

PORTE DE HAL

L'an mil neuf cent soixante et un, le douze décembre  
Par devant Maître Pierre VAN HALTEREN, notaire à Bruxelles

A comparu

A. La Société Anonyme "ENTREPRISES GENERALES DE TRAVAUX BOURGEOIS ET FILS", établie à Anderlecht, Chaussée de Mons, 180, registre du Commerce de Bruxelles, numéro 3045.

Constituée suivant acte passé le vingt-quatre avril mil neuf cent cinquante-neuf, devant Maître Ectors, notaire à Bruxelles, et dont les statuts ont été publiés aux annexes du Moniteur Belge du quinze mai mil neuf cent cinquante-neuf, sous le numéro 11.830, et continuant les activités des Anciennes Entreprises Bourgeois, fondées en mil huit cent quarante-sept

Ici représentée par: 1<sup>er</sup> Monsieur Jean-Augustin-Marie-Emil Fernand BOURGEOIS, industriel, demeurant à Uccle, Avenue de Pinède, 4, et 2<sup>o</sup> Monsieur Guy-José-Léon BOURGEOIS, industriel demeurant à Bruxelles, rue de l'Aurore, 1 A.

Administrateurs-délégués de la dite société, nommés à ces fonctions en vertu de l'acte constitutif et agissant en vertu de l'article 18 des statuts.

B. Monsieur Roland COULON, fonctionnaire pensionné, né à Turages, le vingt deux juin mil neuf cent six; époux de Madame Léa-Cécile LEDUC, sans profession, née à Hornu, le vingt-deux novembre mil neuf cent vingt deux, demeurant à Wasmuel (Hainaut) rue Hennekinne, 31.

Mariés sous le régime de la séparation de biens suivant leur contrat de mariage reçu par le Notaire Huelle à Boussu, le dix neuf septembre mil neuf cent quarante quatre. Monsieur Coulon agissant en son nom personnel et se portant fort pour son épouse.

Lesquels comparants nous ont exposé:

I. Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Van Halteren



B 61.1.3

soussigné, et Maître De Valkeneer, Notaire à Bruxelles, le  
torze septembre mil neuf cent soixante, transcrit au deuxième  
Bureau des Hypothèques à Bruxelles, le vingt six septembre  
neuf cent soixante, volume 4973 numéro 16. Madame Gabrielle  
Marthe-Céline-Marie-Louise VAN ROYE, sans profession, épouse  
assistée et autorisée de Monsieur Joseph-Marie-Charles VAN  
ESSCHE, demeurant à Schaerbeek, boulevard Lambert, 410  
Monsieur Maurice Marie Dominique Clothaire Emile VAN ROYE,  
administrateur de société, demeurant à Uccle, chaussée de Wat  
loo, 1559, et actuellement à Rhode-Saint-Genèse, 15. Drève  
Linkebeek, ont déclaré renoncer au droit d'accession leur  
partenant en vertu des articles 546, 551 et suivants du C  
Civil, au profit de la société anonyme "Entreprises Générales  
Travaux F. Bourgeois et Fils", et ont autorisé cette société  
démolir les maisons ci-après décrites, et à construire sur  
terrain un immeuble à appartements, de sorte que toutes l  
constructions que cette société fera ériger sur ce terrain  
après démolition des constructions existantes, seront et re  
ront sa propriété aussi longtemps qu'elle ne les aura pas ali

Commune de Saint-Gilles-Bruxelles

A- Une maison de rentier située Avenue de la Porte de  
numéro 25, où elle a une façade de quatorze mètres dix-  
centimètres, ayant deux étages avec combles, souterrain,  
et dépendances, contenant en superficie septante-neuf c  
res onze dix-milliaires, le tout d'après titre, cadastré  
tion A numéro 3 A/2, pour quatre-vingts centiares.

B- Une maison de rentier, avec toutes ses dépendances  
Avenue de la Porte de Hal, numéro 26, où elle a une fa  
sept mètres et une façade de sept mètres à la rue Font  
contenant en superficie deux ares nonante-trois centia  
xante-six dix-milliaires y compris l'assiette des murs ni



B 07.14

avec les propriétés voisines, le tout d'après titre, cadastré Section A numéro 2 B/2, pour deux ares nonante-cinq centiares

C- Une maison d'habitation située rue César De Paep, numé 11, où elle développe une façade de treize mètres vingt centimètres, et contenant en superficie nonante-deux centiares cinquar dix-millièmes, le tout d'après titre, cadastré au l'ayant été Section A numéro 1 C 2, pour nonante centiares.

II. Les comparants sous B) sont propriétaires du bien suiva lequel formera avec une bande de plus ou moins cinquante centimètres de largeur, le lot IV ci-après décrit.

Commune de Saint-Gilles-Bruxelles

Un immeuble sis rue César De Paep, numéro 9, cadastré Section A numéro 1 L 2, contenant en superficie d'après titre et d'après cadastre, cinquante centiares et ayant un développement de façade de plus ou moins cinq mètres dix centimètres.

Ils ont autorisé la Société Anonyme " Entreprises Générales de Travaux F. Bourgeois et Fils " à démolir les constructions existantes et en vue de permettre la construction de l'immeuble dont le présent acte de base règle le statut; ils ont marqué leur accord pour échanger leur bien contre des parties privatives dans l'immeuble à construire. Cette convention sera constatée par acte notarié à recevoir immédiatement après la signature du présent acte de base.

III. La comparante sous A, déclare avoir l'intention de construire sur l'ensemble des biens ci-avant décrits, un complexe d'immeubles divisé en trois zones.

Elle a fait procéder, en présence et avec l'accord des délégués de la Commune, par Monsieur René Jadin, géomètre-expert immobilier, domicilié à Bruxelles, Avenue du Mont Nemol, 34, à un mesurage des biens ci-dessus décrits et à un lotissement de ces biens

Ce plan avec procès-verbal de mesurage, dressé le deux o  
bre mil neuf cent soixante et un, demeurera ci-annexé, après  
voir été signé " ne varietur " par Messieurs Bourgeois, qua  
te qua, et par le notaire.

Les biens prédécrits ont été divisés en quatre lots.

1) Le lot I est l'assiette d'un immeuble à appartements (p  
pe I) sis à l'angle de l'Avenue de la Porte de Hal et de la  
César De Paepé, lequel immeuble surplombe le lot IV, ainsi c  
sera stipulé ci-après.

Ce lot I comprend: Commune de Saint-Gilles-Bruxelles

Un terrain sis à front de l'Avenue de la Porte de Hal, y  
sentant un développement de façade de neuf mètres quarante-t  
centimètres, et une façade courbe ayant une corde de quinze  
tres nonante-sept centimètres, et à front de la rue César De  
pe, y présentant un développement de façade de douze mètres  
tre-vingt-cinq centimètres, contenant en superficie d'après  
surage deux ares soixante centiares soixante dix-milliares,  
figurant sous une teinte rose au plan ci-annexé.

2) Le lot II est l'assiette d'un complexe de garage (Grou  
II) ayant accès à la rue César De Paepé, par le lot IV, et à  
rue Fontainas par le lot III.

Ce lot II comprend: Commune de Saint-Gilles-Bruxelles

Un terrain de fond contenant en superficie d'après mesur  
un are vingt-huit centiares, et figure sous une teinte jaune  
plan ci-annexé.

3) Le lot III est l'assiette d'un immeuble à appartement  
pe, III) Il comprend: Commune de Saint-Gilles-Bruxelles

Un terrain sis à front de la rue Fontainas, y présentant  
développement de façade de sept mètres, contenant en superfi  
d'après mesurage septante-sept centiares dix dix-milliares.



figure sous une teinte verte au plan ci-annexé.

4) Le lot IV qui se compose de l'immeuble acquis de Monsieur et Madame Coulon et d'une bande de terrain appartenant aux Consorts Van Roye prénommés, d'une largeur d'environ cinquante centimètres, sera affecté à l'entrée du complexe de garages (Groupe II) et sera grevé d'une servitude de construire au profit du lot I (Groupe I).

Ce lot IV comprend: Commune de Saint-Gilles-Bruxelles

Un terrain sis à front de la rue César De Paep, y présentant un développement de façade de cinq mètres cinquante centimètres, contenant en superficie d'après mesurage cinquante-neuf centièmes quatre-vingts dix-millièmes, et figure sous une teinte verte au plan ci-annexé.

N.B. - La société constructrice se réserve le droit à son profit ou au profit de tous tiers qu'elle pourra se substituer d'annexer aux lots II et III tous terrains ou bâtiments voisins construits ou à construire en vue d'agrandir les dits lots et les constructions à y ériger.

ACTE DE BASE DU GROUPE I (immeuble à front de l'Avenue de la Perce de Hal et de la rue César De Paep).

CEL QUI EXPOSE FAIT, la compariante, représentée comme dit est, pour a requis de dresser ainsi qu'il suit, en vue d'opérations juridiques, l'acte de base relatif à l'immeuble à appartenements qu'elle a l'intention d'ériger sur le lot I ci-avant décrit, étant une partie du bien faisant l'objet de la renonciation au droit d'accession ci-avant, et faisant usage de l'autorisation de construire lui donnée par les propriétaires, les Consorts Van Roye, et surplombant le lot IV, également ci-avant décrit.

Origine de la renonciation des biens précités:

1) En ce qui concerne les lots I, II et III et une partie de lot IV, soit une bande de un ou moins trente-cinq centièmes

Les nouvelles constructions appartiennent à la société  
parante en vertu de l'acte de renonciation au droit d'ac-  
tion prérappelé, et les terrains avec les constructions  
molir appartiennent à concurrence de neuf/vingt-troisièmes  
Madame Van Esche-Van Roye, et à concurrence de quatorze/  
vingt-troisièmes, à Monsieur Maurice Van Roye, pour leur  
avoir été attribuées sous ces quotités, aux termes d'un  
de partage intervenu entre eux, et Monsieur Lucien-Antoin  
Marie-Victor-Emile Van Roye, ingénieur civil des mines, à  
Bruxelles; Madame Jeanne-Henriette-Marie-Emilie Van Roye,  
sans profession, épouse de Monsieur Joseph-Marie, dit Jos  
Mandenrove, industriel, à Uccle; Monsieur Georges-Anne-En  
Marie Van Roye, administrateur de société, à Ixelles; le  
dit acte reçu par le notaire Roland de Valkeneer, à Bruxe-  
les, le vingt-trois décembre mil neuf cent cinquante-huit  
transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles,  
dix-neuf janvier mil neuf cent cinquante-neuf, volume 4730  
n° 12.

Les immeubles situés Avenue de la Forte de Hal, 25 et  
dépendaient originellement de la société d'acquêts ayant  
existé à côté de la séparation de biens entre Monsieur et  
Madame Van Roye-Verné, ci-après qualifiés, aux termes du co-  
trat de mariage reçu par le notaire Ernest Beeckman, ayant  
résidé à Anderlecht, le vingt-neuf août mil huit cent non-  
te-cinq, savoir:

33111, 33112, 33113, pour avoir été adjugé aux termes  
d'un procès-verbal d'adjudication définitive dressé par le  
notaire Eugène Corpy, ayant résidé à Bruxelles, le dix-  
huit mai mil neuf cent dix, transcrit au bureau des hypot-  
ques à Bruxelles, le vingt-huit mai suivant, volume 1157



numéro 8.

Celui côté numéro 26, pour avoir été acquis aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean-Henri Declerck, ayant résidé à Molenbeek Saint-Jean, le vingt mars mil huit cent nonante-sept, transcrit au bureau des hypothèques à Bruxelles, le cinq avril suivant, volume 7721 numéro 7.

Madame Jeanne-Marie-Emélie Versé, en son vivant sans profession, épouse de Monsieur Gustave-Emile-Louis Van Roye, demeurant à Saint-Gilles-Bruxelles, y est décédée et intestat le deux juillet mil neuf cent quarante-deux, laissant pour héritiers légaux et réservataires les cinq enfants issus de son mariage avec son dit époux, étant les conjoints Van Roye, ci-avant, plus amplement qualifiés.

Le contrat de mariage sus invoqué des époux Van Roye-Versé contenait attribution des biens de la société d'acquêts au survivant des époux, moitié en pleine-propriété et moitié en usufruit.

Monsieur Gustave-Emile-Louis Van Roye, veuf de Madame Jeanne-Marie-Emélie Versé, demeurant à Saint-Gilles-Bruxelles, est décédé à Spa le onze août mil neuf cent cinquante-sept, laissant comme héritiers légaux et réservataires ses cinq enfants, tous préqualifiés.

Aux termes de son testament olographe en date du douze février mil neuf cent cinquante-quatre, déposé au rang des minutes du notaire Roland De Valkeneer, à Bruxelles, suivant acte de son ministère en date du treize novembre mil neuf cent cinquante-sept, en vertu d'une ordonnance rendue le même jour par le Président du Tribunal de première instance de Bruxelles Monsieur Van Roye prénommé avait pris certaines dispositions

de legs particuliers, ne changeant pas la dévolution légale sa succession et ne se rapportant pas aux immeubles, objet des présentes.

En ce qui concerne l'immeuble situé rue César De Paepe, 1 il avait appartenu aux cinq consorts Van Roye, préqualifiés, chacun à concurrence d'un cinquième indivis, pour l'avoir acquis de Madame Anne-Erasmie Dossin, sans profession, veuve de Monsieur Salomon-Moreno Ascher, à Forest, aux termes d'un acte reçu par les notaires Adhémare De Valkeneer, ayant résidé à Bruxelles, détenteur de la minute, et Léon Dewever, à Bruxelles, le vingt-six juin mil neuf cent cinquante-trois, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le dix-sept juillet suivant, volume 4071 numéro 6. La dite acquisition avait été faite à titre de remploi par chacun des consorts Van Roye prénommés.

Le dit bien avait appartenu à Monsieur Ascher prénommé, pour l'avoir acquis aux termes d'un procès-verbal d'adjudication définitive clôturé par le ministère du notaire Emile Vreugnot résidé à Bruxelles, le quatre juillet mil neuf cent vingt-deux, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le quatre octobre suivant, volume 660 numéro 13.

Le dit Monsieur Ascher, en son vivant ingénieur, à Forest-Bruxelles, y est décédé le six décembre mil neuf cent quarante-deux, sans héritiers réservataires.

En vertu de la donation entre époux insérée dans le contrat de mariage reçu par le notaire Van Roye, à Malines, le neuf juin mil neuf cent six, la succession du défunt a été dévolue en pleine propriété à son épouse Madame Anne-Erasmie Dossin, prénommée.





B 0 4 7 6

B) En ce qui concerne le lot II, abstraction faite d'une bande de plus ou moins cinquante centimètres de largeur.

Ce bien appartient aux époux Coulon-Leduc, pour l'avoir acquis de:

1) Madame Marie-Henriette-Emilie Watelet, veuve de Monsieur René-Edouard Nap, demeurant à Etterbeek, rue Temmerman numéro 14, et

2) Madame Berthe-Jeanne-Andrée Watelet, épouse de Monsieur Georges-Eugène-Théophile Dieudonné, sans profession, demeurant à Woluwé Saint-Pierre, 495, rue au Bois, aux termes d'un acte reçu par le notaire Pierre Willocx à Bruxelles, le treize mai mil neuf cent soixante, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-trois du même mois, volume 4921 numéro 9.

Ce bien appartenait primitivement à Monsieur André Prenner, industriel, et son épouse Madame Elisabeth Watelet, pour avoir été acquis par Monsieur André Prenner, aux termes d'un procès-verbal d'adjudication publique dressé par le notaire Vandervelde, à Bruxelles, et clôturé le deux janvier mil huit cent quatre-vingt-neuf, transcrit.

Monsieur André Prenner est décédé à Ixelles, le neuf août mil neuf cent deux.

Sa succession comprenant notamment la moitié du bien dont question, a été recueillie par sa veuve Madame Elisabeth Watelet, pour un/quarter en pleine propriété et un/quarter en usufruit le surplus par ses deux enfants, étant Madame Jeanne Prenner, épouse de Monsieur Ernest Watelet, à Saint-Gilles.

et Monsieur Charles-Alexis Prenner, à Saint-Gilles.

Madame Elisabeth-Alphonsine Watelet, est décédée à Saint-Gilles, le dix-neuf mars mil neuf cent douze.

Sa succession a été recueillie par ses deux enfants, Madame Watelet-Prenner et Monsieur Charles Prenner, prératifiés, chacun pour moitié.

Monsieur Charles Prenner est décédé à Saint-Gilles, le seize mars mil neuf cent seize, laissant sa succession pour la totalité à sa sœur Madame Jeanne Prenner, épouse de Monsieur Ernest Watelet.

Madame Jeanne-Elisabeth Prenner, veuve de Monsieur Ernest Watelet, est décédée intestat à Saint-Gilles, le vingt-neuf juillet mil neuf cent trente-trois.

Sa succession a été recueillie par ses deux enfants, Madame Marie Watelet, veuve de Monsieur René Nap, et Madame Estelle Watelet, épouse de Monsieur Eugène Dieudonné, chacun pour la moitié.

#### Conditions spéciales

L'acte de partage reçu le vingt-trois décembre mil neuf cent cinquante-huit, par le notaire De Valkeneer, contient textuellement ce qui suit:

" 1. Le cahier des charges réglant la vente du dix-huit mil neuf cent dix de l'immeuble Avenue de la Porte de 25, mentionne textuellement ce qui suit:

" 3. Comme complément au titre des servitudes au cahier général des charges prémentionné, il est encore stipulé que la citerne se trouvant dans la propriété

" tenant appartenant à Monsieur Boucher, sise Avenue de la Porte de Hil, n° 24, est commune avec la propriété

" faisant l'objet de la présente vente et que la propriété



" té de la tuyauterie et des installations des eaux, gaz  
" et électricité qui pourraient s'y trouver n'est pas ga-  
" rantie par les vendeurs.

" D. L'acte du notaire Jean-Henri Declercq, du vingt mars  
mil huit cent quatre-vingt-dix-sept, contenant acquisition  
de l'immeuble Avenue de la Porte de Hal, 26, porte textuelle-  
ment ce qui suit:

" L'acquéreur devra prendre à sa charge et payer à la  
" décharge des vendeurs à compter du premier mai prochain,  
" quarante-trois annuités et demi, dues à la Ville de Bru-  
" xelles, de six cent soixante-quinze francs l'an, paya-  
" ble par moitié les premiers mai et novembre, en amortis-  
" sement du prix de vente du terrain faisant l'objet de  
" l'immeuble ci-dessus vendu conservées par inscription  
" prise au bureau des hypothèques de la même Ville le  
" vingt-sept mai mil huit cent soixante-quatorze, volume  
" 1300 n° 109, dûment renouvelée.

" E. L'acte des notaires Adhémar De Valkenaer et Léon De-  
wever, en date du vingt-six juin mil neuf cent cinquante-  
trois, porte textuellement ce qui suit:

" L'acquéreur devra respecter tous écrits et engage-  
" ments qui pourraient exister entre le vendeur d'une  
" part et les voisins d'autre part de quelque nature  
" qu'ils puissent être. les Consorts Van Roye ci-après nom-  
" més déclarent qu'à leur connaissance il n'existe aucune  
" convention pouvant empêcher l'exploitation de l'immeuble  
" tel que prévu dans le présent acte de base.

" Le cahier des charges préalable à la vente publique  
" clôturée par le Notaire De Brauwer (ayant résidé à Mo-  
" lenbeek-Saint-Jean) le vingt-cinq juillet mil huit cent  
" nonante trois, contient les stipulations suivantes:

" A. Les mitoyennetés des murs vers les voisins, ne  
" sont point garanties. Toutes bonifications à faire éven-  
" tuellement par ceux-ci profiteront à l'acquéreur.

" B. Le propriétaire de la maison rue César De Paepe, n°  
" numéro sept, sera obligé de respecter vis-à-vis des voi-  
" sins l'usage commun du puits alimentant la pompe installé  
" dans la cour de cette maison, de tolérer les tuyaux sur  
" sa propriété ainsi que l'accès du puits s'il était éta-  
" bli sur cette propriété. Dans cette hypothèse les frais  
" d'entretien du puits seront supportés par les voisins  
" et par le propriétaire de cette maison, rue César De  
" Paepe, numéro sept.

" C. L'acquéreur de la maison, rue César De Paepe, nu-  
" méro onze, à l'angle de l'Avenue de la Porte de Hal (ac-  
" tuellement mise en vente) devra supporter l'existence  
" des trois fenêtres superposées dont l'une se trouvant au  
" rez-de-chaussée au point A du plan, prenant toutes les  
" trois jour sur la cour du bien dont s'agit et éclairant  
" respectivement les chambres de derrière du rez-de-chaus-  
" sée, du premier et du second étage de la maison sise  
" même rue, numéro neuf, appartenant à Monsieur Wattelet  
" Les chassis ne peuvent toutefois s'ouvrir et doivent  
" être garnis de verres mats.

" D. Au surplus, les acquéreurs eurent à se conformer à  
" toutes clauses ou constatations insérées aux anciens  
" titres ou qui pourraient avoir été contractées envers  
" les propriétés voisines; ils auront à subir les servitu-  
" des auxquelles ces propriétés auraient droit; enfin, il  
" devront se conformer à toutes modifications de nivelle-  
" ment ou d'alignement des rues, redressement, élargisse-  
" ment de celles-ci et coetera, sans pouvoir réclamer au-

" une indemnité de ce chef. \_\_\_\_\_

" Les attributaires sont subrogés purement et simplement dans tous les droits et obligations ci-dessus mentionnés pour autant que cela concerne les biens leur attribués. " \_\_\_\_\_

#### Constitution de servitudes

Sont ici intervenus: \_\_\_\_\_

1° Madame Gabrielle-Marthe-Céline-Marie-Louise VAN ROYE, sans profession, née à Saint-Gilles-Bruxelles, le trente novembre mil huit cent nonante-huit, épouse assistée et autorisée de Monsieur Joseph-Marie-Charles VAN ESSCHE, administrateur de sociétés, demeurant à Schaerbeek, Boulevard Lambert, 410. \_\_\_\_\_

Mariés sous le régime de la séparation de biens avec société d'acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître De Valkeneer, notaire à Bruxelles, le quatre juillet mil neuf cent vingt-six. \_\_\_\_\_

2° Monsieur Maurice-Marie-Dominique-Clothaire-Emile VAN ROYE, administrateur de société, né à Saint-Gilles-Bruxelles, le vingt-sept mars mil neuf cent cinq, demeurant à Rhode-Saint-Genèse, 15, Drève de Linkebeek. Monsieur et Madame Van Esche-Van Roye sont ici représentés par Monsieur Christian Van Esche, employé, demeurant à Woluwe-Saint-Lambert, avenue Slegers, 397, en vertu d'une procuration reçue le sept décembre mil neuf cent soixante et un par le Notaire De Valkeneer, à Bruxelles, dont le brevet demeurera ci-annexé. \_\_\_\_\_

Lesquels, après avoir pris connaissance du lotissement précédé, ont déclaré approuver ce lotissement et ont convenu avec la société anonyme "Entreprises Générales de Travaux F. Bourgeois et Fils" de constituer chacun en ce qui concerne ses biens, les servitudes suivantes, à titre perpétuel et sans indemnité. \_\_\_\_\_



B 0541/4

IV:

1) Toutes les servitudes nécessaires pour assurer à l'immeuble à construire sur le lot I les prises de vue, d'air et de jour. Les lots II et IV devront supporter l'existence de ces servitudes et notamment des fenêtres prenant jour sur ces lots et éclairant les locaux en façade postérieure de l'immeuble à construire, lesquelles fenêtres pourront s'ouvrir;

2) Toutes servitudes nécessaires pour le passage de toutes canalisations d'eau, de gaz et d'électricité, l'écoulement des eaux sales et les gaines;

3) Les servitudes de construire en sous-sol: des caves et dégagements, l'incorporation dans le sol, du réservoir de mazout pour le chauffage du Groupe I, et les colonnes nécessaires au soutien de l'immeuble, tel que le tout figure au plan numéro 1 ci-annexé.

B/ Au profit des lots I, III et IV, et à charge du lot II.

Une servitude de non altus tolendi, qui prohibe in infinitum l'exhaussement du gabarit prévu actuellement pour la construction du complexe des garages, c'est-à-dire quatre mètres cinquante centimètres au dessus du niveau zéro et tel que ce niveau est repris au plan numéro 5 ci-annexé.

C/ Au profit du lot I à charge du lot IV:

La Société Anonyme " Entreprises Générales de Travaux F. Bogeois et Fils " déclare qu'elle deviendra, en vertu d'un acte d'échange à recevoir immédiatement après la signature du présent acte de base, propriétaire du bien appartenant à Monsieur et dame Coulon, et qu'elle se réserve la propriété du sol et de l'espace se trouvant entre ce sol et le niveau inférieur des constructions à ériger en surplombant ce lot, et telle que l'entrée de cet espace se trouve sous une teinte jaune au plan des façades ci-annexé.

Elle déclare constituer sur la partie du lot IV qui lui appartiendra en vertu de l'échange à recevoir, les servitudes de construire suivantes:\_\_\_\_\_

a) en sous-sol: des caves et dégagements, tels que figurés sur le plan " sous-sol ", ci-annexé.\_\_\_\_\_

b) au dessus de l'espace dont elle s'est réservé la propriété: toutes constructions nécessaires pour obtenir un ensemble avec l'immeuble du Groupe I et à incorporer dans cet immeuble.\_\_\_\_\_

c) toutes les colonnes servant de soutien à la construction.\_\_\_\_\_

Les constructions érigées conformément aux servitudes créées seront la propriété privative ou indivise des copropriétaires de l'immeuble du Groupe I et l'entretien incombera exclusivement à ce Groupe. La Société Anonyme " Entreprises Générales de Travaux F. Bourgeois et Fils " renonce pour autant que de besoin au profit des futurs copropriétaires de ce Groupe à son droit d'accession. \_\_\_\_\_

Quant aux espaces réservés, la Société Anonyme " Entreprises Générales de Travaux F. Bourgeois et Fils " pourra en disposer comme elle l'entend et notamment les affecter à l'usage d'accès pour véhicules automobiles, au complexe des garages à construire sur le lot II. Cet accès pourra s'exercer sans indemnité, par tous les copropriétaires ou locataires d'un emplacement dans ce complexe de garages. \_\_\_\_\_

D/ Par les Consorts Van Roye, sur la bande de terrain de plus ou moins cinquante centimètres, incorporée dans le lot IV:\_\_\_\_\_

Les Consorts Van Roye déclarent créer une servitude perpétuelle de passage sur cette bande de terrain, afin de complé-

ter le passage pour véhicules des copropriétaires ou locataires d'un emplacement dans le complexe de garages (Groupe II).

E/ Au profit du lot II à charge des lots I et III:

Toutes les servitudes nécessaires pour le passage de toutes les canalisations d'eau, de gaz et de l'électricité, ainsi que l'évacuation des eaux sales.

F/ Au profit du lot III, à charge du lot II:

Toutes les servitudes nécessaires pour assurer à l'immeuble à construire sur le lot III les prises de vue, d'air et de jour. Le lot II devra supporter l'existence de ces servitudes et notamment des fenêtres prenant jour sur ce lot, et éclairant les locaux en façade postérieure de l'immeuble à construire. Les fenêtres pourront s'ouvrir.

G/ Au profit de la station-service à établir dans le Groupe I et à charge du surplus de l'immeuble du Groupe I:

Les obligations suivantes sont imposées à l'immeuble Groupe I au profit de la station-service, à titre de servitudes perpétuelles et gratuites:

1° la publicité pour des produits d'une firme concurrente de celle exploitant la station-service est formellement interdite tant sur la partie des façades que sur la toiture de l'immeuble.

2° les couleurs et les dispositions de couleur adoptées pour les parties visibles de l'extérieur ne pourront rappeler les combinaisons de couleur de firmes concurrentes de celles exploitant la station-service.

3° aucune publicité relative à des produits dont le nom pourrait prêter à confusion avec le nom et le graphisme de la firme exploitant la station-service ne sera admise.

4° Au cas où il serait utilisé pour le chauffage de l'immeuble, des chaudières fonctionnant au mazout, il ne pourra



être utilisé pour la marche de celles-ci, que des combustibles fournis par la firme dont les produits sont distribués dans la station-service au prix en vigueur pour la vente aux particuliers au jour de la livraison, avec les avantages éventuellement accordés aux clients de même importance.

5° le droit d'installer et de maintenir depuis les réservoirs jusqu'au-dessus de la toiture de l'immeuble les ventilations nécessaires pour les réservoirs installés dans la station-service

Ces tuyaux de ventilation sont indiqués sur le plan numéro 2 ci-annexé et passent dans le vide se trouvant derrière le vide-poubelle et entre le water-closet clients et la station-service et montent en colonne droite jusqu'à la toiture.

Les fonds grevés ne pourront être appelés à intervenir dans les frais d'entretien et de réparations des oeuvres exécutés au profit des fonds dominants et ces derniers devront assumer seuls la charge de la remise en leur état primitif des lieux endommagés par l'exécution de travaux d'entretien ou de réparations.

6° le droit d'installer un éclairage publicitaire attaché au bord de l'auvent, cet éclairage ne pourra ni par bruits anormaux, ni par son intensité, ni par ses dimensions, gêner en quoi que ce soit les propriétaires d'appartements. L'exploitant de la station-service devra prendre toutes ses précautions pour isoler cette publicité mais les dispositifs d'isolation devront être en rapport avec l'esthétique de l'immeuble. L'avis de l'architecte de l'immeuble sera demandé.

La partie supérieure des lettres devra se trouver à au moins cinquante centimètres en dessous du seuil des fenêtres du premier étage et sans que ces lettres puissent se trouver devant les terrasses des appartements.

7° la société anonyme Entreprises Générales de Travaux F. Bourgeois et Fils s'interdit d'installer ou de laisser installer

aux lots I, II, III et IV d'autres pompes à essence que celles de la marque de la firme exploitant la station-service située au rez-de-chaussée de l'immeuble à ériger dénommé " Résidence La Porte de Hal ". (Groupe I)

#### I. Garantie

La contenance énoncée dans la description n'est pas garantie contre toute différence en plus ou en moins qui pourrait exister, fût-elle même supérieure à un/vingtième. fera profit ou perte pour les acquéreurs, sans recours contre la venderesse.

#### II. Construction de l'immeuble

La comparante faisant usage de l'autorisation de bâtir et de la renonciation au droit d'accession, déclare vouloir construire sur le lot I et au dessus du lot IV, un immeuble par appartements dénommé " Résidence La Porte de Hal " comprenant outre les sous-sols, un rez-de-chaussée et douze étages, qui appartiendront ou pourront appartenir à des propriétaires différents à titre de propriété privative et exclusive.

Dans ce but, la comparante a fait dresser, par l'architecte Mouillot, Avenue Louise à Bruxelles, les plans des constructions qui seront réputées communes. Ces plans, au nombre de cinq, demeureront annexés au présent acte de base après avoir été signés " ne varietur " par les représentants de la société comparante et le notaire, afin que chaque acquéreur puisse en prendre connaissance lors de son acquisition.

Les autorisations pour construire le " Résidence La Porte de Hal " ont été données par les autorités compétentes le premier août mil neuf cent soixante et un.

Les parties communes, teintées en jaune sur les dits plans, auxquelles appartiendront pour une certaine quotité aux propriétaires des parties communes, seront, pour la facilité des calculs, divisées en dix-millièmes.

### III. Analyse des plans

#### En ce qui concerne le Groupe I

Le plan numéro 1 qui reprend la délimitation des différents lots représente le dessin du sous-sol:

On y remarque:

a) des parties communes: les arrivées des escaliers et des ascenseurs, les dégagements donnant accès aux différentes caves, les vide-poubelles, une réserve pour poubelles, les locaux destinés à recevoir les compteurs de l'eau, du gaz et de l'électricité, un local pour transformateur, la chaufferie avec le local pour boilers et un dégagement donnant accès au complexe de garages à construire sur le lot II; b) des parties privatives: quarante-neuf caves numérotées de 1 à 49, l'emplacement pour les réservoirs et une fosse de graissage faisant partie de la station-service établie au rez-de-chaussée.

Le plan numéro 2 qui reprend la délimitation des différents lots représente:

- le plan d'implantation
- le dessin du rez-de-chaussée avec le plan du bureau situé en dessous de la chambre du concierge.
- le dessin d'un étage type et
- le dessin du onzième étage.

On y remarque:

A) En ce qui concerne le rez-de-chaussée

a) des parties communes: 1) Aile gauche:

(N.B. - l'on entend par l'aile gauche, les parties de l'immeuble ayant son entrée par l'Avenue de la Porte de Hal, et par l'aile droite la partie de l'immeuble ayant son entrée par la rue César De Paepe).

Un hall d'entrée avec l'emplacement pour vingt-quatre boîtes aux lettres, un dégagement, un local pour voitures d'enfants et

pour vélos, un hall, la cage de l'escalier et de l'ascenseur, un vide-poubelle et le passage des tuyaux de ventilation des réservoirs de la station-service (voir chapitre Servitudes Littera G 5°) et les aéras.

2) Aile droite: un hall d'entrée avec l'emplacement de trente-six boîtes aux lettres, un hall, un local pour voitures d'enfants et pour vélos à l'entre-sol, la cage de l'escalier et de l'ascenseur, le vide-poubelles et les aéras.

Un logement de concierge comprenant: un hall, un water-closet, un séjour avec dégagement vers la chambre à coucher, une salle de bains, une cuisine.

b) des parties privatives:

- une station-service comprenant: le drive-way avec les flots de pompes, un water-closet clients avec lave-mains, un hall, un séjour, une chambre avec salle de bains et water-closet, une cuisine avec évier, un bureau, une réserve et une baie de graissage, dont feront partie également l'emplacement pour réservoirs et la fosse de graissage se trouvant dans les sous-sols.

- un bureau pour préposé situé en dessous de la chambre de la concierge, lequel bureau sera affecté aux services du complexe de garage et comprenant: le bureau proprement dit, une toilette et un water-closet.

B) En ce qui concerne l'étage type

a) des parties communes: Aile gauche et aile droite: les halls, les arrivées de l'escalier et de l'ascenseur, les vide-poubelles et pour l'aile droite le passage des tuyaux de ventilation des réservoirs d'essence de la station-service, et les aéras

b) des parties privatives: cinq appartements par étage.

1- Un appartement se trouvant dans l'aile gauche à front de l'Avenue de la Porte de Hal, dénommé type A, comportant en propriété privative: un hall avec water-closet, vestiaire et pla-

card, vers l'Avenue de la Porte de Hal, une cuisine avec évier, un living, et vers la façade postérieure une salle de bains et une chambre, avec placard et terrasse.

2- Un appartement se trouvant dans l'aile gauche à front de l'Avenue de la Porte de Hal, à l'angle de la partie courbée de cette Avenue, dénommé type B comportant en propriété privative et exclusive: un hall avec vestiaire et water-closet, au centre une cuisine avec évier et table armoire et une salle de bains, vers l'Avenue de la Porte de Hal un grand living avec table amovible et la chambre numéro 2 avec terrasse et vers la façade postérieure la chambre numéro 1 avec terrasse.

3- Un appartement se trouvant dans l'aile droite à front de la partie courbée de la Porte de Hal, à l'angle de la rue César De Paepe, dénommé type C comportant en propriété privative et exclusive: un hall, au centre un water-closet, une cuisine avec évier et table armoire, vers l'Avenue de la Porte de Hal un grand living avec table amovible et la chambre numéro 2 avec terrasse, et vers la façade postérieure la chambre numéro 1 avec terrasse.

4- Un appartement (flat) se trouvant dans l'aile droite à front de la rue César De Paepe, dénommé Type D, comportant en propriété privative et exclusive: un hall avec vestiaire et water-closet, une kitchenette avec évier et douche, et un studio.

5- Un appartement se trouvant dans l'aile droite à front de la rue César De Paepe, dénommé Type E, comportant en propriété privative et exclusive: un hall avec water-closet, vers la rue César De Paepe une cuisine avec évier, un living et la chambre numéro 2, vers la façade postérieure une salle de bains, et la chambre 1 avec terrasse.

6) En ce qui concerne le onzième étage

a) des parties communes:

Aile gauche et aile droite: les halls, les arrivées de l'escalier et de l'ascenseur, les vade-poubelles avec pour l'aile gauche le passage des tuyaux de ventilation des réservoirs de la station-service et les aéras.

b) des parties privatives: cinq appartements.

1- Un appartement se trouvant dans l'aile gauche à front de l'Avenue de la Porte de Hal, dénommé Type A comportant en propriété privative et exclusive: un hall, avec vestiaire, water-closet et placard, vers l'Avenue de la Porte de Hal une cuisine avec évier et terrasse et un living avec terrasse, et vers la façade postérieure une salle de bains et une chambre avec placard.

2- Un appartement se trouvant dans l'aile gauche à front de l'Avenue de la Porte de Hal, à l'angle de la partie courbée de cette Avenue, dénommé Type B, comportant en propriété privative et exclusive: un hall avec vestiaire et water-closet, au centre une cuisine avec évier et table armoire et une salle de bains, vers l'Avenue de la Porte de Hal, un living avec table amovible et terrasse et la chambre 2 avec terrasse, et vers la façade postérieure la chambre numéro 1.

3- Un appartement se trouvant dans l'aile droite à front de la partie courbée de la Porte de Hal à l'angle de la rue César De Faepo, dénommé Type C, comportant en propriété privative et exclusive: un hall avec water-closet, au centre une cuisine avec évier et table armoire, et une salle de bains, vers l'Avenue de la Porte de Hal, un living avec table amovible et terrasse et la chambre numéro 2 avec terrasse et vers la façade postérieure la chambre numéro 1.

4- Un appartement (flat) se trouvant dans l'aile droite à front de la rue César De Paepé, dénommé Type D comportant en propriété privative et exclusive: un hall avec water-closet, une kitchenette avec évier et un bain, et un studio avec terrasse.

5- Un appartement se trouvant dans l'aile droite à front de la rue César De Paepé, dénommé Type E comportant en propriété privative et exclusive- un hall avec water-closet, vers la rue César De Paepé, une cuisine avec évier, et terrasse, la chambre numéro 1 avec terrasse et un living avec terrasse et vers la façade postérieure une salle de bains et la chambre numéro 2.

Le plan numéro 3 représente le dessin du douzième étage et de la toiture.

On y remarque:

a) les parties communes:

Aile gauche: l'arrivée de l'escalier et de l'ascenseur, le vide-poubelle et le passage des tuyaux de ventilation des réservoirs d'essence de la station-service et les aéras.

Aile droite: un hall, le vide-poubelle, l'arrivée de l'escalier et de l'ascenseur et les aéras.

b) les parties privatives: trois appartements.

1- Un appartement se trouve à front de l'Avenue de la Porte de Hal, à l'angle de la partie courbée de cette Avenue comportant en propriété privative et exclusive: un hall avec vestiaire et water-closet, un deuxième hall, un living avec terrasse, une cuisine avec évier et terrasse, une penderie, la chambre 2 avec terrasse, un hall de nuit avec salle de bains et vers la façade postérieure la chambre 1 avec placard.

2- Un appartement se trouvant à front de la partie courbée