



ETUDE

DE

Maître Emile DEWEERDT

NOTAIRE A BRUXELLES

213, AVENUE LOUISE

« RÉSIDENCE FOR EVER »

à Evere

A l'angle de l'Avenue des Anciens Combattants
et de l'Avenue Franz Guillaume

ACTE DE BASE

Règlement de copropriété

DU 15 MAI 1992

JL/A

Du :15.5.1992.

- ACTE DE BASE -

n° 15.207

L'an mil neuf cent nonante-deux.

Le quinze mai.

Devant Nous, Maître Emile DEWEERDT, Notaire à Bruxelles.

A Bruxelles, en l'étude, 213, avenue Louise.

A COMPARU:

La société anonyme "HORIZON PROMOTION" ayant son siège social à Wavre (Bierges), boulevard de l'Europe, 135b.

Registre de commerce de Nivelles numéro 68.332.

Taxe sur la valeur ajoutée numéro 428.148.397.

Constituée suivant acte reçu par Maître Lucas Boels, notaire à Saint-Gilles-Bruxelles, le dix décembre mil neuf cent quatre-vingt-cinq, publié à l'annexe au Moniteur Belge du premier janvier mil neuf cent quatre-vingt-six, sous le numéro 860101-80.

Ici représentée par deux administrateurs, étant:

Monsieur Lanfranco TRIVELLIN, demeurant à Limelette, rue du Charnois, numéro 52.

Madame Marie Elisabeth DEWILDE, demeurant à Limelette, rue du Charnois, numéro 52.

Agissant en vertu de l'article 22 des statuts.

Nommés à cette fonction aux termes d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire du trente-et-un août mil neuf cent quatre-vingt-neuf, publiée à l'annexe au Moniteur belge du dix janvier mil neuf cent nonante, sous le numéro 900110-505.

Laquelle comparante a requis le notaire soussigné de dresser l'acte de base de l'immeuble dénommé "RESIDENCE FOR EVER" dont il sera question ci-après:

Cet acte de base est divisé en six chapitres, étant:

CHAPITRE UN - EXPOSE.

CHAPITRE DEUX - DIVISION DE L'IMMEUBLE - IDENTIFICATION.

CHAPITRE TROIS - CONDITIONS SPECIALES - SERVITUDES.

CHAPITRE QUATRE - CONTRATS DE VENTES.

CHAPITRE CINQ - REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

CHAPITRE SIX - DIVERS.

CHAPITRE UN

EXPOSE

La société comparante, par ses représentants, nous expose ce qui suit:

1. DESCRIPTION DU BIEN

La société comparante est propriétaire du bien ci-après:

COMMUNE D'EVERE

Un terrain sis à l'angle de l'avenue des Anciens Combattants et de l'avenue Franz Guillaume, cadastré ou l'ayant été sous section C, numéro 21/M, pour cinq ares quarante-deux centiares, !!!! développant respectivement des façades d'environ dix-sept mètres soixante centimètres et huit mètres septante-cinq centimètres avenue des Anciens Combattants et avenue Franz Guillaume, contenant en superficie d'après titre cinq ares quarante-deux

centiares.

2. ORIGINE DE PROPRIETE

La société anonyme "Horizon Promotion" est propriétaire du bien ci-avant pour l'avoir acquis de Monsieur Jean Edouard Mosselmans, géomètre-expert-immobilier, à Bruxelles-deuxième-district, aux termes d'un acte reçu par Maître Emile Deweerdt, notaire soussigné, et Maître Jean Willocx, notaire à Saint-Gilles-Bruxelles, le vingt-huit décembre mil neuf cent quatre-vingt-neuf, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le onze janvier mil neuf cent nonante, volume 10.358, numéro 14.

Le susdit bien: 1) pour partie, sous plus grand, dépendait originellement de la communauté légale ayant existé entre Monsieur Edouard Mosselmans et son épouse, Madame Claire Devondel, ci-après plus amplement qualifiés, pour l'avoir acquis aux termes d'un procès-verbal d'adjudication définitive, clôturé par le notaire Prosper Hubert Delzaert, à Schaerbeek, le deux juin mil neuf cent vingt-quatre, transcrit et 2) pour partie, sous plus grand, appartenait à Monsieur Edouard Mosselmans, prénommé, alors veuf de dame Claire Devondel, aux termes d'un acte d'échange reçu par le notaire Roger Dekoster, ayant résidé à Bruxelles, le douze août mil neuf cent cinquante-quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-trois août mil neuf cent cinquante-quatre, volume 4447 numéro 17.

Madame Claire Devondel est décédée à Schaerbeek, le vingt-quatre juin mil neuf cent quarante-sept, épouse de Monsieur Edouard Mosselmans.

La défunte a laissé pour seul et unique héritier légal un fils étant Monsieur Jean Edouard Mosselmans, prénommé.

Les époux Mosselmans-Devondel étaient mariés sous le régime de la communauté légale, aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Bulcke, ayant résidé à Schaerbeek, en date du vingt-quatre avril mil neuf cent dix-neuf. Le susdit contrat contenait, à titre de convention de mariage, attribution de toute la communauté, en pleine propriété, au survivant des époux, qu'il y ait ou non enfants issus du mariage.

Monsieur Edouard Mosselmans, en son vivant, géomètre-expert-immobilier, est décédé à Bruxelles-deuxième-district, en son domicile, le vingt décembre mil neuf cent soixante-cinq, laissant pour seul et unique héritier légal un fils étant Jean Edouard Mosselmans, prénommé.

Aux termes de son testament olographe daté de Bruxelles, du vingt août mil neuf cent soixante-cinq, déposé après accomplissement des formalités légales au rang des minutes du notaire Etienne Taymans, à Evere, suivant acte de dépôt de son ministère en date du cinq janvier mil neuf cent soixante-six, le défunt a fait divers legs particuliers ne concernant pas le bien objet des présentes.

3. CONDITIONS SPECIALES

L'acte du notaire Emile Deweerdt, sousigné et Maître Jean Willocx, notaire à Saint-Gilles-Bruxelles, le vingt-huit décembre mil neuf cent quatre-vingt-neuf, stipule ce

qui suit:

"Conditions spéciales:

"I. Le vendeur fait observer que 1) le cahier des "charges du notaire Delzaert, à Schaerbeek, du dix-"neuf mai mil neuf cent vingt-quatre, contient les "conditions spéciales ci-après littéralement "reproduites:

"De koopers zullen ieder voor wat hun aangaat "moeten gedoogen de loswegen aangeduid op het voormeld "plan en aan derde personen betalen alle vergeldingen "die zouden kunnen verschuldigd zijn; ieder zal den "losweg op zijn goed gelegen behoorlijk moeten "onderhouden op zijne uitsluitelijke kosten.

"Indien aaneenpalende loten aan verschillende "koopers zouden toegewezen worden, zullen deze "kosteloos aan elkander een vrijen losweg moeten "verleenen op drie meters breedte zoals het op het "hieraangevoegd plan aangeduid is.

"De koopers zullen moeten eerbiedigen alle "loswegen bestaande in voordeel van derde personen en "dit zonder tusschenkomst van de verkoopers noch "verhaal tegen hun.

"De hiervoren bepaalde metingskosten begrijpen "alleenlijk het geleverd werk, de afpaling in geval "van afzonderlijke verkooping, zal geschieden op "onkosten van de koopers, door den landmeter opsteller "van het plan".

2) un acte de constitution de servitude reçu par les notaires Jean Claude Stallaerts, ayant résidé à Saint-Josse-ten-Noode, et Etienne Taymans, ayant résidé à Evere, le douze novembre mil neuf cent soixante-trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-quatre mars mil neuf cent soixante-quatre, volume 5799 numéro 4, stipule ce qui suit:

"La société anonyme "Résibo" est propriétaire du "terrain ci-après:

"une parcelle de terrain à bâtir située à Evere, "à front de l'avenue des Anciens Combattants, où elle "possède vingt-neuf mètres quarante-deux centimètres "de façade avec zone de recul de huit mètres contenant "en superficie suivant mesurage, sept ares quarante-"cinq centiares deux diximilliaires, cadastrée section "C partie du numéro 21/G tenant d'un côté à la société "acquéreur (résidence Comte d'Egmont) de l'autre à la "commune d'Evere et du fond à Monsieur Mosselmans, "susdit, etcoetera...

"Sur partie de ce terrain, la société anonyme "Résibo" se propose de construire un immeuble à "appartements multiples, dénommé "résidence Comte de "Hornes" comportant rez-de-chaussée plus six étages.

"Les garages privés de ce building auront en "majeure partie sortie sur la cour juxtant la "propriété prédécrite de Monsieur Jean Mosselmans et "l'aire de manoeuvre des voitures longe le terrain de "ce dernier (Monsieur Mosselmans)

"Il en est de même des garages du "Résidence "Comte d'Egmont" avenue des Anciens Combattants, "numéro 82 et de la cour de manoeuvre des voitures "automobiles garées dans cet immeuble.

"A l'effet de mieux comprendre la situation "topographique et le but poursuivi par les parties,

elles-ci nous ont remis un plan des lieux établi par "le géomètre-expert légalement assermenté, Monsieur "Pierre Maryn et non signé par ce dernier.

"Ce plan sera signé par lesdites parties et les notaires instrumentants et demeurera annexé aux présentes.

"Ceci exposé, les parties à l'effet de rendre possible l'accès aux garages construits et à "construire en façade arrière des bâtiments construits "sur terrain acquis par la société anonyme "Résibo" de "Monsieur Edouard Mosselmans ont négocié entre elles "la cession du droit de passage et de manoeuvre sur le "terrain FNMLG dudit plan, propriété actuellement de "Monsieur Jean Mosselmans, comparant et stipulant ce "qui suit:

"Constitution de servitude

"ARTICLE 1. les propriétaires des immeubles à "construire sur le terrain jouiront du droit de "passage et de manoeuvre sur le terrain FNMLG non "couvert par des garages.

"ARTICLE 2. A titre de compensation, la société "Résibo":

"1. verse etc...

"2. s'engage à exécuter pour son propre compte, "les travaux de terrassement, construction de "fondation et revêtement de la surface FNMLG non "couverte par les garages, et celà, suivant un plan "partant du niveau naturel du sol à front des garages "et rejoignant le filet d'eau à établir dans le "prolongement de la ligne H'C'.

"Ce revêtement sera exécuté en même temps que "celui de la surface OFCS.

"3. la société "Résibo" recevra et évacuera "toutes les eaux provenant de la surface FNMLGF

"4. elle se fait fort de procurer le droit de "passage et de manoeuvre sur le terrain PBCS, au "profit des propriétaires du terrain FNMLG.

"5. elle accorde temporairement l'accès au "terrain FNMLG par le couloir carrossable sous "l'immeuble ABCD.

"Dès que ce sera construit et déclaré ouvert "l'accès le long de la ligne QR et vers l'aire des "garages, le passage par le couloir carrossable sera "supprimé et remplacé à titre définitif par ce nouvel "accès.

"Cette servitude sera gratuite.

"ARTICLE 3. La société "Résibo" s'engage à "endosser ses obligations à tous ses acheteurs.

"Elle fera connaître, dans les actes de base, la "servitude ci-dessus".

"L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et "obligations du vendeur, résultant des stipulations "ci-dessus reproduites et ce pour autant qu'elles "soient encore d'application et se rapportent au bien "présentement vendu et ce sans intervention du "vendeur, ni recours contre lui.

"II. En outre, il est prescrit et convenu ce qui "suit:

"1. Etablissements insalubres ou incommodes:

"Il ne pourra être exercé dans les immeubles

"existants ou à construire aucune profession, "établissement ou activité nuisible, incommode, "insalubre ou dangereuse, notamment celles reprises "comme telles aux Arrêtés réglementant ce genre "d'établissements, à l'exception des installations "nécessaires aux besoins des habitants (dépôt de "mazout pour le chauffage, garage privée...) sans que "ces installations puissent être dommeables au "caractère paisible, salubre et résidentiel, ni à "l'aspect de l'ensemble du lotissement.

"2. Pignons et clôtures mitoyens:

"L'acquéreur est obligé de clôturer son terrain "suivant les prescriptions de son autorisation de "bâtir. Il règlera directement avec ses voisins la "mitoyenneté des pignons et des clôtures.

"3. Servitudes

"1) Il est porté à la connaissance de l'acheteur "l'existence d'un droit de passage et de manoeuvre à "l'arrière des immeubles 82, 84 et 86 avenue des "Anciens Combattants et en avant des garages "construits dans la cour derrière ces immeubles, qui a "été établi par acte des notaires Jean Claude "Stallaerts et Etienne Taymans en date du douze "novembre mil neuf cent soixante-trois, dont question "ci-dessus et dont copie avec son plan a été remise à "l'acquéreur antérieurement aux présentes.

"L'acquéreur jouira des droits réservés dans cet acte "en faveur de l'immeuble à construire sur le terrain "présentement vendu à condition de participer dans les "frais d'entretien de l'aire de manoeuvre et du "passage le long de l'immeuble 86 avenue des Anciens "Combattants, proportionnellement au nombre de garages "ou d'emplacements de voitures aménagés dans "l'immeuble à ériger sur le terrain vendu et qui "auront accès par la dite servitude.

"2) Vis-à-vis des immeubles 82, avenue des "Anciens Combattants et numéro 1 rue Franz Guillaume, "le vendeur s'est réservé le droit de ne pas devoir "respecter les distances légales concernant les vues "obliques en façade arrière et les vues droites et "obliques pour ce qui concerne les terrasses à établir "sur le toit des immeubles à ériger (actes des "notaires Jean Claude Stallaerts et Etienne Taymans "des dix-sept juillet mil neuf cent soixante-deux, "enregistré à Saint-Josse, le vingt-quatre juillet mil "neuf cent soixante-deux, volume 62, folio 36, case 54 "et dix-huit janvier mil neuf cent soixante-trois "enregistré à Saint-Josse, le vingt-trois janvier mil "neuf cent soixante-trois volume 630, folio 27, case "5.)

"3) destination

"L'acquéreur devra en ce qui concerne la "destination qu'il donnera au bien acquis et les "constructions qu'il y érigera, se conformer aux "prescriptions urbanistiques existantes ou qui seront "établies sur les parcelles litigieuse, sans que la "responsabilité du vendeur puisse être mise en cause "et sans que celle-ci puisse être appelée en garantie.

"L'acquéreur devra également se conformer aux "prescriptions et règlements édictés ou à intervenir, "pris par les autorités compétentes pour tout ce qui "concerne

les constructions, clôtures, alignements et "niveaux, établissement de trottoirs, égouts et "raccordements, pavage et autres questions de leur "compétence, le tout sans intervention du vendeur ni "recours contre lui. Il devra payer à qui de droit, "toutes les redevances, taxes et frais dus de ces "chefs.

"La parcelle vendue est destinée à l'érection "d'un immeuble répondant au gabarit prévu au Plan "Particulier d'Aménagement numéro 7 C 1 et se "raccrochant aux immeubles voisins.

"4) constructions: les parties reconnaissent "avoir pris connaissance préalablement à la signature "du présent contrat des dispositions des lois des "vingt-neuf mars mil neuf cent soixante-deux et vingt-"deux décembre mil neuf cent septante (organique de "l'aménagement du territoire et de l'urbanisme) et de "ses modifications et arrêtés d'exécution.

"L'acquéreur déclare dès à présent renoncer à "tout recours contre le vendeur dans le cas où "l'autorisation de bâtir ou de lotir lui serait "refusée.

"A cet effet il est stipulé que le bien vendu est "compris:

"- dans le plan de secteur de l'agglomération "bruxelloise, approuvé par arrêté royal du vingt-neuf "novembre mil neuf cent septante-neuf. Le bien est "situé dans une zone d'habitation.

"- dans le plan particulier d'aménagement numéro "7 C 1 approuvé par arrêté royal du vingt-sept "septembre mil neuf cent soixante-deux.

"- dans le permis de lotir délivré le treize "novembre mil neuf cent soixante-deux.

"L'acquéreur reconnaît avoir pris attentivement "connaissance des données graphiques de ces plans et "des prescriptions urbanistiques jointes.

Tous acquéreurs d'appartements ou autres parties privatives dans l'immeuble étant subrogés dans tous les droits et obligations résultant du présent acte de base, le seront par le fait même, dans les droits et obligations résultant des stipulations qui précèdent, dans la mesure où elles sont encore d'application.

4. CONSTRUCTIONS - PLANS.

La société comparante a fait établir par les soins de Monsieur Yves Rousseau, architecte à Uccle, 35, avenue Montjoie, les plans du bâtiment à ériger.

Les dits plans ont été soumis aux services de bâtisse et autres services compétents en la matière et notamment à l'administration communale de la commune d'Evere et à l'urbanisme.

Ces plans prévoyant la construction d'un sous-sol, un rez-de-chaussée et six étages, font l'objet d'un permis de bâtir qui a été délivré à la société comparante, le vingt-neuf janvier mil neuf cent nonante, sous le numéro 3U/n° 9630/79/80.

La société comparante s'oblige à respecter les conditions imposées par ce permis de bâtir dont une photocopie restera ci-annexé, après avoir été revêtu de la

mention d'annexe par le notaire soussigné.

Les plans dont question ci-dessus dûment approuvés par l'architecte préqualifié sont signés "ne varietur" par les représentants de la société comparante et le notaire soussigné et resteront ci-annexés.

CHAPITRE DEUX

DIVISION DE L'IMMEUBLE

Cet exposé fait, les représentants de la société comparante, ont requis Maître Emile Deweerdt, notaire soussigné, d'établir d'ores et déjà le statut de l'immeuble à construire, suivant les dispositions permises par la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre.

En vue d'opérations juridiques diverses, la division de l'immeuble est opérée conformément à la description suivante et aux plans ci-annexés, sous réserve de ce qui est dit ci-après:

DESCRIPTIONS DES PLANS

Dans la description ci-après la notion "gauche" et "droite" s'entend en regardant l'immeuble de l'avenue.

PLAN NUMERO 1 - SOUS-SOL - REZ-DE-CHAUSSEE - ETAGE TYPE

Le plan numéro 1 est le dessin du sous-sol, du rez-de-chaussée, de l'étage type et de la toiture.

SOUS-SOL:

On y remarque:

A. LES PARTIES COMMUNES CI-APRES:

L'escalier avec sa cage, la cage d'ascenseur, la cour arrière servant d'aire de manoeuvre pour les garages, le local compteurs gaz, le local compteurs électricité, le local poubelles, le local rangement.

B. LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES:

1. Quatorze caves portant les numéros 1 à 14.
2. Quatre garages portant les numéros 1 à 4, comprenant chacun:

a) en propriété privée et exclusive:

Le garage proprement dit avec sa porte ou volet.

b) en copropriété et indivision forcée

- le garage numéro 1: quatre-vingts/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.
- le garage numéro 2: quarante-cinq/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.
- le garage numéro 3: quarante-cinq/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.
- le garage numéro 4: septante/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

Remarque: le garage numéro 4 devra toujours laisser accès à la cave numéro 12, le propriétaire de cette cave devant obligatoire passer par ce garage pour accéder à sa cave.

REZ-DE-CHAUSSEE:

On y remarque:

A. LES PARTIES COMMUNES CI-APRES:

Les jardins avant et latéral droit ainsi que le chemin d'accès formant la zone de recul, l'entrée, le porche d'entrée, le hall, l'escalier avec sa cage, la cage d'ascenseur, les aéras.

B. LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES:

1. Le bureau sis à gauche de l'immeuble comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

Le hall, un bureau à l'avant, deux bureaux à l'arrière, dégagement, débarras et water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée:

Six cent septante-huit/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

2. L'appartement sis à droite de l'immeuble comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

Hall, dégagement, living en façade avant, cuisine en façade avant, chambre en façade latérale, deux chambres en façade arrière, salle de bains, cabinet de toilette avec douche, water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée:

Sept cent cinquante/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

Remarque: cet appartement a la jouissance du jardin avant droit, à charge d'entretien.

ETAGE TYPE:

L'étage type se reproduit aux premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième niveaux au dessus du rez-de-chaussée.

A chacun de ces niveaux, on remarque:

A. LES PARTIES COMMUNES CI-APRES:

L'escalier avec sa cage, la cage d'ascenseur, le hall, les aeras.

B. LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES:

Deux appartements étant:

1. l'appartement dénommé "type gauche" sis à gauche de l'immeuble, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

Hall, dégagement, vestiaire, living en façade avant, cuisine en façade avant, terrasse en façade avant, deux chambres en façade arrière, salle de bains, cabinet de toilette avec douche, water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée:

Pour les appartements des premier et deuxième étages, chacun:

Six cent soixante-six/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

Pour les appartements des troisième, quatrième, cinquième et sixième étages, chacun:

Six cent septante-six/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

2. l'appartement dénommé "type droit" sis à droite de l'immeuble comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

Hall, dégagement, vestiaire, living en façade avant, cuisine en façade avant, terrasse en façade avant, une chambre en façade latérale, deux chambres en façade arrière, salle de bains, cabinet de toilette avec douche, water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée:

Pour les appartements des premier et deuxième étages,