

Acte de Base

Do. Ch. Gilisquet 44

1030 Bruxelles

10/3/1983 →

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS.

Le dix-sept mars

Par devant Nous, Maître Odette DE WYNTER, notaire  
résidant à Auderghem.

A COMPARU :

Madame Flora Marthe Louise DEBAISE, sans profes-  
sion, née à Houdeng-Goegnies le deux mars mil neuf cent  
huit, demeurant à La Louvière (ex Houdeng-Aimeries), rue  
du Percot numéro 3, veuve de Monsieur Jules LIEBIN.

Ici représentée par :

1. Monsieur Gilles Jean Marie Joseph Paul Louis  
Ghislain Lucien de LEUZE, auditeur du travail, demeurant  
à La Louvière (ex Houdeng-Goegnies) 39 rue Dardry.

2. Madame Jacqueline Augusta Charlotte LIEBIN,  
sans profession, demeurant à La Louvière (ex Houdeng-  
Goegnies) 39 rue Dardry, épouse de Monsieur Gilles de  
LEUZE prénommé.

En vertu d'une procuration reçue par le Notaire  
Baudouin CASSART à Houdeng-Aimeries (La Louvière) en date  
du vingt-cinq février mil neuf cent quatre-vingt-trois,  
dont une expédition demeurera ci-annexée.

Laquelle comparante, représentée comme dit est,  
préalablement au statut immobilier qui fait l'objet du  
présent acte, Nous a exposé ce qui suit :

I. PROPRIETE - DESCRIPTION DU BIEN

La comparante est propriétaire du bien suivant :

COMMUNE DE SCHAERBEEK

Une maison à deux étages, avec avant-cour et pe-  
tite cour, située à front de l'avenue Charles Gilisquet  
numéro 44, sur et avec terrain contenant en superficie  
selon titre un are trente-neuf centiares soixante dix-  
millièmes, présentant à front de ladite avenue un déve-  
loppement de façade de sept mètres, cadastrée selon titre  
section B numéro 143/u, pour une contenance en superficie  
de un are trente-neuf centiares, cadastrée actuellement  
section B numéro 143/A/2 pour la même contenance en su-  
perficie.

ORIGINE DE PROPRIETE

La comparante, représentée comme dit est, déclare  
être propriétaire du bien ci-dessus décrit pour en avoir  
acquis le terrain et le gros-oeuvre de Monsieur Gaspard  
Jérôme PENSIS, entrepreneur, et son épouse, Madame Angèle  
Marguerite FILIAERT, sans profession, à Evere, aux termes  
d'un acte reçu par le notaire Victor de LEUZE à Houdeng-  
Aimeries, le trois janvier mil neuf cent cinquante-neuf,  
transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles  
le quatorze janvier mil neuf cent cinquante-neuf, volume  
4997 numéro 4.

PREMIER ROLE.

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS.

Le dix-sept mars

Par devant Nous, Maître Odette DE WYNTER, notaire résidant à Auderghem.

A COMPARU :

Madame Flora Marthe Louise DEBAISE, sans profession, née à Houdeng-Goegnies le deux mars mil neuf cent huit, demeurant à La Louvière (ex Houdeng-Aimeries), rue du Percot numéro 3, veuve de Monsieur Jules LIEBIN.

Ici représentée par :

1. Monsieur Gilles Jean Marie Joseph Paul Louis Ghislain Lucien de LEUZE, auditeur du travail, demeurant à La Louvière (ex Houdeng-Goegnies) 39 rue Dardry.

2. Madame Jacqueline Augusta Charlotte LIEBIN, sans profession, demeurant à La Louvière (ex Houdeng-Goegnies) 39 rue Dardry, épouse de Monsieur Gilles de LEUZE prénommé.

En vertu d'une procuration reçue par le Notaire Baudouin CASSART à Houdeng-Aimeries (La Louvière) en date du vingt-cinq février mil neuf cent quatre-vingt-trois, dont une expédition demeurera ci-annexée.

Laquelle comparante, représentée comme dit est, préalablement au statut immobilier qui fait l'objet du présent acte, Nous a exposé ce qui suit :

#### I. PROPRIETE - DESCRIPTION DU BIEN

La comparante est propriétaire du bien suivant :

##### COMMUNE DE SCHAEERBEEK

Une maison à deux étages, avec avant-cour et petite cour, située à front de l'avenue Charles Gilisquet numéro 44, sur et avec terrain contenant en superficie selon titre un are trente-neuf centiares soixante dix-milliaires, présentant à front de ladite avenue un développement de façade de sept mètres, cadastrée selon titre section B numéro 143/u, pour une contenance en superficie de un are trente-neuf centiares, cadastrée actuellement section B numéro 143/A/2 pour la même contenance en superficie.

##### ORIGINE DE PROPRIETE

La comparante, représentée comme dit est, déclare être propriétaire du bien ci-dessus décrit pour en avoir acquis le terrain et le gros-oeuvre de Monsieur Gaspard Jérôme PENSIS, entrepreneur, et son épouse, Madame Angèle Marguerite FILIAERT, sans profession, à Evere, aux termes d'un acte reçu par le notaire Victor de LEUZE à Houdeng-Aimeries, le trois janvier mil neuf cent cinquante-neuf, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le quatorze janvier mil neuf cent cinquante-neuf, volume 4997 numéro 4.

PREMIER ROLE.

Elle a fait terminer et parachever l'immeuble à ses frais.

Monsieur et Madame PENSIS-FILIAERT étaient propriétaires du bien vendu par eux, à savoir du gros-oeuvre pour l'avoir fait ériger à leurs frais, et du terrain pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le notaire Etienne TAYMANS à Evere le dix-huit juin mil neuf cent cinquante-sept, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le dix-huit juillet mil neuf cent cinquante-sept, volume 4795 numéro 25, de :

1. Monsieur André Paul Emile Louis Ghislain DOCQ, notaire à Profondeville; 2. Madame Christiane Céline Albertine Marie Ghislaine DOCQ, sans profession, épouse de Monsieur Alexis BEQUET, industriel à Profondeville; 3. Madame Régine Marie Léopoldine Jeanne Ghislaine DOCQ, célibataire à Léopoldville; 4. Monsieur Pierre Marie Julien HANOTEAU, fermier à Tongrinne; 5. Monsieur Paul Abel Marie DOCQ, chirurgien honoraire à Balâtre (Tongrinne); 6. Monsieur Louis André René Ghislain Joseph HANOTEAU, ingénieur à Sombreffe; 7. Monsieur Léopold Jérôme HANOTEAU, propriétaire, à Sombreffe; 8. Madame Marie-Louise HANOTEAU, sans profession, à Sombreffe, et 9. Monsieur Pierre Paul Louis HANOTEAU, industriel, à Bost.

Les consorts DOCQ et HANOTEAU en étaient propriétaires, savoir:

Mesdames Christiane et Régine DOCQ prénommées, pour avoir recueilli leur part dans la succession de Monsieur René DOCQ décédé le dix octobre mil neuf cent quarante-sept.

Messieurs Louis et Léopold HANOTEAU et Madame Marie-Louise HANOTEAU prénommés pour avoir recueilli leur part dans la succession de Madame Marie DEWEZ, décédée le trois février mil neuf cent quarante-sept.

Messieurs Pierre-Marie et Pierre-Paul HANOTEAU pour avoir recueilli leur part dans la succession de Monsieur Elie HANOTEAU décédé le seize août mil neuf cent trente-huit. Madame MAES avait recueilli dans cette succession une partie en usufruit, lequel est venu à s'éteindre par suite de son décès survenu le premier décembre mil neuf cent quarante-six.

Monsieur Paul DOCQ prénommé pour avoir recueilli sa part dans la succession de Monsieur Louis HANOTEAU décédé le onze octobre mil neuf cent trente-six.

Monsieur André DOCQ avait recueilli sa part dans la succession de Monsieur René DOCQ prénommé suivi d'un acte d'échange reçu par le notaire DECLAIR le neuf novembre mil neuf cent cinquante-six.

### III. STIPULATIONS SPECIALES

1. Dans l'acte prérappelé reçu par le notaire de LEUZE prénommé le trois janvier mil neuf cent cinquante-neuf, il est écrit textuellement ce qui suit :

"Il est cependant rappelé que l'expédition de l'acte susvisé à l'origine de propriété reçu par le notaire TAYMANS stipule notamment ce qui suit :

"Les acquéreurs auront à s'entendre directement avec les autorités compétentes pour tout ce qui concerne les alignements, bordures, trottoirs, les constructions qu'ils seraient intentionnés d'y ériger et sous tous autres rapports, le tout sans l'intervention des vendeurs ni recours contre eux.

"Ils auront à respecter une zone de recul de cinq mètres."

2. Mitoyenneté. Le même acte prérappelé du trois janvier mil neuf cent cinquante-neuf précise qu'est également vendue la totalité du mur pignon contigu à la parcelle de terrain voisine, cadastrée sous le numéro 143/9.

#### IV. DIVISION DE L'IMMEUBLE

X La comparante déclare, en vue d'opérations juridiques diverses, diviser cet immeuble en trois appartements, chacun de ces appartements devant constituer une propriété distincte avec comme accessoires une fraction des parties communes qui seront d'un usage commun à ces trois propriétés.

A cet effet, la comparante, représentée comme dit est, Nous remet un plan qui demeurera ci-annexé.

Ce plan comporte le plan des sous-sols, le plan du rez-de-chaussée, et le plan des premier et deuxième étages.

Il résulte de ces plans que l'immeuble comporte :

##### A. DES LOCAUX COMMUNS, à savoir :

Aux sous-sols : cage d'escalier, escalier, palier ouvert à côté de l'escalier et dénommé "cave" sur le plan, un local dénommé "chaufferie-séchoir avec la chaudière, un terre-plein avec sterfput, une gaine de ventilation, un second terre-plein avec sterfput, un dégagement et un local pour les compteurs individuels d'eau de gaz et d'électricité.

Au niveau du rez-de-chaussée : jardinet à front de rue, porte d'entrée, hall d'entrée, palier, cage d'escalier, escalier.

Au niveau du premier étage : palier, cage d'escalier, escalier.

Au niveau du deuxième étage : palier, cage d'escalier, escalier, et plaque d'accès au toit plat.

##### B. DES LOCAUX PRIVATIFS, à savoir :

DEUXIEME ROLF

1. L'appartement dénommé A1, comprenant :  
a) Au niveau du rez-de-chaussée : hall d'entrée, living donnant sur l'avenue, salle de bains avec water-closet, une chambre donnant sur le jardin arrière, le jardin arrière, une cuisine donnant sur la cour, et la cour.

b) Au niveau des sous-sols : la cave numéro 1.

2. L'appartement dénommé A2, comprenant :

a) Au niveau du premier étage : hall d'entrée, living et cuisine donnant sur l'avenue, salle de bain avec water-closet, et deux chambres donnant sur l'arrière.

b) Au niveau des sous-sols : la cave numéro 2.

3. L'appartement dénommé A3, comprenant :

a) Au niveau du deuxième étage : hall d'entrée, living et cuisine donnant sur l'avenue, une salle de bains avec water-closet, et deux chambres donnant sur l'arrière.

b) Au niveau des sous-sols : la cave numéro 3.

L'immeuble est pourvu des canalisations d'eau, du gaz et de l'électricité, d'un parlophone, d'un ouvre-porte et d'une minuterie pour la cage d'escalier.

Pour chaque appartement sont installés des compteurs individuels pour eau, gaz et électricité.

L'immeuble est pourvu d'une installation de chauffage central commun.

X La comparante, représentée comme dit est, fait remarquer que la citerne à mazout a été placée, par erreur, dans la cave numéro 1 attribuée à l'appartement A1 situé au rez-de-chaussée.

Cette citerne devra, dans un délai de trois ans à dater des présentes, être, à frais communs, retirée de la dite cave pour être placée dans le palier ouvert en dessous de l'escalier, sauf accord entre tous les copropriétaires à transformer l'installation existante de chauffage central à mazout, en chauffage au gaz, soit central, soit individuel.

La comparante déclare que sa volonté est que chacun des trois appartements forme une propriété distincte, de manière telle que ladite comparante puisse disposer séparément de chacune de ces propriétés, /soit à titre gratuit, soit à titre onéreux, ou les grever de droits réels.

#### V. QUOTITES - DROITS SUR LES PARTIES COMMUNES

Sur le terrain de l'immeuble et sur les autres parties communes, la proportion afférente aux parties privatives exprimée en trentièmes sera la suivante :

1. L'appartement A1 : dix/trentièmes 10/30.

2. L'appartement A2 : dix/trentièmes 10/30  
X 3. L'appartement A3 : dix/trentièmes 10/30  
Au total : trente/trentièmes 30/30.

Aucun trentième des parties communes n'est attribué aux caves, celles-ci faisant partie intégrante des appartements auxquels elles sont attribuées.

La détermination des éléments privatifs résultant de la division ci-dessus appelle à la vie juridique les divers fonds distincts ayant chacun à leur suite, comme accessoires inséparables, le nombre de quotités dans les parties communes dont le terrain.

De ce fait donc, l'immeuble est composé de parties privatives qui sont la propriété exclusive de leur propriétaire et de parties communes, accessoires des parties privatives, dont la propriété appartient en indivision à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction et attribuées aux locaux privatifs comme déterminé ci-dessus.

La quote-part de chacun des propriétaires de locaux privatifs dans les diverses parties de l'immeuble, terrain compris, est exprimée comme indiqué ci-dessus en trentièmes.

Les appartements se voient attribuer le nombre de quotités préindiqué.

X Ce nombre, ainsi possédé par chacun des copropriétaires, fixe en principe, sauf ce qui pourrait être stipulé dans le règlement de copropriété, sa contribution dans les charges communes générales. Il a été déterminé tant par la surface utile des locaux privatifs que par la valeur supposée de leur utilisation; il doit être accepté et s'impose aux copropriétaires.

#### REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

Dans le but de conjurer toutes difficultés et contestations entre les propriétaires actuel et futurs des éléments privatifs formant l'immeuble et en même temps copropriétaires des parties communes, dans les rapports de jouissance et de copropriété, la comparante a établi comme suit les clauses et conditions du règlement général de copropriété s'appliquant à l'immeuble situé à Schaerbeek, 44 avenue Charles Gilisquet, et déterminant les droits et obligations desdits propriétaires ou autres ayants-droit, clauses et conditions auxquels tous, propriétaires, usufruitiers, locataires, occupants, usagers et autres, seront tenus formellement de se conformer, par le fait même d'être ayant-droit d'une partie quelconque de l'immeuble.

Les dispositions et les servitudes qui en dépendent s'imposeront en tant que statut réel, à tous les

TROISIEME ROLÉ.

X copropriétaires ou titulaires de droits réels; elles seront, en conséquence, immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires, lequel sera opposable aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques compétent de la situation de l'immeuble.

#### CHAPITRE PREMIER

##### EXPOSE GENERAL

###### ARTICLE UN

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 571 bis paragraphe premier du Code Civil (loi du huit juillet mil-neuf-cent-vingt-quatre), il est établi ainsi qu'il suit, le statut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement, la reconstruction de l'immeuble.

###### ARTICLE DEUX

X La comparante s'oblige, et oblige ses successeurs ou ayants-droit à quelque titre que ce soit à établir un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun.

###### ARTICLE TROIS

X Le statut réel et le règlement d'ordre intérieur à établir ultérieurement formeront ensemble le règlement général de copropriété ou statut immobilier.

Sont considérées inscrites au présent règlement toutes les conditions spéciales et servitudes reprises ci-avant, qui sont ou seront encore d'application, ainsi que toutes prescriptions déjà édictées ou à édicter encore par les autorités compétentes.

###### ARTICLE QUATRE

Le règlement général de copropriété est obligatoire pour les copropriétaires actuel et futurs.

Tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou d'usufruit de tout ou partie de l'immeuble devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés en ont une parfaite connaissance et qu'ils sont subrogés de plein droit par le seul fait d'être devenus propriétaires ou occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, ou bénéficiaires de tous droits quels qu'ils soient intéressant l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui en résultent ou en résulteront.

#### CHAPITRE DEUX

##### Statut réel - division de l'immeuble en

##### parties privatives et en parties communes

##### Enumération et description des parties privatives

###### ARTICLE UN

L'immeuble se compose de trois propriétés privées susceptibles d'être aliénées, à titre gratuit ou onéreux,