à charge de tous et chacun des biens privatifs dont les pavillons sont constitués, le droit de passage pour toutes canalisations, gaines et conduites de cheminées nécessaires à l'exécution et aux achèvements de locaux supérieurs, inférieurs et latéraux.

Cette servitude existera également pour toutes les canalisations généralement quelconques qui devront traverser le terrain sur lequel seront érigés les présents pavillons, tant pour desservir ces pavillons, que pour les autres pavillons qui font ou feront partie du "Parc-Saint-Exupéry" et de ses extensions.

Dans le même ordre d'idées, la société E.T.R.I.-M.O. se réserve le droit d'aménager sur et sous les terrains qui serviront à la réalisation de l'ensemble urbanistique et dans lesquels est notamment incluse la parcelle de terrain précitée, à titre de servitude perpétuelle, moyennant participation aux frais d'en-



tretien et de réparation par les usagers "

1. des chemins, routes et passages, tant pour les piétons que pour les véhicules.

2. toutes canalisations souterraines généralement quelconques avec taques sur chambre de visite permettant l'accès aux tuyauteries.

Ces chemins, routes, passages et canalisations pourront desservir l'ensemble urbanistique et ce, à titre de servitude perpétuelle, gratuite et réciproque entre tous les Pavillons de l'ensemble urbanistique. La société E.T.R.I.M.O. se réserve également le droit d'utiliser tout le sous-sols des terrains à l'effet d'y construire des emplacements de parking qui seront privatifs et qu'elle se réserve de vendre ou de louer.

Ces emplacements pourraient ne pas avoir de quotités dans les terrains et formeraient, dans ce cas, un tout avec les appartements auxquels ils seraient attachés et dont ils constitueraient l'accessoire. La société E.T.R.I.M.O. se réserve de même le droit de construire dans ses sous-sols, en lieu et place des garages, des stations-service débitant le carburant nécessaire aux voitures, avec installation de réparation, d'entretien et de lavage des voitures.

Elle se réserve, dans les mêmes conditions, d'y aménager tous autres locaux à destination commerciale généralement quelconques tels que, ateliers de teinturerie, de lessivage et autres.

Les locaux commerciaux seraient privatifs du même titre que les garages et pourraient être vendus ou loués comme eux.

La société E.T.R.I.M.O. se réserve à cet effet, le droit de modifier les plans d'aménagement des ter-

rain, les plans actuels n'étant donnés qu'à titre purement indicatif.

La société M.T.R.I.M.O. se réserve enfin le droit d'aménager sur les terrains prédécrits des emplacements de parking à ciel ouvert.

Il appartiendra à la dite société ou à son mandataire d'en fixer les modalités de jouissance, ainsi que la répartition des frais d'entretien et de réparation.

Il est toutefois dès à présent stipulé que tout propriétaire, occupant ou ayant-cause, d'un élément des pavillons à ériger dans le "Parc-Saint-Exupéry" et ses extensions pourra toujours à titre gratuit faire usage des emplacements de parking non couverts, qui seront éventuellement aménagés sur le terrain, objet du présent acte.

Réciproquement, tout propriétaire, occupant ou ayant-cause, d'un élément de chacun des présents pavillons aura toujours le droit de faire usage gratuitement des emplacements de parking non couverts qui seront éventuellement aménagés non seulement sur son terrain, mais aussi sur les terrains afférents aux futurs pavillons du "Parc-Saint-Exupéry" et de ses extensions.

#### 8. Servitudes.

1. Il est constitué à titre perpétuel et gratuit, à charge des sous-sols et du terrain, objet du présent acte, une servitude de passage pour piétons, véhicules, animaux et objets généralement quelconques à travers les galeries des dits sous-sols et du dit terrain, ce tant au profit des pavillons érigés et à ériger dans le "Parc-Saint-Exupéry" et ses extensions qu'au profit des sous-sols et terrains afférents à

ces derniers.

2. Comme condition essentielle et sans laquelle la vente des éléments composant les présents pavillons ne serait pas consentie, il est stipulé que la société E.T.R.I.M.O. se réserve à titre personnel :

a) le droit d'exiger et de maintenir gratuitement en quelque endroit du terrain prédécrit et pour la durée qui lui conviendra, mais au plus tard jusqu'à la date d'achèvement complet des pavillons du "Parc-Saint-Exupéry" et de ses extensions éventuelles, un bungalow destiné à ses propres services, et tout acquéreur d'un élément des présents pavillons est censé renoncer par le fait même de son acquisition, au droit d'accession qu'il pourrait avoir sur ce bungalow, en vertu de l'article 553 du code civil.

b) le droit pour ses représentants et pour toute personne agréée par elle, de se rendre en tout temps et pendant la même période, à ce bungalow, de traverser à cet effet, à pied ou à l'aide de tout véhicule, le dit terrain et de maintenir les véhicules en stationnement sur le terrain.

c) le droit pour ses représentants, agents et toute autre personne physique ou morale agréée par elle, et ce jusqu'à la date d'achèvement complet des pavillons du dit "Parc-Saint-Exupéry" et de ses extensions éventuelles, de traverser gratuitement la présente propriété, à pied ou au moyen de tout genre de véhicule pour les besoins de la construction des présents pavillons et des autres pavillons "Parc-Saint-Exupéry", et de ses extensions, de même que pour les nécessités des services de la société "E.T.R.I.M.O." appelés à fonctionner sur le terrain des dits pavillons.

### 9. Parc.

Le bloc dont question au présent acte, fait partie de l'ensemble urbanistique dénommé "Parc-Saint-Luxpéry", lequel comprend plusieurs blocs.

Le jardin, tant devant que derrière les bâtiments est destiné à faire partie d'un parc unique avec les terrains entourant les autres pavillons qui font ou feront partie de l'ensemble.

Ce parc, qui sera aménagé par la société E.T.R.I.-H.O., aura un caractère architectural.

Il sera conçu et exécuté en dehors de toute intervention des copropriétaires. La partie de ce parc se trouvant en façade principale des bâtiments sera exécutée au plus tard après l'achèvement de ceux-ci. Le surplus du parc sera aménagé au plus tard après l'achèvement du dernier bloc d'immubles à appartements multiples composant l'ensemble urbanistique, chacun des pavillons intervenant au prorata du nombre d'appartements qu'il comporte.

La société E.T.R.I.-H.O. sera en droit de maintenir sa publicité à l'intérieur du parc ou sur les pavillons érigés dans le parc jusqu'à l'achèvement complet de ce dernier.

La remise à la copropriété de tout ou d'une partie du parc sera faite indépendamment de la réception définitive des parties communes intégrées dans les bâtiments.

Cette remise pourra être faite au fur et à mesure de l'état d'avancement du parc, le choix du moment étant laissé à la seule appréciation de la société E.T.R.I.-H.O.

### Destination.

Le parc a été créé pour l'agrément des habitants du complexe urbanistique. Il est aussi le point de

contact humain entre tous les occupants des pavillons.

C'est parce qu'il est le symbole d'une compréhension mutuelle qu'il doit être entretenu, soigné et aimé comme la représentation de ce symbole.

#### Usage du parc.

Le parc est à l'usage des propriétaires, des occupants et de leurs invités. Il est destiné au repos et aux jeux qui seront déterminés par la suite. Il ne pourra jamais y être entreposé des éléments autres que ceux qui ont été prévus par le plan initial. Le parc est commun aux immeubles qui contribuent à son entretien. Si le projet du parc prévoit une pièce d'eau, ou fontaine avec ou sans éclairage, celle-ci doit fonctionner au moins deux heures par jour, de même que l'éclairage du parc.

#### Plantations.

Celles-ci comportent des arbres, des haies, des pelouses et des fleurs. Ces plantations seront entretenues à frais communs par les immeubles comme dit ci-avant.

#### Administration.

La gestion de ce parc sera assumée par un comité formé par les présidents des conseils de gérance des différents pavillons. Ils forment le conseil de gestion du parc. Ce comité sera présidé par l'un de ses membres, élu entre-eux à la simple majorité. Ce comité se réunit sur la convocation et sous la présidence de son président ou, en cas d'empêchement de ce dernier, d'un membre du comité désigné par ses collègues et ce, chaque fois que l'intérêt l'exige ou chaque fois qu'un membre ou le gérant le demande. En cas de non convocation par le président ou son remplaçant, la convocations est valablement faite par le gérant ou un membre du comité. Les convocations sont

faites huit jours francs à l'avance par lettre recommandée.

La convocation sera aussi valablement faite si elle est remise à son destinataire contre décharge. Le gérant (dont question ci-après) sera également convoqué aux réunions du comité, mais il n'y assistera qu'avec voix consultative. S'il n'y a pas urgence le comité ne sera pas convoqué entre le premier juillet et le premier septembre. Pour que les délibérations soient valables, le comité doit réunir la moitié au moins de ses membres ayant voix délibérative. Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle séance sera convoquée au plus tôt dans la quinzaine et au plus tard dans le mois de la première, et à cette séance il sera valablement statué quel que soit le nombre des membres présents ou représentés.

Tout membre peut, par écrit ou par télégramme, donner mandat à un de ses collègues, ou au gérant de le représenter ; dans ce cas, le gérant aura la voix délibérative de son mandant. Toutefois, aucun membre ne peut représenter plus d'un de ses collègues. Il en est de même pour le gérant.

Chaque membre dispose d'une voix. Les décisions sont prises à la majorité simple des voix présentes ou représentées.

En cas de partage la proposition est rejetée. Les délibérations du comité sont consignées dans des procès-verbaux signés par les membres présents. Les mandats éventuels y sont joints. Les procès-verbaux sont inscrits dans un registre ad-hoc. Un secrétaire pourra être désigné à cet effet. Les copies ou extraits sont signés par le président du comité ou par deux de ses membres.

Le comité désignera un gérant pour la gestion

du parc et fixera ses émoluments. Toutefois, le premier gérant, en l'occurrence la société anonyme "Gestion et Mandats" sera nommée pour une durée de dix ans par la société anonyme E.T.R.I.M.O. Cette dernière fixera ses émoluments, lesquels seront indépendants de ceux du gérant des pavillons. La société E.T.R.I.M.O. pourra également modifier les attributions du gérant, telles qu'elles sont prévues au présent chapitre. Il sera désigné par le gérant un gardien-jardinier qui aura dans ses attributions l'entretien et la bonne conservation de l'ensemble des plantations et la surveillance des jeux éventuels. Ce gardien sera sous l'autorité du gérant qui pourra également le révoquer et le remplacer. Ses émoluments seront fixés par le comité et à charge des différents pavillons.

#### Police.

a) Le gérant a la police du parc. Il a le gardien-jardinier pour faire respecter les instructions qu'il donnerait pour la bonne conservation du parc.

b) Le parc est mis sous la protection de l'ensemble de sanctions qui seront déterminées par le conseil de gérance.

c) Un règlement du parc sera édicté par le gérant du parc. Ce règlement devra être observé par tous les occupants du secteur.

#### Entretien.

L'entretien du parc sera réparti entre les différents pavillons, au prorata du nombre d'appartements qu'ils comportent, et dans chaque pavillon la quote-part lui incombant sera répartie comme charge commune. Il s'agit notamment, avant qu'il y ait un jardinier, de la tonte des pelouses, de la taille des arbres et de l'entretien des plantations. Lorsqu'il y aura un jardinier, celui-ci devra tondre les

pelouses au moins douze fois par an. L'attention est attirée sur le fait que le parc constitue le plus bel ornement de l'ensemble et que, dès lors, il doit conserver son caractère par un entretien convenable. Le gérant répartit les dépenses entre les pavillons, y compris les frais du gardien, des ornements et plantes et des fleurs qui doivent être arrosées à l'extérieur, et ce au prorata du nombre d'appartements comme indiqué ci-dessus. Tout ce qui précède et concerne le parc est stipulé à titre de servitude réciproque entre chacun des pavillons faisant l'objet du présent acte, de même qu'il charge de chacun de ces pavillons au profit des autres pavillons devant compléter l'ensemble urbanistique et réciproquement.

#### 10. Réserves - Mitoyennetés.

La société comparante se réserve expressément la propriété de la mitoyenneté des murs et pignons séparant les propriétés voisines et dont question au présent acte de base. Les droits que se réserve ici la société L.T.R.I.M.O. n'emportent pour elle aucune obligation de protection ou d'entretien, ni de responsabilité des murs et pignons prémentionnés, qui demeureront au contraire aux entiers risques, périls et charges respectifs des copropriétaires des pavillons.

#### 11. Caves.

Les caves n'ont pas de quotités dans les parties communes des pavillons et sont les accessoires permanents des appartements auxquels elles sont rattachées. Il est permis de réunir deux ou plusieurs caves en un seul local en abattant la cloison qui les sépare, mais seulement sous la surveillance et moyennant l'accord de l'architecte des bâtiments.



Les aliénations ou échanges de caves ne sont permis qu'entre propriétaires d'un appartement du pavillon et à titre de dépendance de cet appartement. Une cave ne peut être donnée en location, ni concédée en jouissance qu'à un occupant du pavillon correspondant. Les aliénations ou échanges de caves ne modifient en rien les quotités indivises qu'ont dans les parties communes les appartements dont les caves sont aliénées ou échangées.

### 12. Antennes.

La société E.T.R.I.M.O. pourra placer entre autres sur la toiture de l'un des pavillons objet du présent acte une antenne de télévision et/ou de radio commune à l'ensemble urbanistique.

Cette antenne sera entretenue aux mêmes conditions que le parc. Elle pourra servir à tous les pavillons de l'ensemble urbanistique ou à certains d'entre-eux. Les copropriétaires ou occupants qui utiliseront la télévision et/ou la radio devront obligatoirement s'y raccorder, aucune autre installation privée du même genre n'étant autorisée.

### 13. Gérance.

Le gérant dont question au règlement général de copropriété ci-annexé, sera choisi pour la première fois et pour un terme de dix ans par la société E.T.R.I.M.O., qui pourra désigner pour ce, une personne physique ou morale. La société E.T.R.I.M.O. choisit d'ores et déjà en qualité de gérant, la société anonyme "Gestions et Mandats", 49, rue Ducale, à Bruxelles, laquelle disposera de la signature bancaire et compte de chèques postaux. La société "Gestions et Mandats" pourra déléguer telle personne de son choix auprès de la copropriété pour exercer la

fonction du gérant, avec tous pouvoirs qu'elle estimera convenir. Ce délégué pourra être révoqué et remplacé en tout temps par la société "Gestions et Mandats" sans qu'elle doive en référer ou en justifier en quoi que ce soit auprès de la copropriété. Les fonctions de la société "Gestions et Mandats" prendront cours dès que le président des copropriétaires sera nommé.

Ses émoluments mensuels sont fixés comme suit :

- quatre-vingt francs pour un flat ;
- cent francs pour un appartement type I ;
- cent dix francs pour un appartement type I/G ;
- cent quinze francs pour un appartement type II ;
- cent quinze francs pour un appartement type II/G ;
- cent vingt francs pour un appartement type III ;
- cent quarante francs pour un appartement type III bis ;
- cent cinquante francs pour un appartement résidentiel ;
- quarante francs pour un garage ;
- quarante francs pour un emplacement de parking couvert.

En cas de modification dans les types d'appartements, en vertu des droits que se réserve la société E.T.R.I.M.O. aux termes du présent acte, la rémunération du gérant sera souverainement fixée par la société E.T.R.I.M.O., en fonction des modifications en question. Les émoluments susmentionnés sont fixés sur base de l'Index moyen des prix de détail du Royaume du mois d'août mil neuf cent soixante-six, étant de cent vingt-neuf points quatre-vingt-cinq centimètres cet index étant conventionnellement l'index en vigueur au moment de la signature du présent acte. Toute modifi-

cation de ce taux dans le sens de la hausse ou de la baisse donnera lieu ipso facto automatiquement au réajustement en plus ou en moins des émoluments en question et ce à raison de deux et demi pour cent de majoration ou de diminution des montants mensuels originaires ci-dessus fixés, par tranches de deux et demi d'augmentation ou de diminution de l'index par rapport au taux de cent vingt-neuf points quatre-vingt-cinq centièmes.

#### 14. Voirie.

Pour la voirie existante et pour les voiries nouvelles dont les autorités communales décideraient l'exécution, voirie bordant ou desservant le bloc, les copropriétaires s'engagent à régler les annuités qui seront prévues par le règlement des taxes.

Ces annuités seront payées par la copropriété au même titre et de la même façon que les charges communes et suivant les décisions qui seront établies pour l'ensemble urbanistique.

#### 15. Service des Eaux.

1. Les abonnements au Service des eaux, tant pour les parties privatives de la bâtisse que pour les parties communes, sont souscrits en commun par les propriétaires.

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. Chaque année, au mois de décembre, le gérant fera parvenir au Service des Eaux, la liste des parties privatives qui auraient été vendus ou

cédées au cours de l'année, en mentionnant l'identité et l'adresse des nouveaux propriétaires de celles-ci.

5. Les premières demandes d'abonnement peuvent être souscrites par le constructeur de l'immeuble, ou nom des futurs copropriétaires.

#### 16. Cabine haute tension.

1. Le local "cabine haute tension" qui se trouve en sous-sols du pavillon VI est destiné à une cabine de haute tension qui desservira le bloc formé par les présents pavillons VI - VII et VIII conjointement avec les autres pavillons composant l'ensemble urbanistique ou avec certains d'entre-eux. Cette destination, avec les conséquences qui en résultent pour les raccordements et autre besoins, est imposée à titre de servitude perpétuelle et gratuite à charge du dit pavillon VI et au profit des autres pavillons de l'ensemble urbanistique desservis par la cabine en question.

2. La société E.T.R.I.M.O. se réserve expressément le droit de donner éventuellement à bail emphytéotique un local situé en sous-sols des présents pavillons, pour une durée de nonante-neuf ans, moyennant une redevance annuelle de un franc, à la commune d'Evere pour l'exploitation de ses propres services de distribution d'électricité et aux clauses et conditions à convenir entre la société E.T.R.I.M.O. et la dite commune.

Tous les acquéreurs d'un élément privatif devront supporter les conséquences résultant de cette convention de bail emphytéotique éventuelle, et ce par le fait même de leur acquisition et la société E.T.R.I.M.O. les représentera valablement lorsque

interviendra la convention et la signature du bail emphytéotique.

17. Accès aux égouts.

Les copropriétaires doivent donner accès par les parties communes et éventuellement par leurs locaux privés (spécialement les garages) pour toutes réparations, entretien et nettoyage des égouts.

18. Toiture.

La toiture sur chacun des pavillons est formée d'une terrasse. A l'exception des séchoirs, cette terrasse-toiture n'est pas accessible, sauf pour les nécessités de son entretien et de ses réparations, ainsi que pour les nécessités d'entretien et de réparation des machineries des ascenseurs, des têtes de cheminées, des bouches de ventilation, de l'antenne collective éventuelle de télévision, et-cetera, ainsi que pour toutes autres nécessités communes. L'usage des séchoirs sera réglementé par l'assemblée générale de chaque pavillon.

19. Assurances.

La société E.T.R.I.M.O. contractera pour la première fois pour compte de la copropriété de chacun des pavillons pour un terme maximum de dix ans et pour les capitaux qu'elle avisera, auprès d'une compagnie de son choix, les diverses assurances dont question au règlement général de copropriété ci-annexé. Les copropriétaires devront obligatoirement continuer ces assurances et en payer les primes.

20. Publicité.

Ainsi que dit précédemment, la société E.T.R.I.-M.O. sera en droit de maintenir sa publicité à l'intérieur du parc ou sur les pavillons érigés dans le parc jusqu'à l'achèvement complet de ce dernier.

Il est ici précisé que la dite société se réserve notamment le droit de faire de la publicité sur la toiture des pavillons, à même cette toiture, à l'aide d'inscriptions, de panneaux, ou de tous autres procédés.

21. Conciergerie.

La société E.T.R.I.M.O. engagera elle-même, aux conditions qu'elle avisera, pour le compte de la copropriété de chacun des pavillons, les premiers concierges, et ce pour une période maximum d'un an.

22. Droit de division.

La société E.T.R.I.M.O. se réserve le droit de diviser un ou plusieurs étages autrement qu'il n'est prévu sur les plans annexés au présent acte. Elle pourra le faire sans avoir à obtenir l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires, mais il ne pourra jamais y avoir plus de quatre appartements par niveaux dans chaque pavillon.

Les dits plans sont fournis à titre de simple renseignement et tant que les constructions ne seront pas complètement achevées, ils pourront toujours être modifiés à condition que les modifications ne nuisent en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble ou à l'intérêt commun des copropriétaires ; ces modifications ne pourront davantage diminuer le cube ni la surface des éléments privatifs qui seraient déjà vendus. La société comparante se réserve plus spécialement le droit, jusqu'à l'achèvement des constructions, d'incorporer plusieurs appartements ou parties d'appartements en un seul, de subdiviser les appartements et dès lors d'en ventiler les quotités, d'en modifier la distribution intérieure, de modifier la surface et la disposition des parties

communes pour permettre éventuellement d'agrandir un appartement ou de créer des caves supplémentaires ou des locaux privés ; ces modifications ne sont citées qu'à titre d'exemple et la société pourra, aux fins ci-dessus, effectuer tous travaux voulus, y compris aux parties communes. De plus, les cotes et mesures portées sur les plans sont données à titre purement indicatif, toute différence entre les mesures réelles et celles portées sur les plans ne donnera lieu à aucune indemnité pour autant que cette différence n'excède pas deux et demi pour cent.

23. Dispositions relatives à la livraison et à l'agrégation définitive des parties communes.

La livraison des parties communes aura lieu par la remise des clés au Président du Conseil de Gérance, à la date fixée par le vendeur et en tout état de cause avant la livraison des parties privatives aux différents copropriétaires. Cette remise des clés sera constatée par un procès-verbal de livraison des parties communes, signé par le Président du Conseil de Gérance et par le vendeur à l'intervention du délégué de la société anonyme "Groupe Urbanisme".

Si, au moment de la livraison des parties communes, certains travaux ou réfections restaient à faire, le délégué de la société anonyme "Groupe Urbanisme" aura pour mission de les consigner dans un procès-verbal qui sera annexé au procès-verbal de livraison sous la dénomination "Annexe au procès-verbal de livraison des parties communes".

Cette annexe énumérera les travaux et réfections restant à faire et fixera le délai dans lequel ils seront effectués

A l'expiration du délai ci-dessus, la société anonyme "Groupe Urbanisme" convoquera le président du conseil de gerance et le délégué de la société anonyme L.T.R.I.A.O. vendeur, et procédera au recollement des parties communes, qu'il consignera dans un procès-verbal de recollement.

Si, pour une raison quelconque, les entrepreneurs n'avaient pas exécuté en tout ou en partie les travaux de réfection indiqués à "l'annexe au procès-verbal de livraison des parties communes", la société anonyme "Groupe Urbanisme" est conventionnellement et irrévocablement habilitée à déterminer les travaux restant à faire et à en établir l'estimation. Cette estimation fera l'objet d'un décompte dont le montant sera porté au débit des entrepreneurs défaillants et versé aux copropriétaires.

En cas d'absence ou de refus de signer de l'une des parties convoquées, le délégué de la société anonyme "Groupe Urbanisme" procédera seul au recollement des parties communes, en actant soit l'absence, soit le refus de signer, et signifiera le procès-verbal de recollement aux parties par ministère d'huissier.

La signification du procès-verbal de recollement vaudra agréation définitive.

#### Election de domicile.

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

#### Dispense d'inscription d'office.

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



Dont acte.

Fait et passé à Bruxelles, en l'étude.

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

(signé)

Lizzy Janssen.

(signé)

Albert Richir.

Enregistré :

vingt-cinq rôles,

deux renvois,

au deuxième bureau des actes civils et successions à Saint-Gilles,

le vingt-trois septembre mil neuf cent soixante-six,

volume 42,

folio 56,

case 15.

Reçu :

cent francs

(100)

Le Receveur,

(signé)

F. Camby.

Annexe.Règlement général de copropriété.Table des matières.Chapitre I. - Exposé général.

Article 1 - Statut de l'immeuble.

Article 2 - Règlement d'ordre intérieur.

Article 3 - Règlement général de copropriété.

Chapitre II. - Statut de l'immeuble.Section I.Copropriété indivise et propriété privative.

Article 4 - Division de l'immeuble.

Article 5 - Répartition des parties communes.

Article 6 - Modifications aux parties privatives.

Article 7 - Détermination des parties communes.

Article 8 - Détermination des parties privatives.

Article 9 - Modifications aux parties communes.

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

Article 11 - Volets - Persiennes.

Article 12 - Téléphonie sans fil - Radiovision - Téléphone.

Section II.Service et administration de l'immeuble.

Article 13 - Concierge.

Article 14 - Gérant - Nomination et Attributions.

Article 15 - Pouvoirs de l'assemblée générale.

Article 16 - Composition de l'assemblée générale.

Article 17 - Assemblée générale ordinaire et extraordinaire.

Article 18 - Convocations aux assemblées.

Article 19 - Ordre du jour des assemblées.

Article 20 - Représentation aux assemblées.

Article 21 - Président et assesseurs des assemblées.

- Article 22 - Bureau.
- Article 23 - Liste de présence.
- Article 24 - Majorité.
- Article 25 - Nombre de voix.
- Article 26 - Quorum de présence.
- Article 27 - Comptes de gestion.
- Article 28 - Procès-verbaux.

### Section III.

#### Répartition des charges et recettes communes.

##### A. Entretien et réparations.

- Article 29 - Contribution.
- Article 30 - Forfait.
- Article 31 - Catégories.
- Article 32 - Réparations urgentes.
- Article 33 - Travaux et réparations indispensables mais non urgents.
- Article 34 - Réparations et travaux non indispensables mais entraînant une amélioration ou un agrément.
- Article 35 - Accès aux parties privatives.

##### B. Impôts - Responsabilité civile - Charges.

- Article 36 - Impôts.
- Article 37 - Répartition des charges.
- Article 38 - Augmentation des charges.

##### C. Recettes.

- Article 39 - Recettes.

### Section IV.

#### Assurances - Reconstructions.

- Article 40 - Assurances communes.
- Article 41 - Surprimes.
- Article 42 - Exemplaires.
- Article 43 - Encaissement des indemnités.
- Article 44 - Affectation des indemnités.

Article 45 - Assurances supplémentaires.

Article 46 - Assurance contre les accidents.

Chapitre III - Règlement d'ordre intérieur.

Article 47 - Majorité.

Article 48 - Procès-verbaux.

Section I.

Entretien.

Article 49 - Travaux d'entretien.

Section II.

Aspect.

Article 50 - Esthétique.

Section III.

Ordre intérieur.

Article 51 - Bois - Charbon.

Article 52 - Dépôts dans les parties communes.

Article 53 - Travaux de ménage.

Article 54 - Installation du gaz.

Article 55 - Animaux.

Section IV.

Moralité - Tranquillité.

Article 56 - Occupation en général.

Article 57 - Baux.

Article 58 - Echanges de caves.

Article 59 - Charges municipales.

Section V.

Ascenseur.

Article 60 - Usage.

Section VI.

Destination des locaux.

Article 61 - Destination des appartements.

Article 62 - Publicité.

Article 63 - Dépôts insalubres.

Section VII.

Chauffage central inter-immeubles  
et service d'eau chaude.

Article 64 - Fonctionnement et frais.

Section VIII.

Conciergerie.

Article 65 - Désignation et congé.

Article 66 - Travaux du concierge.

Article 67 - Logement et salaire.

Section IX.

Gérance.

Article 68 - Conseil de gérance.

Article 69 - Nomination du gérant.

Article 70 - Attributions du gérant.

Article 71 - Compte du gérant.

Article 72 - Provisions.

Section X.

Charges communes.

Article 73 - Détermination.

Article 74 - Eau - Gaz - Electricité.

Article 75 - Modifications.

Section XI.

Règlement relatif aux garages.

Article 76 - Occupation.

Article 77 - Obligations des occupants.

Section XII.

Parc commun.

Article 78 - Destination.

Article 79 - Modifications.

Article 80 - Usage du Parc.

Article 81 - Fontaine - Eclairage.

Article 82 - Plantations.

Article 83 - Gardien - Jardinier.

Article 84 - Police.

Article 85 - Entretien.

Article 86 - Gérant.

Section XIII.

Parking.

Article 87 - Usage.

Section XIV.

Article 88 - Litiges.

Règlement général de copropriété.

Chapitre I.

Exposé général.

Article 1.- Statut de l'immeuble.

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

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

Article 2.- Règlement d'ordre intérieur.

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 au détail de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine.

Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble à leurs cessionnaires.

Article 3.- Règlement général de copropriété.

Le statut réel et le règlement d'ordre intérieur forment ensemble le règlement général de copropriété ou statut immobilier.

Chapitre II.

Statut de l'immeuble.

Section I.

Copropriété indivise et propriété privative.

Article 4.- Division de l'immeuble.

L'immeuble comportera des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction idéale.

Les propriétés privatives sont dénommées "appartements", "garages", "caves" et "emplacements de parkings".

Pour donner à cette division en parties privatives et parties communes une base légale indiscutable, tous les copropriétaires du terrain renoncent purement et simplement au droit d'accession immobilière qu'ils possèdent en vertu de l'article 553 du code civil, en tant que ce droit ne se rapporte pas pour chacun d'eux :

1. aux parties privatives dont ils ont acquis la propriété entière et exclusive.

2. aux quotités indivises afférentes à ces mêmes parties privatives dans les parties communes de l'immeuble ou dans certaines d'entre elles.

Article 5.- Répartition des parties communes.

Comme dit à l'acte de base auquel est annexé le présent règlement, les parties communes générales à l'ensemble des trois pavillons en ce compris le terrain, sont divisées en trois mille/trois millièmes, tandis que les parties communes spéciales à chaque pavillon sont divisées en mille/millièmes.

Article 6.- Modifications aux parties privatives.

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements et garages, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des quotités, telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale, prise à l'unanimité des propriétaires.

Au cas où un copropriétaire acquiert deux appartements et les réunit en un seul, il aura toujours le droit de le diviser par la suite en deux appartements distincts en se conformant aux clauses ci-après et sans avoir à solliciter l'accord des autres copropriétaires.

Il est toujours permis de réunir en un seul appartement : deux appartements d'un même niveau ou de réunir deux appartements de niveau différent, mais se touchant par le plancher et plafond, de façon à former un appartement duplex ; dans ces deux cas, les quotités attachées aux deux appartements réunis seront additionnées.

Il est également permis de détacher d'un appartement une ou plusieurs pièces pour les incorporer à



l'appartement voisin ; dans ce cas, le réajustement du nombre des quotités des appartements modifiés sera fait par les soins du notaire détenteur de la minute de l'acte de base, sur les indications de l'architecte, le total des quotités attachées aux deux appartements modifiés devant correspondre au total des quotités attachées aux deux appartements du type normal.

Après avoir réuni, agrandi ou diminué un appartement de l'immeuble, on peut revenir à la situation primitive ou à toute autre combinaison, mais il ne pourra jamais y avoir plus de douze appartements par niveau pour les trois ailes du Pavillon réunies et plus de quatre appartements par niveau dans chaque aile.

Article 7.- Détermination des parties communes.

1. Parties communes générales.

Les parties communes générales à l'ensemble des trois pavillons comprennent notamment : le sol ou terrain, les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis, etcactera), les gros murs de façade, de pignon, de refend et de clôture, les parkings, les trottoirs, l'antenne de télévision et de radio, les canalisations et conduites du chauffage reliant la centrale thermique au bâtiment A, le local cabine haute tension, la toiture, les ornements extérieurs des façades, balcons et fenêtres (mais non les garde-corps), les balustrades, les appuis des balcons et fenêtres.

La présente énumération est énonciative et non limitative.

2. Parties communes spéciales.

Les parties communes spéciales à chaque pavil-

lon comprennent notamment : les canalisations et conduites de toute nature : eau, gaz, électricité, téléphone, tout à l'égout (sauf toutefois, les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements et autres locaux privatifs destinées à leur usage exclusif), les locaux réservés au concierge, les dégagements, les locaux des compteurs d'eau, du gaz et de l'électricité et des poubelles, le hall d'entrée, les ascenseurs avec leur cage, l'escalier avec sa cage, les paliers des étages avec leurs réduits, les gaines, les aéras, etcetera, l'installation du chauffage central et du service d'eau chaude, (les radiateurs et canalisations se trouvant dans un local privatif, à son usage exclusif, sont considérés comme parties privées).

Et, en général, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou de l'autre des locaux privatifs ou qui sont communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements et garages 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 dépend comme accessoire inséparable.

#### Article 8.- Détermination des parties privatives.

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement ou de local privatif (à l'exception des parties communes) et, notamment, le plancher, le parquet ou autre revêtement sur le-

quel on marche, avec leur 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, persiennes et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des appartements et locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, etcætera) les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement ou du local privatif, soit, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement ou du local privatif et qui sert à son usage exclusif ; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative, mais qui est exclusivement à son usage, par exemple : conduites particulières des eaux, du gaz, et de l'électricité, du téléphone, etcætera.

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

Chacun peut modifier, comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux privatifs, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaississements, dégradations et autres accidents et inconvénients, qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune mo-

dification aux choses communes, sauf à se conformer aux dispositions de l'article suivant.

Il est interdit à un propriétaire d'appartement, de diviser son appartement en plusieurs appartements, en sorte qu'il y ait plus de quatre appartements par niveau dans chaque pavillon, comme il a été stipulé ci-avant.

Article 9.- Modifications aux parties communes.

Les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à la charge des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

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

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne les choses privées ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

Il en sera ainsi, notamment, des portes d'entrée, des locaux privatifs, des fenêtres, des garde-corps, des persiennes et des volets et de toutes autres parties de l'immeuble, visibles de l'extérieur, même en ce qui concerne la peinture.

Article 11.- Volets - Persiennes.

Les propriétaires pourront établir des volets, des persiennes et autres dispositifs de protection, mais ils doivent être du modèle agréé par l'assemblée générale.

Article 12.- Téléphonie sans fil - Radiovision - Téléphone.

Les propriétaires pourront établir des postes de téléphonie sans fil ou de radiovision, mais à ce sujet, l'assemblée générale fixera à la simple majorité, un règlement d'ordre intérieur.

Le téléphone public peut être installé dans les appartements aux frais, risques et périls de leurs propriétaires.

## Section II.

### Service et administration de l'immeuble

#### Article 13.- Concierge.

Il est prévu un concierge pour chacun des pavillons.

#### Article 14.- Gérant - Nomination et attributions.

Il est fait appel par l'assemblée générale aux soins d'un gérant, choisi ou non parmi les copropriétaires ; il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et, notamment, de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de quotités en remplit les fonctions ; en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé.

Il est rappelé ici ce qui est dit à l'acte de base pour la désignation du premier gérant.

#### Article 15.- Pouvoirs de l'assemblée générale.

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

#### Article 16.- Composition de l'assemblée générale.

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

L'assemblée oblige par des délibérations, tous

les copropriétaires sur les points portés à l'ordre du jour, qu'ils aient été présents, représentés ou non.

Article 17.- Assemblée générale ordinaire et extraordinaire.

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération bruxelloise, aux jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou celui qui convoque.

Sauf décision contraire de la part du gérant, qui doit être notifiée à tous les copropriétaires dans les formes et délais prescrits pour les convocations, ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

En dehors de cette réunion obligatoire annuelle, l'assemblée est convoquée à la diligence du président de l'assemblée ou du gérant aussi souvent qu'il est nécessaire.

Elle doit l'être en tout cas, lorsque la convocation est demandée par les propriétaires possédant ensemble un/quart des quotités.

En cas d'inaction du gérant pendant plus de huit jours, l'assemblée peut être convoquée par un des copropriétaires.

Article 18.- Convocation aux assemblées.

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

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée peut être convoquée de la même manière, avec le même ordre du jour, qui indiquera

qu'il s'agit d'une deuxième assemblée, mais le délai de convocation sera de cinq jours au moins et de dix jours au plus.

Article 19.- Ordre du jour des assemblées.

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

Tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation.

Il faut exclure les points libellés "divers" à moins qu'il ne s'agisse que de choses de très minime importance.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour.

Article 20.- Représentation aux assemblées.

L'assemblée se compose de tous les copropriétaires. Si le gérant n'est pas copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative et non délibérative.

Toutefois, s'il avait mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée générale, le gérant sera tenu de les représenter et de voter en leurs lieu et place, suivant 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, y compris le locataire, il a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et de voter en son lieu et place.

Le locataire d'un appartement peut être dési-

gné comme mandataire, mais il ne peut représenter que son bailleur, propriétaire de l'appartement qu'il tient en location de lui.

Le 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 quoi, ce mandat sera réputé inexistant.

Un mandataire ne peut représenter en plus des siennes propres, plus du quart de la totalité des quotités existantes, exception faite pour le gérant.

Dans le cas, où par suite d'ouverture de succession ou pour tout autre cause légale, la propriété d'une partie de l'immeuble se trouverait appartenir, soit à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier et à un nu propriétaire, tous devront être convoqués à l'assemblée et auront le droit d'y assister avec voix consultative, mais ils devront élire l'un d'entre eux ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

La procuration donnée à ce dernier ou le procès-verbal de son élection devra être annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

Il est toutefois permis à un époux de représenter son conjoint copropriétaire.

#### Article 21.- Président et assesseurs des assemblées.

L'assemblée générale désigne pour le temps qu'elle déterminera, à la simple majorité des voix, son président et deux assesseurs ; ils peuvent être réélus.



La présidence de la première assemblée appartient au propriétaire du plus grand nombre de quotités ; en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé d'entre-eux.

Article 22.- Bureau.

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

Le bureau désigne le secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée mais qui sera autre que le gérant. Les membres du bureau doivent nécessairement être des copropriétaires.

Article 23.- Liste de présence.

Il est tenu une liste de présence qui devra être signée par les propriétaires qui désirent assister à l'assemblée générale, liste de présence qui sera certifiée par les membres du bureau.

Article 24.- Majorités.

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

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des propriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition, sauf cependant dans le cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre.

Dans ce dernier cas, les défaillants seront considérés comme consentant à la condition expresse