

ACTE DE BASE

Complexe immobilier du « White Star »

1. Exposé préliminaire.
  - 1.1. Terrain.
  - 1.2. Contrat de « leasing immobilier ».
  - 1.3. Origine de propriété.
2. Régime de la copropriété – plans – modifications
3. Servitudes conventionnelles ou par destination du père de famille.
4. Vente des parties privatives – frais – parachèvement – réception.
5. Règlement de copropriété et d'ordre intérieur.
6. Dispense d'inscription d'office.
7. Etat civil.

Commune de Woluwe-Saint-Pierre

Complexe immobilier du "White Star"

---

ACTE DE BASE

=====

L'an mil neuf cent septante-sept, le vingt-neuf décembre.

Par devant Nous, Jenny MARCHANDISE-MOXHON, Premier échevin, de la Commune de Woluwe-Saint-Pierre, qui remplaçons le Bourgmestre empêché, conformément à la délégation de pouvoirs du 21 septembre 1977 et à l'article 107 de la loi communale, délégation dont une expédition a été annexée à l'acte de la soussignée du 12 octobre 1977, transcrit au 5ème Bureau des Hypothèques à Bruxelles, le 20 octobre 1977 volume 5441 no 10

A comparu,

La commune , de Woluwe-Saint-Pierre, ci-après dénommée la « venderesse », représentée par son Collège des Bourgmestre et Echevins, en la personne de Monsieur Alain VAN CLEVEN, Echevin agissant en vertu d'une délégation octroyée par le Bourgmestre le dix-neuf janvier mil neuf cent septante-sept, assisté de Monsieur Pierre FALKENBACK, Secrétaire Communal, ledit Collège agissant en exécution d'une délibération du Conseil Communal en date du vingt-quatre janvier mil neuf cent septante-sept, devenue exécutoire en vertu de l'article 56 § 4 de la loi du vingt-six juillet mil neuf cent septante-et-un organisant les agglomérations et fédérations de communes, ainsi qu'il est confirmé par la dépêche du six avril mil neuf cent septante-sept, réf.. 219/A91 émanant du Ministère de l'Intérieur.

Laquelle nous a exposé ce qui suit :

1. - Exposé préliminaire

1.1. Terrain

La comparante est propriétaire d'un ensemble de terrains sis à Woluwe-Saint-Pierre, à l'emplacement d'une partie des anciennes installations du White Star, entre la rue Kelle et

l'avenue Parmentier, cadastré ou l'ayant été sous la section C numéros 100C/2, 100L/2, 101/H, 103/X, 117/B, 114G/2, 114H/2, 114L/2, 114/I, 114/L, 115/I, 115E/2 et 115G/2 parties, 123/A et 116/A contenant en superficie deux hectares quatre vingt- neuf ares trente centiares cinquante-deux decimilliaires (2Ha 89a 30ca 52dma) constituant le lot numéro un figuré sous une teinte jaune au plan joint au procès-verbal de mesurage dressé par les géomètres -experts immobiliers Gilbert VANDERGRAESEN et André JANSSENS, le vingt-deux mai mil neuf cent septante-quatre, dont un exemplaire restera annexé à l'acte de base ;

Les parcelles anciennement cadastrées sous la section C numéros 114/G/2, 114/H/2, 114/L/2, 114/I, 114/L et 115/I sont actuellement cadastrées sous les numéros respectifs 114/Z/2, 114/B/3, 114/D/3, 114/V/2. 114/X/2 et 115/T/2.

Les parcelles anciennement cadastrées sous la section C numéros 115/E/2 et 115/G/2 sont actuellement rassemblées sous le numéro 115/W/2.

La partie de ces terrains faisant l'objet des présentes est décrite au chapitre I du règlement de copropriété annexé à l'acte de base, de même qu'au point 1.3. ci-après.

## 1 . 2 . Contrat de " leasing immobilier"

En date du treize décembre mil neuf cent septante quatre, la comparante a passé un contrat dit de "leasing immobilier" avec la société anonyme le Crédit Communal de Belgique, par lequel cette dernière s'engage à construire un complexe de quelque trois cent soixante logements formant trois ensembles, du type collectif, intégrés dans un cadre de verdure et reliés entre eux par des piétonniers, venelles et coursives, excluant la circulation mécanique qui se fera en sous-sol.

Pour ce faire, la comparante a octroyé à la société le Crédit Communal de Belgique un droit de superficie sur ledit terrain pour un terme qui prend cours à la date de la mise à disposition du terrain, par la comparante, à ladite société et qui prend fin au plus tard le 31 décembre de la vingtième année après la mise à disposition, à la comparante, des bâtiments construits par le Crédit Communal de Belgique.

Par ledit contrat de leasing, ce dernier a pris l'engagement de louer à la comparante les logements construits par lui, sous la réserve que la location cesse à la date du transfert de propriété des bâtiments à la commune, c'est-à-dire à l'expiration du droit de superficie.

La commune a le droit de procéder à tout moment à l'achat desdits logements.

Ledit contrat de leasing a fait l'objet d'un avenant adopté par le Conseil communal de Woluwe-Saint-Pierre en sa séance du trente et un octobre mil neuf cent septante-cinq, dont la délibération est devenue exécutoire en vertu de l'article cinquante-six de la loi du vingt-six juillet mil neuf cent septante et un organisant les agglomérations et les fédérations de communes ainsi qu'il est confirmé par la dépêche du huit avril mil neuf cent septante-six (référence 219/A.91) émanant du Ministère de l'Intérieur.

Le contrat de leasing et son avenant précités ont fait l'objet d'un acte passé par devant Monsieur François Persoons Bourgmestre de la commune de Woluwe-Saint-Pierre, en date du dix-neuf janvier mil neuf cent septante-sept, transcrit au cinquième Bureau des Hypothèques de Bruxelles le vingt-six janvier suivant volume 5372 numéro 3.

### 1.3. Origine de propriété.

- 1.31. La partie des terrains concernée par le présent acte de base comprend les parcelles cadastrées ou l'ayant été sous la section C partie des numéros 101/H, 117/B, 116/A, 123/A, 114/G/2, 114/H/2, 114/L/2, 114/I, 114/L, 115/I, 115/E/2 et 115/G/2.
- 1.32. Les parcelles cadastrées ou l'ayant été sous la section C numéros 101/H, 117/B, 116/A et 123/A appartiennent à la commune de Woluwe-Saint-Pierre pour les avoir acquises sous plus grande contenance de :

1. Mademoiselle Marie Barbe TIMMERMANS, sans profession ;
2. Monsieur Joseph Philippe TIMMERMANS, employé ;
3. Monsieur Jean-Henri TIMMERMANS, représentant de commerce ;
4. Madame Rosalia Léonia VANDENDAEL, négociante, veuve non remariée de Monsieur Félix Pétrus TIMMERMANS ;
5. Monsieur Jean-Baptiste TIMMERMANS, sans profession, tous à Woluwe-Saint-Pierre,

suivant un acte administratif passé devant Monsieur le Bourgmestre de la commune de Woluwe-Saint-Pierre, le premier juin mil neuf cent cinquante et un. transcrit au cinquième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le treize du même mois, volume 1039, numéro 9.

Originellement. ce bien appartenait :

- a) partie, en propre à Monsieur Pierre Joseph TIMMERMANS pour lui avoir été adjudgé définitivement en vente publique sur licitations suivant procès-verbal clôturé par Maître Jean Baptiste DE COCK, prénommé, le quinze juillet mil neuf cent deux, transcrit au bureau, des hypothèques à Bruxelles, le dix septembre.

Monsieur Pierre TIMMERMANS, prénomé, est décédé à Woluwe-Saint-Lambert, le premier août mil neuf cent sept, laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires, ses quatre enfants, à savoir :

1. Mademoiselle Marie TIMMERMANS
2. Monsieur Joseph TIMMERMANS
3. Monsieur Jean TIMMERMANS
4. Monsieur Félix TIMMERMANS,

tous prénommés, sous réserve des droits revenant à son épouse survivante Madame Marie Clémentine DELACROIX, en vertu de la donation contenue dans leur contrat de mariage.

- b) partie aux époux TIMMERMANS-DELACROIX, prénommés,  
pour leur avoir été adjudgé définitivement en vente publique suivant procès-verbal clôturé par  
Maître VAN HALTEREN, notaire ayant résidé à Bruxelles le treize juin mil neuf cent  
nonante-cinq, transcrit au bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt- deux août suivant,  
volume 7355 numéro 20 ;
- c) partie à Madame Marie Clémentine DELACROIX et ses quatre enfants, Mademoiselle Marie  
et Messieurs Joseph, Henri et Félix TIMMERMANS, pour l'avoir acquis de :
1. Monsieur le Baron Jules GREINDL à Berlin
  2. Monsieur le Baron Charles GREINDL à Gand
  3. Madame Marie GREINDL, épouse de Monsieur Charles WOESTE à Ixelles suivant acte  
reçu par Maître GROSEMANS, notaire ayant résidé a Bruxelles, le vingt novembre mil  
neuf cent neuf, transcrit au bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt- cinq du même  
mois, volume 11 425 numéro 16.

Monsieur Félix TIMMERMANS, prénommé, est décédé à Woluwe-Saint-Pierre le dix octobre  
mil neuf cent quarante-deux, laissant pour unique héritier légal et réservataire son fils Monsieur  
Jean Baptiste TIMMERMANS, prénommé, sous réserve des droits revenant à son épouse  
survivante, Madame Rosalia VANDENDAEL, prénommée, en vertu de la donation contenue  
dans leur contrat de mariage.

Madame Marie DELACROIX, prénommée, sans profession, veuve non remariée de Monsieur  
Pierre TIMMERMANS, est décédée ab intestat à Woluwe-Saint-Pierre, le dix-huit janvier mil  
neuf cent quarante-quatre, laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires, savoir :

1. ses trois enfants : Mademoiselle Marie et Messieurs Joseph et Jean TIMMERMANS,  
prénommés ;
2. son petit-fils, Monsieur Jean Baptiste TIMMERMANS, prénommé.

1.33. La parcelle cadastrée ou l'ayant été sous la Section C numéro 114/G/2 appartient à la commune de Woluwe- Saint-Pierre pour l'avoir acquise sous une plus grande contenance de :

1. Madame Joanna BOXSTEYNS, sans profession, veuve non remariée de Monsieur Joseph HEREMANS, à Woluwe-Saint-Pierre ;
2. Madame Jeanne Julienne Adèle HEREMANS, modiste, veuve non remariée de Monsieur Roger Henri DE COMMERE à Woluwe-Saint-Pierre,

suivant un acte passé devant Monsieur le Bourgmestre de la commune de Woluwe-Saint-Pierre, le trente octobre mil neuf cent septante-trois, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le treize novembre suivant, volume 4697, numéro 22.

Originellement, ce bien appartenait aux époux HEREMANS-BOXSTEYNS, prénommés, pour l'avoir acquis, sous plus grande contenance, de Monsieur François Auguste SLUSE, entrepreneur de plomberie demeurant à Bruxelles, au termes d'un acte reçu par Maître Hubert SCHEYVEN, notaire ayant résidé à Bruxelles, le quinze janvier mil neuf cent trente, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-quatre du même mois. volume 1355, numéro 13.

Monsieur Joseph HEREMANS, prénommé, est décédé à Bruxelles, le treize août mil neuf cent septante, laissant pour unique héritière légale et réservataire, sa fille issue de son mariage avec Madame Jeanne BOXSTEYNS. prénommée, à savoir Madame Jeanne HEREMANS, prénommée, déjà veuve de Monsieur Roger DE COMMERE, sous réserve des droits revenant à son épouse survivante.

1.34 La parcelle cadastrée ou l'ayant été sous la section C numéro 114/H/2 appartient à la commune de Woluwe-Saint-Pierre pour l'avoir acquise sous une plus grande contenance de :

1. Monsieur Judocus VAN ERPS entrepreneur-maçon, veuf en premières noces de Madame Adelia VANDENBOSCH et époux en secondes noces de madame Elisabeth VANDERVELDEN, à Woluwe-Saint-Pierre.
2. Madame Rosalie VAN ERPS, employée, épouse de Monsieur José Henri Justin SOMERS, à Woluwe-Saint-Lambert,

suivant acte administratif passé devant Monsieur le Bourgmestre de la commune de Woluwe-Saint-Pierre le douze novembre mil neuf cent septante-trois transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-six du même mois, volume 4718 numéro 10.

Originellement, les époux VAN ERPS-VANDENBOSCH. prénommés, ont vendu la moitié indivise de ce bien. sous plus grande contenance. aux époux Pétrus VAN ERPS, entrepreneur, et Maria Smets, sans profession, ensemble à Woluwe-Saint-Pierre aux termes d'un acte reçu par Maître Emile TIMMERMANS notaire ayant résidé à Woluwe-Saint-Lambert, le premier décembre mil neuf cent trente-deux, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le onze du même mois, volume 1636 numéro 16.

L'acte précité a été rectifié par un acte également reçu par Maître Emile TIMMERMANS le treize février mil neuf cent cinquante-trois, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le onze mars suivant, volume 1211, numéro 26.

Madame Adélie VANDENBOSCH est décédée ab intestat à Woluwe-Saint-Pierre, le neuf février mil neuf cent cinquante-deux, laissant pour seule héritière légale et réservataire, sa fille Madame Rosalie VAN ERPS, prénommée, unique enfant issu de son mariage avec Monsieur Judocus VAN ERPS, prénommé, sous réserve des droits revenant à son époux survivant.

Le droit d'usufruit de Monsieur Judocus VAN ERPS a cessé par suite de son remariage.

Les époux VAN ERPS-SMETS, ont cédé leurs droits indivis sur le bien, soit la moitié, à Monsieur Judocus VAN ERPS, et Madame Rosalie VAN ERPS, prénommés, chacun pour un quart, suivant acte reçu par Maître Emile TIMMERMANS, notaire prénommé, le vingt-deux février mil neuf cent cinquante-quatre, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le cinq mars suivant, volume 1345 numéro 11.

- 1.35. La parcelle cadastrée ou l'ayant été sous la section C numéro 114/L/2 appartient à la commune de Woluwe-Saint-Pierre pour l'avoir acquise sous une plus grande contenance de :

Monsieur Hubert Joseph HAUBRUGE, pensionné et son épouse Madame Madelaine Zoé DUFORREUW, pensionnée ensemble à Woluwe-Saint-Pierre,

suivant un acte administratif passé devant Monsieur le Bourgmestre de la commune de Woluwe-Saint-Pierre, le douze octobre mil neuf cent septante-trois, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-quatre du même mois, volume 4699, numéro 12.

Les époux HAUBRUGE-DUFORREUW, prénommés, en étaient propriétaires pour l'avoir acquis, sous plus grande contenance de Monsieur François Auguste SLUSE, entrepreneur demeurant à Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par Maître CANTONI, notaire ayant résidé à Bruxelles, le dix-sept juin mil neuf cent trente-deux transcrit au premier bureau des Hypothèques à Bruxelles le vingt-neuf du même mois, volume 1593 numéro 10.

- 1.36. La parcelle cadastrée ou l'ayant été sous la section C numéro 114/I appartient à la commune de Woluwe-Paint-Pierre pour l'avoir acquise sous une plus grande contenance de :

Monsieur Georgius Alphonsus Theodorus ELAUT, fonctionnaire de banque, et son épouse Madame Jacqueline Elisabeth FOLLON, sans profession, ensemble à Woluwe- Saint-Pierre,

suivant un acte administratif passé devant Monsieur le Bourgmestre de la commune de Woluwe-Saint-Pierre, le trente octobre mil neuf cent septante-trois, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le treize novembre suivant, volume 4712, numéro 5.

Originellement ce bien dépendait de la communauté légale qui a existé entre les époux François VOGELAERTS, plombier, et Alice ROULIN, sans profession, ensemble à Woluwe-Saint-Pierre, pour l'avoir acquis, sous plus grande contenance, de Monsieur François Auguste SLUSE, propriétaire à Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par Maître INGEVELD, notaire ayant résidé à Bruxelles, remplaçant son confrère Maître CANTONI à Bruxelles, le vingt-cinq août mil neuf cent vingt-six, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix septembre suivant, volume 1009, numéro 6.

Monsieur François VOGELAERTS, prénommé est décédé ab intestat à Woluwe-Saint-Pierre, le vingt-huit décembre mil neuf cent quarante et un, laissant pour unique héritier légal et réservataire son fils, Monsieur Marcel François VOGELAERTS, employé à Woluwe-Saint-Pierre, issu de son mariage avec Madame Alice ROULIN, prénommée, sous réserve des droits revenant à son épouse survivante. Le droit d'usufruit de Madame Alice ROULIN a cessé par suite de son mariage en secondes noces avec Monsieur Jules BUELENS.

Les époux ELAUT-FOLLON, prénommés, ont acquis ce bien, sous plus grande contenance, de

1. Madame Alice ROULIN
2. Monsieur Marcel VOGELAERTS, tous deux prénommés,

aux termes de l'acte reçu par Maître Pierre GARDE, notaire à Auderghem le vingt-trois mai mil neuf cent cinquante-deux, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le quatre juin suivant, volume 1143 , numéro 20.

- 1.37. La parcelle cadastrée ou l'ayant été sous la section C numéro 114/L appartient à la commune de Woluwe-Saint-Pierre pour l'avoir acquise sous une plus grande contenance de :

Monsieur Théopheil VAN DE VELDE, pensionné, et Madame Hélène Anne Marie ALSTEENS, sans profession, ensemble à Woluwe-Saint-Pierre,

suivant un acte administratif passé devant Monsieur le Bourgmestre de la commune de Woluwe-Saint-Pierre, le douze octobre mil neuf cent septante-trois, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-quatre du même mois, volume 4699, numéro 13.

Les époux VAN DE VELDE-ALSTEENS, étaient propriétaires du bien, pour l'avoir acquis, sous une plus grande contenance, de Monsieur Joseph Jean Corneille VLAEMYNCK, fonctionnaire, et son épouse Madame Berthe Marie Céline HANS, sans profession, ensemble à Woluwe-Saint-Pierre aux termes d'un acte reçu par Maître Georges HUYGENS, notaire ayant résidé à Auderghem, le trois septembre mil neuf cent trente-six, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le premier octobre suivant, volume 2059, numéro 14.

- 1.38. La parcelle cadastrée ou l'ayant été sous la section C numéro 115/I appartient à la commune de Woluwe-Saint-Pierre pour l'avoir acquise de :

Madame Mathildis DE SAEDELEIR, sans profession, veuve en premières noces de Monsieur Frans Louis CALLEBAUT et en secondes noces de Monsieur Joseph VAN GUCHT, à Woluwe-Saint-Lambert,

suivant un acte administratif passé devant Monsieur le Bourgmestre de la commune de Woluwe-Saint-Pierre, le douze octobre mil neuf cent septante-trois, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-quatre du même mois, volume 4699, numéro 11.

Originellement, ce bien dépendait de la communauté d'acquêts qui a existé entre les époux François CABU et Emilie DELMARCELLE, pour leur avoir été adjudgé définitivement en vente publique, sous plus grande contenance, suivant procès-verbal clôturé par Maître Jean Baptiste DE COCK, notaire ayant résidé à Woluwe-Saint-Lambert, le trente et un mai mil neuf cent cinq, transcrit au bureau des hypothèques à Bruxelles, le onze août suivant, volume 10 057, numéro 3.

Les époux CABU-DELMARCELLE, prénommés, sont décédés à Auderghem, respectivement le vingt-six juillet mil neuf cent quarante-huit et le onze janvier mil neuf cent trente et un, laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires leurs deux enfants issus de leur mariage à savoir :

1. Mademoiselle Jeanne Marie Emile CABU, sans profession, à Auderghem
2. Monsieur Frantz Louis Ghislain CABU, conservateur musée à Elisabethville.

Madame Mathildis DE SAEDELEIR, prénommé, déjà veuve en secondes noces, à acquis ce bien, sous plus grande contenance, de Mademoiselle Jeanne CABU et Monsieur Frantz CABU, tous deux prénommés, aux termes de l'acte reçu par Maître Pierre GARDE, notaire de résidence à Auderghem, le quatre avril mil neuf cent cinquante-sept, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt- six du même mois, volume 1835, numéro 13.

- 1.39. Les parcelles cadastrées ou l'ayant été sous la section C numéros 115/E/2 et 115/G/2 appartiennent à la commune de Woluwe-Saint-Pierre pour les avoir acquises, sous une plus grande contenance , de :

Monsieur Paul Lucien René Ghislain PIRSON, ingénieur civil, et son épouse Madame Christiane Paulette RONGVAUX, sans profession, ensemble à Woluwe-Saint-Pierre,

suivant un acte administratif passé devant Monsieur le Bourgmestre de la commune de Woluwe-Saint-Pierre, le onze octobre mil neuf cent septante-trois, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt- quatre du même mois, volume 4699 numéro 9.

Les époux PIRSON-RONGVAUX étaient propriétaires de ce bien pour l'avoir acquis, sous plus grande contenance :

- partie de :

1. Madame Isabelle Anna BUELENS, sans profession, épouse de Monsieur Arsène Jean Baptiste Justin VAN LENS, employé, à Schaerbeek.

2. Madame Alice ROULIN, sans profession, veuve en premières noces de Monsieur François VOGELAERTS et en secondes noces de Monsieur Jules BUELENS, à Kraainem,

aux termes d'un acte de vente reçu par Maître François WYDEMANS et Pierre GARDE, notaires de résidence respectivement à Woluwe-Saint-Pierre et à Auderghem, le dix-huit mai mil neuf cent cinquante-trois, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le treize juin suivant, volume 1240, numéro 29.

Ce bien dépendait de la communauté légale de biens ayant existé à défaut de contrat de mariage, entre les époux Jules BUELENS et Léonie Dorothee GELDOLF, pour l'avoir acquis de Madame Ernestine ABELOOS à Woluwe-Saint-Pierre, et autres aux termes d'un acte de vente reçu par Maître NELSON, notaire ayant résidé à Woluwe-Saint-Lambert, le dix-neuf octobre mil neuf cent quarante-deux, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le six novembre suivant, volume 355, numéro 20.

Madame Léonie GELDOLF, prénommée, est décédée ab intestat le dix-huit février mil neuf cent cinquante, laissant pour seule héritière légale et réservataire, sa fille issue de son mariage avec Monsieur Jules BUELENS, prénommé, Madame Isabelle BUELENS, prénommée, sous réserve des droits revenant à son époux survivant en vertu d'un acte de donation reçu par Maître GERARD, notaire de résidence à Anderlecht, le douze novembre mil neuf cent trente et un;

Monsieur Jules BUELENS ,prénommé , contracta un second mariage avec Madame Alice ROULIN, prénommée;

Monsieur Jules BUELENS, prénommée, est décédé intestat à Woluwe-Saint-Pierre le quatre décembre mil neuf cent cinquante, laissant pour seule héritière légale et à réserve, sa fille Madame Isabelle BUELENS, prénommée, sous réserve des droits revenant à son épouse survivante en vertu d'une donation contenue dans leur contrat de mariage reçu par Maître Emile TIMMERMANS, notaire ayant résidé à Woluwe-Saint-Lambert, le vingt-huit juin mil neuf cent cinquante ;

- partie de :

Madame Fernande Gabrielle DELSAUX, employée, veuve en premières noces de Monsieur Maximilien Alphonse Corneil LUYCKX et en secondes noces de Monsieur Henri HACKE, et épouse en troisièmes noces de Monsieur Paul Irénée ALLEYN, tailleur d'habits à Woluwe-Saint-Lambert, aux termes d'un acte reçu par Maître René VAN BENEDEN, notaire ayant résidé à Schaerbeek, le vingt neuf août mil neuf cent cinquante-trois, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le quatre septembre suivant, volume 1284 numéro 13 ;

Ce bien appartenait en propre à Madame Fernande DELSAUX, prénommée, pour l'avoir acquis durant son veuvage d'avec Monsieur Maximilien LUYCKX, de :

1. Monsieur Louis Jules Henri HOLLEBECQ, industriel et son épouse Madame Emma Anna Clara CASTELAIN, sans profession, à Molenbeek Saint Jean.
2. Monsieur Louis Léon Adelin Marie Ghislain DE VALKENEER, Administrateur de société à Bruxelles

au termes d'un acte reçu par Maître René VAN BENEDEN, prénommé, le vingt-neuf novembre mil neuf cent quarante-trois, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le sept décembre mil neuf cent quarante-trois, volume 457, numéro 18.

## 2. Régime de la copropriété - plans - modifications.

- 2.1. La comparante, ayant manifesté son intention de vendre un nombre, non encore déterminé, de logements dont elle deviendra propriétaire, Nous a requis, pour acter sa volonté, de placer partie du complexe, à construire ou en voie de construction et le terrain qui sert d'assiette à ladite partie, de même que les parties de terrain affectées aux jardins privatifs, lesquels sont définis au plan de situation numéro 142 dont question ci-après, sous le régime de la copropriété en conformité de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt- quatre formant l'article 577bis du Code Civil.

2.2. A cet effet, la comparante Nous a remis pour être annexés au présent acte. les documents ci-après :

1. le plan de situation de périmètre bâti, dénommé ci-après plan numéro 142 ;
2. le plan de copropriété des niveaux 61.00 m et 63.70 m ;
3. le plan de copropriété du niveau 66.40 m (parking) ;
4. le plan de copropriété du niveau 69.10 m (parking) ;
5. le plan de copropriété du niveau 71.95 m (venelle) ;
6. le plan de copropriété du niveau 74.65 m ;
7. le plan de copropriété du niveau 77.35 m ;
8. le plan de copropriété du niveau 80.05 m ;
9. le plan de copropriété du niveau 82.75 m ;
10. le plan de copropriété des niveaux 85.45 m et 88.15 m ;
11. le plan de copropriété du bâtiment n° 16 relatif aux niveaux 74.65 m à 88.15 m ;
12. le plan de copropriété du bâtiment n° 17 relatif aux niveaux 71.95 m à 85.45 m ; et
13. le descriptif de la finition des parties privatives.

2.3. Les plans dont question ci-dessus concernent les deuxième et troisième phases de construction du complexe de quelque trois cent soixante logement à ériger par le Crédit Communal de Belgique.

Le présent acte de base et ses annexes, notamment le régime de la copropriété et le règlement d'ordre intérieur ne concernent que ces phases, lesquelles comportent principalement deux cent six logements, cent-trente emplacements pour voiture et cent soixante-cinq caves.

2.4. Les documents précités sont signés par la comparante et par Nous,

Les plans sont néanmoins donnés à titre de simples renseignements et, tant que la construction n'est pas achevée, ils pourront faire l'objet de modifications à l'initiative de la comparante, sous réserve cependant que ces modifications ne nuisent en rien à la solidité du

complexe et à l'intérêt commun des propriétaires.

Ces modifications ne peuvent davantage diminuer le cube ni la surface des éléments privatifs qui seraient déjà vendus.

Elles seront, le cas échéant, constatées soit par un acte modificatif du présent acte de base, soit par l'acte particulier de vente des parties privatives auquel acte peut être joint un plan où figurent les modifications apportées à la distribution primitive et ce, sans avoir à obtenir l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires, à la seule requête et comparution de la commune de WoluweSaint-Pierre qui s'en réserve expressément le droit.

### 3. Servitudes conventionnelles ou par destination du père de famille.

3.1. La construction du complexe immobilier, objet des présentes, peut entraîner entre les divers fonds privatifs qui le composent l'existence d'un état de choses qui eut constitué une ou des servitudes si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

3.2. Le présent acte de base ayant opéré la division juridique de la propriété, ces servitudes prendront effectivement naissance de plein droit dès la première vente d'un élément privatif de l'immeuble à un tiers.

Elles trouvent leur origine dans la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code civil ou doivent être considérées comme résultant du fait de l'existence d'une convention des parties.

3.3. Il en est ainsi notamment :

- des vues et jours qui pourraient exister notamment d'une partie privative sur une autre ou par suite de la disposition ou de la configuration de terrasses ou locaux ;

- des communautés de descentes d'eaux pluviales ou résiduaires, d'égouts, d'aéras, etc... ;
- du passage de canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, télédistribution, vide- poubelles , chauffage, etc...) ;
- et, de manière générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révéleront les plans, leur exécution ou l'érection des constructions, ou encore l'usage des lieux, même si ces servitudes ne sont pas décrites au chapitre I du règlement de copropriété ci-après.

#### 4. Vente des parties privatives - frais - parachèvement – réception

4.1. La vente des parties privatives, constituées essentiellement des logements, caves, emplacements pour voiture et autres locaux décrits au chapitre I du règlement de copropriété, portera soit sur des locaux dans leur état futur de parachèvement, tel qu'il est décrit aux annexes des présentes complétées ou modifiées, le cas échéant, par des conventions particulières, soit sur des locaux entièrement achevés.

La comparante peut dans le premier cas si besoin est, remplacer certains matériaux par des matériaux similaires sous réserve que le coût des matériaux de remplacement ne soit pas inférieur à celui des matériaux prévus, ce dont elle justifiera s'il échet.

4.2. Les caves qui, de par la disposition des lieux, ont accès par un ou plusieurs emplacements pour voiture seront vendus aux acquéreurs des emplacements pour voiture leur donnant accès afin d'éviter la constitution de trop nombreuses servitudes de passage.

De même, les emplacements pour voiture donnant accès, par un sas, à des logements seront vendus aux acquéreurs de ceux-ci.

- 4.3. Les prix de vente doivent être acquittés aux conditions et tranches éventuelles stipulées aux compromis de vente et actes authentiques respectifs.

Les prix de vente ne comportent pas les frais et accessoires de la vente.

- 4.4. Les acquéreurs des parties privatives devront payer et supporter les charges communes dès que leurs locaux seront en état d'être utilisés conformément à leur destination.

Ils paieront et supporteront les charges publiques dès la passation de l'acte authentique de vente.

Les frais provenant du fonctionnement éventuel du chauffage central et de sa mise en marche avant la réception des travaux, en vue de l'assèchement des locaux, constituent une charge commune à répartir, ainsi qu'il est prévu aux présentes, entre les propriétaires des locaux chauffés.

Les acquéreurs des locaux privatifs sont tenus de reprendre les premières assurances contractées par la comparante et d'en supporter les frais à dater de la passation de l'acte authentique de vente.

- 4.5. La comparante vendra les éléments, soit entièrement achevés, soit en cours de construction, à parachever totalement ou partiellement.

Dans ce dernier cas, les locaux privatifs devront être réceptionnés par leurs acquéreurs avant leur entrée en jouissance, à défaut de quoi, leur occupation sera considérée comme valant réception définitive à l'égard de la comparante et ce, par exemple, du simple fait de la remise des clefs.

Les éléments communs du complexe immobilier seront réceptionnés par le délégué de l'ensemble des copropriétaires vis-à-vis de la comparante.

Ce délégué sera désigné, à la simple majorité du nombre de copropriétaires, par l'assemblée générale des copropriétaires convoquée à cette fin à l'initiative de la partie la plus diligente habilitée à convoquer ladite assemblée.

Celle-ci donnera au délégué les pouvoirs nécessaires pour agréer les travaux et ouvrages des parties communes au nom de tous les copropriétaires et fixera la procédure à suivre à cet effet.

## 5. Règlement de copropriété et d'ordre intérieur

- 5.1. La comparante a déclaré ci-dessus vouloir soumettre, au régime de la copropriété et de l'indivision forcée, le complexe immobilier et le terrain qui lui sert d'assiette de même que les parties de terrain affectées aux jardins privatifs, objets des présentes.

A cet effet, la comparante a dressé un règlement général de copropriété et un règlement d'ordre intérieur dont un exemplaire demeurera ci-annexé pour être enregistré en même temps que les présentes et être soumis à la transcription, ces deux règlements étant signés ne varietur par la comparante et par Nous.

- 5.2. Les propriétaires, copropriétaires, locataires ou ayants droit à un titre quelconque d'une partie du complexe immobilier et leurs successeurs à tout titre, seront tenus par le règlement général de copropriété qui fera la loi commune à laquelle tous devront se conformer.

Ce règlement, qui est de statut réel, détermine les droits de propriété, établit la manière dont les parties communes seront gérées et administrées et fixe la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes.

Il est opposable à tous par la transcription du présent acte et de ses annexes.

- 5.3. Le règlement d'ordre intérieur bien que n'étant pas de statut réel, sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite propriétaires, locataires ou ayants droit d'une partie quelconque du complexe immobilier, chacun étant tenu d'imposer le règlement d'ordre intérieur à ses successeurs à tout titre.
- 5.4. Les clauses et stipulations contenues audit règlement général de copropriété et qui seraient contraires à celles figurant dans le présent acte de base ou incompatibles avec ses termes devront être considérées comme nulles et non écrites, ou comme complétées, ou modifiées, par le présent acte.
- 5.5. Le règlement général de copropriété, le règlement d'ordre intérieur, dressés par la comparante, et les plans ci-annexés, formeront un tout avec les présentes.

Les actes ultérieurs qui apporteront des modifications audit statut immobilier seront obligatoirement soumis à la transcription pour être opposables aux tiers, hormis les modifications apportées au règlement d'ordre intérieur.

## 6. Dispense d'inscription d'office

La comparante déclare expressément dispenser Monsieur le Conservateur des Hypothèques de prendre inscription d'office, en exécution du présent acte de base, de quelque chef que ce soit, lors de la transcription de l'expédition dudit acte.

7. État civil

Au vu des pièces requises par la loi, le Premier Echevin sous- signé certifie l'exactitude des énonciations d'état civil des comparants tel que repris ci-avant.

DONT ACTE.

Passé à Woluwe-Saint-Pierre, en la maison communale à la date que dessus, et signé, après en avoir donné lecture, par Nous,

Par ordonnance :

Le Secrétaire communal

Le Collège :

L'Echevin,

Pour le Bourgmestre de la  
commune de Woluwe-Saint-Pierre.  
empêché :

Le Premier Echevin