

D/704



ETUDE DU  
**Notaire RICHIR**

6, RUE DES QUATRE-BRAS  
BRUXELLES 1

KANTOOR VAN  
**Notaris RICHIR**

6, QUATRE-BRASSTRAAT  
BRUSSEL 1

« Parc Saint Exupéry »

ACTE DE BASE  
Règlement de Copropriété

BASISAKTE  
Reglement van Medeëigendom

L'an mil neuf cent soixante-quatre.

Le dix décembre.

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." ayant son siège social à Bruxelles, rue Ducale, 49, 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 à l'annexe au Moniteur Belge du seize janvier mil neuf cent cinquante-sept, numéro 996 et dont les statuts ont été modifiés selon procès-verbal du même notaire du sept février mil neuf cent cinquante-sept, publié à l'annexe du Moniteur Belge du vingt-deux du même mois, numéro 3143 ; selon procès-verbal du même notaire du vingt et un février mil neuf cent cinquante-sept, publié à l'annexe du Moniteur Belge des onze/douze mars suivant, numéro 3986 ; selon procès-verbal du notaire Frans Lambert à Bruxelles, du onze juillet mil neuf cent cinquante-sept, publié à l'annexe du Moniteur Belge des cinq/six août suivant, numéro 23.042 ; selon procès-verbal du notaire Jacques Bauwens, à Bruxelles, du seize novembre mil neuf cent cinquante-sept, publié à l'annexe du Moniteur Belge du sept décembre suivant, numéro 30.021 ; selon procès-verbal du notaire Paul Dulait à Bruxelles, du deux décembre mil neuf cent soixante et un, publié à l'annexe du Moniteur Belge du cinq janvier mil neuf cent soixante-deux, numéros 247 et 248.

Ici représentée par Monsieur Jean-Pierre Segers, Directeur de société, demeurant à Uccle, avenue de l'Aulne, numéro 106.

Agissant en sa qualité de fondé de pouvoirs de la société en vertu d'une délégation de pouvoirs lui conférée par le conseil d'administration de la société, aux termes d'un acte reçu par le notaire Van Wetter, à Ixelles, le vingt-deux décembre mil neuf cent soixante et un.

Laquelle comparante a requis Maître Albert Richir, notaire soussigné de dresser l'acte de base des Pavillons I, II et III constituant l'immeuble à appartements multiples, dénommé "Bloc I", devant faire partie d'un complexe urbanistique plus important "Parc-Saint-Exupéry".

Le présent acte de base est divisé en quatre chapitres étant :

Chapitre I : Exposé

Chapitre II : Division du bloc

Chapitre III : Identification des pavillons et des appartements.

Chapitre IV : Servitudes et conditions spéciales.

Chapitre I - Exposé.

1) La société comparante est propriétaire du terrain ci-après :

Commune d'Evere.

Une parcelle de terrain contenant en superficie d'après mesurage quatre-vingt-huit ares cinquante-sept centiares, cadastrée section D, partie des numéros 121/s, 125/a, 124/b, 85/x, 121/q, 121/r, tenant d'un côté à l'avenue Henri Dunant, à Monsieur Cardijn et à la Commune d'Evere, d'un autre côté aux époux Van de Walle-Van Overbeke, des autres côtés à la Société "E.T.R.I.M.O.".

Tel que ce terrain se trouve décrit et figure à un plan avec procès-verbal de mesurage dressé par Monsieur Jean Mosselmans, topographe, géomètre-expert-immobilier, demeurant à Bruxelles, deuxième district, avenue de la Nivéole, numéro 85 en date du quatorze octobre mil neuf cent soixante-quatre, plan qui restera ci-annexé sous la cote V pour être enregistré en même temps que les présentes.

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 soixante et un centiares tenant ou ayant tenu aux voisins indiqués ci-dessus, aux consorts De Doncker-Van Hamme; à Madame De Becker, à l'

avenue des Anciens Combattants, et à la Fabrique d'Eglise Saint Jacques sur Coudenberg, et acheté 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.

Origine de propriété.

La dite parcelle de deux hectares nonante-trois ares soixante et un centiares a été acquise par la comparante en nom personnel à concurrence de deux hectares quarante-quatre ares vingt-trois centiares (comprenant notamment la parcelle prédécrite de quatre-vingt-huit ares cinquante-sept centiares) et avec réserve de command à concurrence de quarante-neuf ares trente-huit centiares, 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 suivant, volume 5751 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 "Crédit 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 7412 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 De-

knoop, 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 ensemble 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 ensemble à Molenbeek-Saint-Jean.--

4° Monsieur Amand Joseph Gilbert Omer Vanneste, industriel, demeurant à Anderlecht.--

5° Madame Claire Marie Hilda Alice Vanneste, sans profession, épouse de Monsieur René Florentin Mossoux, licencié en sciences commerciales, demeurant ensemble à Dilbeek.

Ce bien avait originairement été acquis sous plus grande contenance de la société en commandite sous la raison sociale "Petyn, Van Nooten 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 3589, numéro 26, par :

1) Monsieur Karel Antoon Meert, prénommé, pour 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 Isabella 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 Isabella 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 Peront 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 Amand 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 1531, numéro 18.

2) La société comparante d'accord avec la société anonyme "Crédit Hypothécaire et Immobilier de Belgique" à Bruxelles projette d'ériger sur le terrain prédécrit englobant toute la superficie de deux hectares nonante-trois ares soixante et un centiares un complexe urbanistique à dénommer "Parc-Saint-Exupéry".

Tel que ce complexe se trouve décrit à un plan d'implantation qui restera ci-annexé sous la cote VI, pour être enregistré en même temps que les présentes.

En vue de la réalisation de ce complexe, la société comparante a, avec l'autorisation des autorités compétentes fait lotir le terrain qu'elle avait acquis en nom personnel et a ainsi détaché de l'ensemble une première parcelle, étant la parcelle prédécrite, d'une superficie de quatre-vingt-huit ares cinquante-sept centiares, qu'elle affecte à la construction d'un immeuble d'un seul tenant, dénommé Bloc I, et comprenant trois pavillons, dénommés respectivement "Pavillon I", "Pavillon II" et "Pavillon III" 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 le Groupe Urbanisme, société anonyme à Bruxelles, 47, rue Ducale, les plans métrés et la description de ce bloc I, et l'a chargée de coordonner toutes les activités et d'assurer la mise en œuvre 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 d'achèvement et ce par corps de métier séparés. Les entrepreneurs exécuteront ces travaux suivant les documents établis par le Groupe Urbanisme, société anonyme, et dont une description sommaire restera ci-annexée sous la cote VII après avoir été signé "ne varietur" par le notaire et les parties pour être enregistré en même temps que les présentes.

5) La société comparante a requis Maître Albert Richir, notaire soussigné, de dresser le présent acte de base, destiné à mettre le Bloc I sous le régime de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre. Cet acte, qui constitue le foyer juridique de l'opéra-

ration, comprend en outre :

- a) le règlement de copropriété : annexe I au présent acte de base.
- b) Les plans servant à l'érection du bloc I : annexe VII au présent acte.
- c) la description des matériaux employés, étant l'annexe III du présent acte de base.
- d) les conditions générales de vente, annexe II au présent acte.

## Chapitre II.

### Division du bloc I.

Comme il est dit ci-avant, la société a fait établir les plans des constructions de l'immeuble à appartements multiples, dénommé "Bloc I" à ériger sous la surveillance de la société anonyme "Groupe Urbanisme" qui a la responsabilité de la conception des plans, en qualité d'architecte ayant signé ces plans et ce, afin de préciser chacun des locaux privatifs du bloc I à construire.

### Ces plans sont les suivants :

Pour la compréhension de la description de ces plans, il y a lieu de comprendre par les termes "droite" et "gauche" les cotés droit ou gauche en regardant la façade du bloc "coté avenue".

I. Plan d'implantation du complexe urbanistique "Parc-Saint-Exupéry" (annexe VI au présent acte).

### II. Plans concernant le Pavillon I du Bloc I.

1) Plan numéros 6-7a (annexe VII numéro 1 du présent acte). Ce plan est le dessin des sous-sols.

### On y remarque :

#### A/ Les parties communes générales ci-après.

La chaufferie, l'accès vers la chaufferie (escalier et plan incliné) l'emplacement pour vélos comprenant notamment les crochets pour les suspendre.

#### B/ Les parties spéciales ci-après :

La galerie des garages, les couloirs vers les caves, une remise, une cave pour la conciergerie, une chambre pour compteurs à gaz, un silo avec sas, l'escalier avec sa gage et son dégagement pour compteurs, les deux cages d'ascenseurs.



C/ Les parties privatives ci-après :

I° seize garages numérotés de 1 à 16, comprenant chacun :

1) en propriété privative et exclusive :

Le garage proprement dit avec sa porte ou volet.

2) en copropriété et indivision forcée :

Chacun trois/millièmes des parties communes spéciales et trois/trois millièmes des parties communes générales dont le terrain.

II° cinquante et une caves numérotées de 1 à 50 et 52, et constituant l'accessoire des appartements avec lesquels elles sont vendues.

Chacune de ces caves comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les caves ne comportent pas de quotités dans les parties communes spéciales et générales distinctes de celles attribuées à l'appartement dont elles constituent l'accessoire.

2) Plan numéro 8a (annexe VII numéro 2 du présent acte).

Ce plan est le dessin du rez-de-chaussée.

On y remarque :

A/ Les parties communes générales ci-après :

Le parc, les parkings, les jardins à usage privatif, le bassin.

B/ Les parties communes spéciales ci-après :

L'accès empierré de l'entrée, le hall d'entrée, le hall commun, l'escalier avec sa cage et son dégagement, les deux cages d'ascenseurs, la conciergerie comprenant : Hall d'entrée, living avec coin cuisine, dégagement avec emplacement pour armoire, une salle de bains, deux chambres à coucher.

C/ Les parties privatives ci-après :

1/ un flat, situé à gauche, coté avenue et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, un living avec alcôve, une salle de bains, une cuisine, la jouissance privative du jardin attenant au flat.

b) en copropriété et indivision forcée :

Onze/millièmes des parties communes spéciales et onze/trois millièmes des parties communes générales dont le terrain.

2/ un appartement du type II G, situé à gauche, en façade vers parc et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, une cuisine avec terrasse, un living avec terrasse, deux chambres à coucher, une salle de bains, un water-closet, un hall de nuit avec emplacement pour armoire, la jouissance privative du jardin attenant à l'appartement.

b) en copropriété et indivision forcée :

Dix-sept/millièmes des parties communes spéciales et dix-sept/trois millièmes des parties communes générales y compris le terrain.

3/ Un appartement du type I G, situé à droite en façade vers parc et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, un living avec terrasse, une cuisine avec terrasse, une chambre à coucher avec terrasse, un hall de nuit, un water-closet, une salle de bains, la jouissance privative du jardin attenant à l'appartement.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les quinze/millièmes des parties communes spéciales et les quinze/trois millièmes des parties communes générales y compris le terrain.

3) Plan numéro 9a (annexe VII numéro 3 au présent acte).

Ce plan est le dessin d'un étage type se reproduisant aux premier, troisième, cinquième, septième, neuvième et onzième étages.