



ÉTUDE DE
M^e François DHONT
NOTAIRE
à Saint-Josse-ten-Noode

Acte n° 7.055 du 15 février 1955

ACTE DE BASE

de l'immeuble dénommé

« Résidence ARTOIS »

Sis à Schaerbeek, avenue Eugène Plasky, 133-135

et

ÉCHANGE

BRONSIK / DE MOOR.

L'AN MIL NEUF CENT CINQUANTE-CINQ LE QUINZE FEVRIER

Par devant Nous, Maître François DHONT, notaire de résidence à Saint-Josse-ten-Noode et son confrère, Maître René DECHAMPS, notaire de résidence à Schaerbeek.

ONT COMPARU :

D'une part :

Monseigneur Vincent de Paule-Robert-Ghislain DE MOOR, Professeur d'Université, né à Bruxelles, le quatre avril mil huit cent quatre-vingt-neuf, demeurant à Bruxelles, rue Ortélieus, numéro 18.

Et d'autre part :

Monsieur Martial-Zénon BROSIN, entrepreneur, né à Croix-de-Vie (Vendée – France), le quatre février mil neuf cent et onze et son épouse qu'il assiste et autorise aux fins des présentes, Madame Louise-Marie HENROTIN, sans profession, née à Paris (quatorzième arrondissement – Seine- France) le trente et un octobre mil neuf cent dix-sept, domiciliée à Woluwe-Saint-Pierre, avenue Parmentier, numéro 169.

Les époux Bronsin-Henrotin mariés sous le régime de la communauté légale de biens, à défaut de contrat de mariage.

Lesquels nous ont déclaré et exposé :

Que Monseigneur de Moor, comparant d'une part, est propriétaire de :

Commune de SCHAERBEEK

Un terrain à bâtir situé à front de l'avenue Eugène Plasky, où il présente un développement de façade d'après titre de treize mètres, contenant en superficie d'après titre quatre ares nonante centiares.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Monseigneur de Moor est propriétaire de ce terrain pour l'avoir acquis de Madame Marie-Rose-Appoline Savage, sans profession, épouse de Monsieur Auguste-Joseph Hardy à Schaerbeek, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Maurice Gérard, alors de résidence à Anderlecht, le vingt-huit novembre mil neuf cent vingt-neuf, transcrit au troisième bureau des Hypothèques à Bruxelles le douze décembre suivant, volume 1718 numéro 29.

Madame Hardy-Savage était devenue propriétaire de ce terrain :

A - Partie, pour l'avoir acquise de Messieurs Hubert Delaive, géomètre-expert à Saint-Josse-ten-Noode et Jean Eugène-Louis Wellemans, entrepreneur à Audergem aux termes d'un acte reçu par le notaire Coppijn à Bruxelles en date du vingt-quatre mai mil neuf cent vingt-deux, transcrit au troisième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le treize juillet suivant, volume 733 numéro 24.

B - Partie pour l'avoir acquise de Messieurs Delaive et Wellemans prénommés aux termes d'un acte reçu par le notaire Coppijn susdit en date du dix-neuf octobre mil neuf cent vingt-deux, transcrit au bureau des Hypothèques ci-dessus, le neuf novembre suivant, volume 788, numéro 25.

CONDITIONS SPÉCIALES

L'acte préappelé du notaire Maurice Gérard en date du vingt-huit novembre mil neuf cent vingt-neuf, contient notamment les stipulations suivantes :

« La venderesse fait observer que les deux actes de vente ci-dessus mentionnés stipulent ce qui suit :

« Elle devra pour ce qui concerne les constructions, chemins, alignements, nivellements, trottoirs, accès aux égouts et sous tous autres rapports, se conformer aux prescriptions des autorités compétentes sans intervention des vendeurs ni recours contre eux ».

« L'acquéreur sera subrogé dans toutes les obligations résultant des stipulations qui précèdent »

II - Que Monsieur et Madame Bronsin-Henrotin, nommés d'autre part, se proposent d'élever sur le terrain pré décrit un immeuble à appartements multiples qui sera dénommé « Résidence ARTOIS » et qui portera les numéros 133-135 à la dite Avenue Eugène Plasky.

III - Que les autorisations requises, tant par les autorités communales que par celles de l'Urbanisme ont été obtenues et délivrées.

IV - Que le dit immeuble se composer de :

A - En façade principale :

Deux ailes :

- 1) Aile gauche
- 2) Aile droite

B - En façade postérieure :

Une aile – dite aile droite, (faisant suite à l'aile droite de la façade principale).
Le tout en regardant l'immeuble de face.

V - Que l'immeuble comportera un rez-de-chaussée et six étages.

VI - Qu'il comprend, outre les sous-sols :

A - l'aile gauche, en façade principale :

Sept appartements, dits « appartements type A », soit un appartement au rez-de-chaussée et à chacun des six étages. Ces appartements sont numérotés respectivement et de bas en haut (en commençant donc par le rez-de-chaussée) : 1, 4, 7, 10, 13, 16 et 19.

B - Quatorze studios, dont :

- 1) l'aile droite, en façade principale :

- a) six studios, dits « studios type B », soit un studio à chacun des premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième étages. Ces studios sont numérotés respectivement et de bas en haut (en commençant donc par celui du premier étage) : 5, 8, 11, 14, 17 et 20.
- b) un studio, dit « studio type D ». Celui-ci, situé au rez-de-chaussée porte le numéro 2.

B - l'aile droite, en façade postérieure :

Sept studios, dits « studios type C », soit un studio au rez-de-chaussée et à chacun des étages. Ces studios sont numérotés respectivement et de bas en haut (en commençant par celui du rez-de-chaussée¹⁾) : 3, 6, 9, 12, 15, 18, 21.

VII - Que Monsieur et Madame Bronsin-Henrotin ont divisé forfaitairement la valeur de l'ensemble en mille millièmes et répartis comme suit :

A - Chacun des sept appartements type A : Septante/millièmes, soit ensemble quatre cent nonante/millièmes.

490/1. 000

B - Chacun des six studios type B : trente-neuf/millièmes, soit ensemble deux cent trente-quatre/millièmes.

234/1. 000

C - Chacun des sept studios type C : trente-cinq/millièmes, soit ensemble deux cent quarante-cinq/millièmes.

245/1. 000

D - Le studio type D : trente et un/millièmes.

31/1. 000

Au total : mille/millièmes

1. 000/1. 000

RÉPARTITION DES CAVES

À chaque studio s'incorporera une cave (petite).

Chaque appartement à deux chambres, avec une cave plus grande.

Les caves porteront respectivement le numéro des appartements et studios auxquels elles s'incorporent.

Toutefois, les caves forment les accessoires forcés des appartements et studios proprement dits, auxquels elles sont rattachées, sans quotité indivise et constituent la propriété privative et exclusive du propriétaire de l'appartement ou du studio.

PLANS

Et à l'instant, les comparants d'autre part déposent les plans énumérés ci-après, qu'ils déclarent être conformes et identiques à ceux déposés et soumis aux dites autorités et lesquels plans, après avoir été signés « ne varietur » par lesdits comparants et Nous, Notaires, demeureront annexés aux présentes

pour en faire partie intégrante et authentique et être soumis en même temps que le présent acte à la formalité de l'Enregistrement.

Le plan numéroté I.

Celui-ci représente : le plan des surfaces des appartements et studios, de la situation et de l'implantation de l'immeuble.

Le plan numéroté II.

Celui-ci représente : les façades et les coupes.

DESCRIPTION ET COMPOSITION

Il résulte, tant des plans que des présentes et du règlement de copropriété ci-annexé, que la description des appartements et studios est la suivante et que ceux-ci sont dénommés comme suit et comprennent savoir :

I - FAÇADE PRINCIPALE

A - AILE GAUCHE.

Sept appartements type A :

Au rez-de-chaussée :	l'appartement type A n°1
Au premier étage :	l'appartement type A n° 4
Au deuxième étage :	l'appartement type A n° 7
Au troisième étage :	l'appartement type A n°10
Au quatrième étage :	l'appartement type A n° 13
Au cinquième étage :	l'appartement type A n°16
Au sixième étage :	l'appartement type A n°19

Chacun de ces appartements comprend :

A - En propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit, qui se compose de hall, living, deux chambres à coucher, cuisine, salle de bains, water-closet, débarras, armoire et terrasse.

Dans les sous-sols : une grande cave portant le même numéro que celui de l'appartement auquel elle se rattache.

Et pour l'appartement type A n°1 du rez-de-chaussée : celui-ci aura, mais à charge d'entretien la jouissance exclusive de la partie du jardin faisant suite à l'appartement.

En copropriété et indivision forcée : SEPTANTE/MILLIÈMES indivis dans le terrain et toutes les autres parties communes.

B- AILE DROITE.

Sept studios.
le studio type D.
les six studios type B.

1) Au rez-de-chaussée – le Studio type D numéro 2.

Il comprend :

En propriété privative et exclusive :

Le studio proprement dit, composé de : hall, studio, débarras, salle de bains avec water-closet.
Dans les sous-sols : la cave numéro 2.

En copropriété et indivision forcée : TRENTE ET UN/MILLIÈMES indivis dans le terrain et toutes les autres parties communes.

a/ au premier étage :	le studio type B n°5.
b/ au dernier étage :	le studio type B n°8.
c/ au troisième étage :	le studio type B n°11
d/ au quatrième étage :	le studio type B n°14
e/ au cinquième étage :	le studio type B n°17
f/ au sixième étage :	le studio type B n°20

Chacun de ces six studios comprend :

En propriété privative et exclusive :

Le studio proprement dit, qui se compose : hall, studio, cuisine, salle de bains et water-closet.
Dans les sous-sols : une cave portant le même numéro que celui du studio auquel elle se rattache.

En copropriété et indivision forcée : TRENTE-NEUF/MILLIÈMES indivis dans le terrain et toutes les autres parties communes.

II - FAÇADE POSTÉRIEURE

AILE DROITE

Sept studios type C

Au rez-de-chaussée :	le studio type C n°3
Au premier étage :	le studio type C n°6
Au deuxième étage :	le studio type C n°9
Au troisième étage :	le studio type C n°12
Au quatrième étage :	le studio C n°15
Au cinquième étage :	le studio C n°18
Au sixième étage :	le studio C n°21

Chacun de ces sept studios comprend :

A - En propriété privative et exclusive :

Le studio proprement dit, qui se compose de : hall, studio, cuisine, salle de bains, water-closet et terrasse.

Dans les sous-sols : une cave portant le même numéro que celui du studio auquel elle se rattache.

Et pour le studio type C n° 3 : celui-ci aura, mais à charge d'entretien, la jouissance exclusive de la partie du jardin faisant suite au studio.

B - En copropriété et indivision forcée : TRENE/CINQ MILLIEMES indivis dans le terrain et toutes les autres parties communes.

DECLARATIONS

Et d'un même contexte, Monsieur et Madame Bronsin-Henrotin déclarent :

Que leur volonté est que chacun des appartements et studios avec leurs accessoires, tels qu'ils se trouvent ci-dessus décrits, forme une propriété distincte, dont ils peuvent disposer même séparément à titre onéreux ou gratuit ou les grever de droits réels.

Qu'ils ont dressé un règlement de copropriété et d'ordre inférieur dont le but est de régler les rapports de voisinage et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes sont gérées et administrées et de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes.

Ce règlement sera obligatoire pour tous ceux qui deviendront propriétaires, copropriétaires ou ayants-droit à un titre quelconque, d'une partie de l'immeuble.

Ce règlement fera la loi des parties, sera tenu pour authentique et accepté comme tel par tous ceux qui, à un titre quelconque, deviendront propriétaires d'un appartement ou d'un studio et demeurera annexé aux présentes pour être soumis en même temps qu'elles à la formalité de l'Enregistrement.
En cas de transmission, la même obligation sera imposée.

D'une manière générale, le seul fait de devenir propriétaire, copropriétaire ou ayant-droit d'un appartement ou d'un studio dans le présent immeuble, emportera de plein droit l'acceptation de tous les droits et obligations résultant tant des présentes que du règlement de copropriété et des autres annexes, notamment aux droits et obligations qui peuvent résulter pour Monsieur et Madame Bronsin-Henrotin des stipulations ci-dessus reproduites et reprises dans l'acte de Maître Gérard en date du vingt-huit novembre mil neuf cent vingt-neuf.

Le règlement de copropriété comporte un statut réel qui sera opposable à tous par la transcription des présentes et un règlement d'ordre intérieur, lequel n'est pas de statut réel, mais sera obligatoirement

imposé à tous ceux qui deviendront par la suite propriétaire à un titre quelconque d'une partie du présent immeuble.

OBLIGATIONS RECIPROQUES entre
Monsieur et Madame BRON SIN-HENROTIN et les
FUTURS ACQUEREURS D'APPARTEMENTS ET DE STUDIOS.

Les dispositions qui précèdent emportent création juridique des futurs appartements et studios. Pour ce qui concerne les travaux relatifs au gros-œuvre et au parachèvement des parties communes : Monsieur et Madame Bronsin-Henrotin, doivent être considérés comme les maîtres de l'ouvrage.

Ils s'engagent à exécuter des travaux selon les règles de l'art, en conformité stricte des clauses du cahier des charges à intervenir entre eux et les futurs acquéreurs d'appartements et de studios.

Ceux-ci, de leur côté, s'interdisent de réclamer qu'il soit dérogé en quelque manière que ce soit aux stipulations du cahier des charges régissant les travaux pour compte commun.

Ils sont réputés acheter et Monsieur et Madame Bronsin-Henrotin sont réputés leur vendre les quotités dans les parties communes, notamment la quote-part assignée à l'appartement ou au studio dans les sous-sols, le gros-œuvre et le parachèvement des parties communes. À cela se limite normalement l'objet de la vente réalisée entre parties. Cette vente est conclue pour un prix forfaitaire qui est à payer par l'acheteur selon les conditions et aux échéances convenues de commun accord.

Quant aux fournitures et travaux nécessités par l'érection des parties privatives de l'appartement ou du studio, ils sont étrangers au contrat de vente et feront l'objet d'un contrat d'entreprise où l'acheteur du dit appartement apparaîtra comme le maître de l'ouvrage. En conséquence, il pourra confier l'érection des dites parties privatives, soit à Monsieur et Madame Bronsin-Henrotin, soit à tout autre entrepreneur de son choix mais en toute hypothèse, il devra se mettre préalablement d'accord avec Monsieur et Madame Bronsin-Henrotin, en vue de ce triple résultat :

- assurer une synchronisation parfaite entre les travaux relatifs aux parties communes et aux parties privatives.
- assurer le respect du cahier des charges quant à la qualité des matériaux à employer ;
- éviter les retards dans l'exécution des travaux et les conflits entre les exécutants.

Dans l'un et l'autre cas, cette obligation de synchronisation est absolue et constitue une condition essentielle des présentes.

REMARQUE GENERALE

Toutes les obligations nées ou à naître en cours de l'exécution des présentes sont et seront solidaires et indivisibles.

MITOYENNETE

Les comparants d'autre part, Monsieur et Madame Bronsin-Henrotin, font ici remarquer que dans le prix auquel ils comptent vendre les appartements et studios ci-dessus décrits, ils n'ont pas tenu compte de la valeur de la mitoyenneté des murs séparatifs des lots voisins et qu'ils entendent au contraire se la réserver expressément. À cet effet, Monsieur et Madame Bronsin se réservent un droit d'accès aux

divers appartements et studios et la présente clause ne pourra jamais être interprétée comme une clause de style, mais au contraire comme une réelle convention, née du contrat de vente à intervenir entre Monsieur et Madame Bronsin et les futurs acquéreurs.

Cet exposé et toutes ces déclarations faits, les comparants d'une et d'autre part, précèdent comme suit :

ECHANGE

- I. Monseigneur De Moor, comparant d'une part, déclare expressément vouloir devenir propriétaire privatif et exclusif, dans l'immeuble « Résidence ARTOIS », décrit ci-dessus à savoir :
 1. du studio dit « studio type C numéro 3 », au rez-de-chaussée, aile droite, en façade postérieure, expressément, outre les locaux qui le composent tels que ceux-ci sont décrits ci-dessus, la cave numéro 3 et trente-cinq millièmes indivis dans les terrains et autres parties communes.
 2. du studio dit « studio type C numéro 6 », au premier étage, dit aile droite, en façade postérieure, comprenant outre les locaux qui le composent, tels que ceux-ci sont décrits ci-dessus, la cave numéro 6 et trente-cinq/millièmes indivis dans le terrain et autres parties communes.

En conséquence :

Monseigneur De Moor cède, à titre d'échange, sous les conditions spéciales résultant tant des présentes que du règlement général de copropriété ci-annexé, à Monsieur et Madame Bronsin-Henrotin, comparants nommés d'autre part qui acceptent expressément : neuf cent et trente/millièmes indivis, se réservant ainsi septante/millièmes indivis afférents aux studios type C numéros 3 et 6, dont il veut et va devenir propriétaire privatif et exclusif, dans le terrain situé à Schaerbeek, avenue Eugène Plasky et plus amplement décrit en tête des présentes.

Pour autant que de besoin, Monseigneur De Moor donne par les présentes, à Monsieur et Madame Bronsin-Henrotin, qui acceptent, l'autorisation irrévocabile de bâtir sur le terrain dont il s'agit.

En contre-échange, Monsieur et Madame Bronsin-Henrotin, comparants d'autre part, s'engagent d'élever et de parachever complètement à leurs frais exclusifs, au profit de Monseigneur De Moor, qui accepte expressément les studios type C numéro 3 et numéro 6, tels que ceux-ci sont décrits ci-dessus.

DECLARATION PRO-FISCO – SOULTE – QUITTANCE

Après que les notaires instrumentants leur aient donné lecture de l'article 203, premier alinéa du code des droits de l'article 203, premier alinéa du code des droits d'enregistrement, les parties déclarent et affirment :

1. Que les quotités indivises, soit neuf cent et trente/millièmes, cédées par Monseigneur De Moor, dans le terrain à Schaerbeek, avenue Eugène Plasky et amplement décrit ci-dessus, ont une valeur vénale de sept cent cinquante-trois mille trois cents francs.

2. Que la valeur de la construction et du parachèvement des studios type C numéros 3 et 6, parties communes bâties achevées comprises, représente une valeur vénale de trois cent cinquante-trois mille trois cent francs.

Il résulte des deux prestations respectives une soulté au profit de Monseigneur De Moor de quatre cent mille francs.

Et à l'instant, Monseigneur De Moor reconnaît avoir reçu de Monsieur et Madame Bronsin-Henrotin, la dite somme de quatre cent mille francs, à savoir : deux cent mille francs antérieurement à ce jour et le solde, soit deux cent mille francs présentement.

DONT QUITTANCE ET DECHARGE, pleine, entière et définitive.

En conséquence, Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre quel qu'inscription d'office que ce soit, lors de la transcription des présentes.

CONDITIONS

Le présent échange a lieu sous la garantie que de droit.

Les biens passeront aux coéchangistes respectifs franc quittes et libres de toutes dettes, charges et inscriptions privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques.

Les coéchangistes se font mutuellement tous abonnements imposés tant par le présent acte de base que par le règlement de copropriété et le cahier des charges des parties communes.

Les comparants, ainsi que leurs successeurs, demeureront soumis de plein droit aux droits et obligations qui peuvent résulter des servitudes et autres conditions spéciales reproduites ci-dessus et résultant de titres antérieurs.

Monsieur et Madame Bronsin-Henrotin s'engagent à éléver tout l'immeuble dont question, conformément aux plans ci-annexés et au cahier des charges.

Pour le surplus, les biens sont échangés dans l'état où ils se trouvent, avec toutes leurs servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues et sans aucun recours possible.

La contenance du terrain prédicté n'est pas garantie. Toute différence, en plus ou en moins, s'il en existe et fût-elle de plus d'un/vingtième, fera profit ou perte pour les coéchangistes.

Monseigneur De Moor devra reprendre et continuer pour le temps qui reste à courir, mais seulement à concurrence de sa quote-part indivise, tous contrats d'assurance contre l'incendie et autres risques qui pourraient exister par rapport à l'immeuble précité et la responsabilité civile entre copropriétaires. Il devra payer et supporter les primes et redevances éventuelles à compter de leur plus prochaine échéance.

Les coéchangistes auront la pleine priorité et la jouissance des biens cédés à compter de ce jour, à charge pour eux de payer respectivement tous impôts mis ou à mettre.

Dans tous les actes translatifs et déclaratifs de propriété et de jouissance, ayant pour objet les studios pré-décris, il devra être fait mention que le nouveau propriétaire a une parfaite connaissance de l'acte

de base, des plans et du règlement de copropriété et qu'il s'oblige à s'y soumettre tant pour lui-même que pour ses héritiers et successeurs à tous titres.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes sont à charge des parties, proportionnellement à leurs droits.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

ÉTAT-CIVIL

Les notaires soussignés certifient, au vu des pièces officielles requises par la loi que l'état-civil des parties est conforme aux indications qui figurent en tête des présentes.

DONT ACTE

Fait et passé à Saint-Josse-ten-Noode, en l'Étude du notaire Dhont soussigné.

Date que dessus.

Lecture faite, les parties ont signé avec Nous, Notaires, la minute des présentes, restant à Maître Dhont, (Suivent les signatures).

Enregistré à St-Josse-ten-Noode (A.V. et Succ.) le vingt-trois février 1900 cinquante-cinq, vol. 608, pol. 77, c.25, neuf rôles, six renvois. Reçu quatre-vingt-deux mille huit cent soixante-trois francs. Le Receveur a/1 (signé) F. BRIEST.

ANNEXE I – PROCURATION

L'an mil neuf cent cinquante-cinq,

Le dix février,

Devant nous, René Dechamps, notaire résidant à Schaerbeek.

A COMPARU :

Monsieur René-Léon-Joseph STEVART, sans profession, demeurant à Schaerbeek, rue Metsys, n° 97.

Lequel nous a requis, par les présentes, de déposer au rang de nos minutes, afin qu'il en soit délivré expéditions ou extraits à qui il appartiendra, une procuration en brève reçue par Maître Jacques de THIER, Consul Général de Belgique à New-York, Etat de New York (États-Unis d'Amérique) en date du sept juillet mil neuf cent cinquante-trois, contenant trois feuillets, dûment légalisée pour la Belgique et conférée par Monseigneur Vincent de Paul-Robert-Ghislain DE MOOR, Professeur d'Université, demeurant n° 1 West, 32^e rue à New-York, État de New-York, États-Unis d'Amérique, à Monsieur Frédéric-Auguste EICKHOFF, Avocat à la Cour d'Appel de Bruxelles, demeurant à Bruxelles, rue de la Loi, n° 107.

En conséquence, ladite pièce demeurera ci-annexée.

DONT ACTE,

Fait et passé à Schaerbeek, en l'étude.

Lecture faite, le comparant a signé avec Nous, Notaire.

(Suivent les signatures).

Enregistré à Schaerbeek, A.C. et Succ. III, un rôle, sans renvoi, le onze février 1955, vol. 153 F° 27, c. 13.

Reçu :

Quarante francs. Le Receveur(s) J. LUYCKX.

ANNEXE : Par devant Nous, Jacques de Thier, Consul Général de Belgique à New-York, État de New-York, États-Unis d'Amérique, agissant en qualité de notaire.

A COMPARU :

Monseigneur Vincent de Paul-Robert-Ghislain DE MOOR, Professeur d'Université, né à Bruxelles, Belgique, le quatre avril mil huit cent quatre-vingt-neuf, demeurant numéro un West, trente-deuxième rue à New-York, État de New-York, États-Unis d'Amérique.

Lequel comparant a déclaré par les présentes constituer pour son mandataire spécial :

Monsieur Frédéric-Auguste EICKHOFF, Avocat à la Cour d'Appel de Bruxelles, demeurant numéro cent sept, rue de la Loi à Bruxelles.

À qui il donne pouvoir de pour lui et en son nom :

Vendre publiquement ou au gré à gré, moyennant les prix et aux personnes, charges, clauses et conditions que le mandataire avisera, tout ou partie des biens immeubles suivants :

Commune de SCHAERBEEK

1. Une parcelle de terrain à bâtir sise à front de l'avenue Eugène Plasky, où elle présente une façade de deux mètres cinquante centimètres, contenant en superficie un are trente centiares vingt-trois dixmilliaires.
2. Un terrain à bâtir sis à front de l'Avenue Eugène Plasky où il a une façade de cinq mètres cinquante centimètres, contenant en superficie un are soixante-cinq centiares septante-sept décimilliaires.
3. Un terrain à bâtir sis à front de l'avenue Eugène Plasky où il présente une façade de cinq mètres, contenant en superficie un are nonante-huit centiares, cadastré section C numéro 91 partie.

En conséquence :

Établir l'origine de propriété des biens prédicts, fixer l'époque d'entrée en jouissance, recevoir les prix de vente en principal et accessoires, soit comptant, soit aux termes convenus, soit à tout autre moment, en donner quittance ; imposer toutes charges aux acquéreurs, faire toutes réserves. Soumettre les biens prédicts au régime de la copropriété, conformément à la loi du 8 juillet mil neuf cent vingt-quatre ; dresser tous actes de base, règlements de copropriété et règlements d'ordre intérieur.

Céder à tout entrepreneur ou constructeur qui s'engagera à construire un immeuble à appartements sur tout ou partie des terrains prédicts, toutes quotités indivises de ceux-ci en échange d'un ou de plusieurs appartement à construire ; réservé au mandant la propriété des quotités indivises afférentes

aux appartements lui attribuer en contre échange ; lui réserver la propriété des quotités indivises afférentes à tous autres appartements qu'il ferait construire en nom personnel. Stipuler et accepter toutes garanties ; stipuler tous dommages-intérêts pour le cas d'éviction ; recevoir ou payer toutes soultes, en donner ou retirer quittance.

Conclure avec tous entrepreneurs, constructeurs et architectes, tous contrats d'entreprise et marchés ; dresser et approuver tous plans, cahiers des charges et devis descriptifs de matériaux ; solliciter des autorités compétentes toutes autorisations de bâtir et autres.

Conclure toutes conventions relatives au dégrèvement de tous appartements vendus à des tiers ; faire ouvrir dans toutes banques tous comptes au nom conjoint du mandant et des entrepreneurs ou constructeurs, les bloquer ou les libérer et en disposer.

Consentir toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie ; se désister de tous droits réels, priviléges et actions résolutoires ; donner main-levée et consentir à la radiation de toutes inscriptions d'office ou d'hypothèque conventionnelle, de toutes saisies, oppositions, transcriptions et autres empêchements quelconques, le tout avec ou sans constatation de paiement ; dispenser le Conservateur des Hypothèques de prendre inscription d'office.

En cas de difficultés quelconques, exercer toutes poursuites, contraintes et diligences nécessaires jusqu'au dernier degré de juridiction ; traiter, transiger, composer, compromettre en tout état de cause, constituer tous avocats et avoués ou autres officiers publics, nommer tous arbitres et amiables compositeurs.

Former toutes demandes en résolution, en réscission ou en répétition ; poursuivre la saisie immobilière, la voie parée ou la revente sur folle enchère ; recourir le cas échéant à toutes autres voies d'exécution.

Débattre et arrêter tous comptes, en fixer les reliquats actifs et passifs, les recevoir ou payer.

En cas de faillite de quelque entrepreneur ou constructeur, prendre part à toutes assemblées et délibérations de créanciers, nommer tous syndics, signer tous concordats et contrats d'union, s'y opposer, produire tous titres et pièces, affirmer la sincérité des créances du comparant, contester celles des autres créanciers, faire toutes remises, recevoir tous dividendes, se faire donner toutes garanties, les accepter, accorder toutes prorogations.

Aux effets ci-dessus passer et signer tous contrats, actes et pièces, élire domicile, donner tous pouvoirs spéciaux, les révoquer, en conférer d'autres, substituer en tout ou en partie des présents pouvoirs, révoquer toutes substitutions, en conférer d'autres et généralement faire le nécessaire.

DONT ACTE EN BREVET.

Fait et passé en la Chancellerie du Consulat Général de Belgique à New-York, État de New-York, États-Unis d'Amérique le septième jour du mois de juillet de l'an mil neuf cent cinquante-trois.

Et après lecture, la comparant a signé avec Nous, Notaire.
(Suivent les signatures).

Vu pour légalisation de la signature de Mr. de Thier, apposée sur le présent document.
Bruxelles, le 17 novembre 1954.

Pour le Ministre des Affaires Étrangères et du Commerce Extérieur, le Fonctionnaire délégué (s) T. PARENT.

N° 10191

Enregistré à Schaerbeek, A.C. et Succ. III, trois rôles, sans renvoi, le onze février 1955, vol.25, F°63, case5, Reçu ; quarante francs. Le Receveur (s) J. LUYCKX,
POUR EXPEDITION CONFORME – (signé) R. DECHAMPS.

ANNEXE II – Le plan N° I

Celui-ci représente : le plan des surfaces des appartements et studios, de la situation et de l'implantation de l'immeuble.

ANNEXE III – Le plan N° II

Celui-ci représente : les façades et les coupes.

Chacun des deux plans porte la mention : « Annexe à l'acte de base/échange reçu par les notaires François Dhont à Saint-Josse-ten-Noode et René Dechamps à Schaerbeek en date du 15 février 1955 – « ne varietur » ; » suivie des paraphes

Chacun d'eux a été : Enregistré à St-Josse-ten-Noode (A.C. et Succ.) le 23 février 1955, vol. 114, fol. 75, c. 12, 1 rôle, sans renvoi, au droit de quarante francs chacun. Le Receveur a/i (signé) F. BRIEST.

ANNEXE IV.

« Résidence ARTOIS »

Immeuble situé à Schaerbeek, Avenue Eugène Plasky n°s 133-135.

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

DENOMINATION – SIEGE

Cette association est dénommée « ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES ARTOIS ». Elle a son siège dans l'immeuble.

PERSONNALITE JURIDIQUE – COMPOSITION

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique si les deux conditions suivantes sont réunies :

- la cession ou la transmission d'un lot donnant naissance à l'indivision ;
- la transcription du présent acte à la conservation des hypothèques compétentes.

À défaut de transcription, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique. Par contre, les tiers disposeront cependant du droit d'en faire état contre elle.

En cas d'omission ou de retard dans la transcription des statuts, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique à l'égard des tiers lesquels auront néanmoins la faculté d'en faire état contre elle.

L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâties.

Sans préjudice de l'article 577-9, § 5, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes

Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise de ladite association. (BCE 0848.423.960)

DISPOSITION GENERALE

L'acte de base et le règlement de copropriété, qui constituent les statuts de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâties, ainsi que toute modification apportée à ceux-ci, doivent faire l'objet d'un acte authentique.

L'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, détermination pour laquelle il est tenu compte de leur valeur respective de celles-ci qui est fixée en fonction de la superficie au sol nette, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur la base d'un rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre-expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier.

Ce rapport est repris dans l'acte de base.

Le règlement de copropriété doit comprendre :

1° la description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes ;

2° les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ;

3° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale ;

4° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs (et), la durée de son mandat et les modalités du renouvellement de celui-ci, les modalités de renom éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;

5° la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires ;

S'il a été décidé d'établir un règlement d'ordre intérieur, il peut être établi par acte sous seing privé. Est réputée non écrite toute clause des statuts qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix.

Est réputée non écrite, toute clause des statuts qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient concernant l'application de la présente section.

DISSOLUTION – LIQUIDATION

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin. Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait de renaître. La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association.

L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par l'acte authentique.

Toutefois, l'assemblée générale ne pourra la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code Civil.

L'association des copropriétaires peut enfin être dissoute par le juge à la demande de tout intéressé pouvant faire l'état d'un juste motif. L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation.

Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège social demeure dans l'immeuble objet du présent acte de base.

L'assemblée générale des copropriétaires, ou si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique sur base des articles 181 à 188 et 195 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires. L'acte constatant la clôture de la liquidation doit être notariée et transcrit à la conservation des hypothèques.

Toutes actions intentées contre les copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans à compter de cette transcription. L'acte de clôture de liquidation contient :

- l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription ;
- les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

Les actes relatifs aux parties communes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, le sont exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.

PATRIMOINE DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES

L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet social.

En conséquence, l'association des copropriétaires ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, ceux-ci restent appartenir aux copropriétaires, il en est notamment ainsi des parties communes.

L'association des copropriétaires pourra dès lors être propriétaire de tous meubles qui sont nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment : espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien...à l'exclusion de tous éléments décoratifs ou utilitaires autres que ceux nécessaires à l'entretien tels que antenne, tableaux, objets décorant des parties communes...

OBJET SOCIAL

L'association des copropriétaires a pour objet la conservation et l'administration de l'immeuble.

SOLIDARITE DIVISE DES COPROPRIETAIRES

L'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, le copropriétaire sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'assemblée générale, s'il n'a pas été débouté de l'une des actions introduites conformément à l'article 577-9 paragraphes 3 et 4 du Code Civil.

ACTIONS EN JUSTICE

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice en tant en demandant qu'en défendant. Nonobstant l'article 577-5, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires ;

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.

Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu ;

Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.

Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux §§ 3 et 4, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

1° la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble.

2° le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

Lorsqu'une minorité de copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

Par dérogation à l'article 577-2, § 7, le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017, alinéa 4 du Code Judiciaire.