

ACTE DE BASE.
RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ.

R. 7195
8 Annexes.



L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE-SIX.

Le neuf août

Devant Maître Joseph VERBIST, Notaire à Schaerbeek.

ONT COMPARU :

1. Madame Jeanne Vénérande Simonne DE SMEDT, sans profession, née à Auderghem, le vingt-neuf novembre mil neuf cent quatre, veuve en premières noces de Monsieur Alexandre François FESTRAETS et veuve en secondes noces, non remariée, de Monsieur Aimé Gilles Joseph Hubert MARTHOZ, demeurant à Woluwé-Saint-Pierre, avenue des Fou-gères, 1.

2. Madame Andrée Lily Marie Francine Amaury FESTRAETS-MARTHOZ, sans profession, née à Lusambo (Congo) le vingt-cinq octobre mil neuf cent vingt-sept, et son époux qui l'assiste et l'autorise, Monsieur Guillaume Antoine Marie Joseph DEHCUCK ingénieur civil, né à Schaerbeek, le quatorze janvier mil neuf cent vingt-trois, demeurant ensemble à Woluwé-Saint-Pierre, avenue des Cactus, 26.

Mariés à Elisabethville (Congo) le neuf juillet mil neuf cent cinquante-et-un, sous le régime de la communauté légale, aux termes de leur contrat de mariage, reçu par le Notaire Dewever à Bruxelles, le dix-neuf février mil neuf cent cinquante-et-un.

Lesquels comparantes, préalablement au statut immobilier qui fait l'objet du présent acte, ont exposé ce qui suit :

I. PROPRIÉTÉ.

Elles sont propriétaires indivises de l'immeuble suivant :

Commune de SCHAERBEEK.

Un immeuble à appartements à six étages et avec garages, sur et avec terrain, situé avenue Emile Max, numéros 160 et 162, avec une façade de dix-sept mètres soixante-trois centimètres et une superficie de dix ares trente-six centiares quatre-vingt-huit dixmilliaires, cadastré cinquième division, section C, numéro 95/d/7, le terrain ainsi décrit d'après titre et plan y annexé, l'immeuble paraissant cadastré actuellement section C, numéro 95/H/9 pour une contenance de neuf ares nonante-sept centiares.

Premier rôle

11

11

11

ORIGINE DE PROPRIETE.

Les comparantes déclarent que le bien précédent dépendait de la communauté légale ayant existé, à défaut de contrat de mariage, entre Monsieur et Madame Marthoz-De Smedt, les constructions pour les avoir fait ériger à leurs frais, et le terrain pour leur avoir été adjugé définitivement à la requête de la Commission d'Assistance publique de la Ville de Bruxelles, aux termes d'un procès-verbal dressé par le Notaire Armand Brasseur de Warisoux à Schaerbeek, le vingt-trois décembre mil neuf cent cinquante-sept, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le huit janvier mil neuf cent cinquante-huit, volume 4865 numéro 9.

Le terrain appartenait en pleine propriété à la dite Commission par une possession publique, paisible et non interrompue, à titre de propriétaire, de trente et plus d'années.

Monsieur Aimé Gilles Joseph Hubert MARTHOZ, en son vivant ingénieur civil, demeurant à Woluwé-Saint-Pierre, est décédé intestat à Bruxelles, le douze juin mil neuf cent soixante-deux, laissant pour seul héritier légal et réservataire, son enfant adoptive étant Madame Andrée Festracts-Marthoz, sous réserve des droits revenant à l'épouse survivante Madame Marthoz - De Smedt, en vertu d'un acte de donation reçu par le Notaire Louveaux à Bruxelles, le trente novembre mil neuf cent cinquante-trois, pour le cas survenu d'existence d'enfant, de la plus forte quotité disponible tant en pleine propriété qu'en usufruit. Ainsi qu'il résulte d'un acte de notoréité reçu par le Notaire Brasseur de Warisoux à Schaerbeek le trente août mil neuf cent soixante-deux.

SERVITUDES.

Le titre de propriété, étant le procès-verbal d'adjudication définitive du vingt-trois décembre mil neuf cent cinquante-sept, du Notaire Brasseur de Warisoux à Schaerbeek, mentionne que la vente se fait aux clauses et conditions du cahier des charges du deux octobre mil neuf cent vingt-cinq, arrêté par la Commission d'Assistance Publique de Bruxelles, resté annexé à un acte de vente passé devant ledit Notaire Brasseur de Warisoux le neuf novembre mil neuf cent vingt-huit, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le neuf du même mois, volume 1571, numéro 22.

Ce cahier des charges mentionne entre autres :

Réserve.

Article 5. Les antiquités, médailles, monnaies, trésors, fossiles et objets d'histoire naturelle qui pourraient être trouvés dans les immeubles objet de la vente, sont expressément réservés par la dite commission, comme ne faisant pas partie de la vente.

Il sera permis à cette commission de charger un préposé de surveiller les fouilles et les acquéreurs ne pourront, sous aucun prétexte, éloigner ce préposé, sous peine de tous dommages-intérêts.

Travaux.

Article 13. Tous les acquéreurs, indistinctement, seront tenus de faire, à leurs frais, sans pouvoir se faire indemniser de ce chef, tous les travaux qui seraient nécessaires pour assurer l'écoulement des eaux des terrains restant appartenir à la venderesse.

Constructions, clôtures, talus.

Article 14. Tous les acquéreurs seront tenus de clôturer leurs terrains de tous côtés par des murs ou autres constructions en maçonnerie. Cette obligation devra être remplie dans le délai d'une année à compter de l'adjudication définitive et ce, sous peine de cinquante francs par jour de retard, au profit de la Commission d'Assistance Publique de Bruxelles.

Il est bien entendu que cette pénalité représente la juste indemnité due à la venderesse, du chef de la perte que celle-ci éprouvera par le non-accomplissement de l'obligation de se clôturer.

Les acquéreurs devront se conformer pour la clôture et pour les autres constructions à faire, alignements et nivelllements, aux règlements et ordonnances sur les bâtiasses et autres dispositions prescrites ou à prescrire par l'autorité compétente,

Ils construiront, à leurs frais, les murs mitoyens à établir sur la limite des lots ; la moitié de ces frais leur sera restituée par les futurs acquéreurs ou par les propriétaires des terrains joignants, mais sans garantie de la part de la venderesse et sans que les acquéreurs puissent réclamer, de ce chef, aucune indemnité.

Quant aux murs qui pourraient exister sur les limites des lots, les acquéreurs seront tenus de s'entendre avec les propriétaires de ces murs au sujet des droits de mitoyenneté et ce, sans aucune intervention de la venderesse.

Les adjudicataires ne pourront, dans aucun cas, réclamer à la venderesse la réparation des dommages qui pourraient éventuellement résulter du voisinage d'une partie remblayée ou non, ni l'application de l'article 663 du



xième
illet

code civil, sans que cette stipulation puisse donner à des tiers d'autres droits que ceux dont il serait légalement justifié.

Le titre de propriété relate encore ce qui suit :

"A titre de servitude grevant les lots à vendre, pour l'usage et l'utilisation des lots voisins restant appartenir à la Commission d'Assistance Publique de Bruxelles, les acquéreurs s'interdisent pour eux et leurs ayants droit, le droit d'établir sur ces terrains ou dans les bâtiments qui y seront construits, aucun commerce, industrie, commerce-industrie ou négoce qui sont de nature à incommoder les voisins par insalubrité ou autrement, notamment aucun dépôt, magasin ou débit de houille ou de chaux, aucun débit de boisson, et en général aucune des industries mentionnées au tableau de classement annexé à l'arrêté du Régent du onze février mil neuf cent quatre-vingt-six, et aux arrêtés qui ont modifié celui-ci!"

En outre, le bien est assujetti aux conditions particulières qui seraient insérées dans les titres de propriété antérieurs, pour autant qu'elles soient encore en vigueur.

II. DIVISION DE LA PROPRIETE.

a) Statut immobilier.

Les comparants déclarent, en vue d'opérations juridiques diverses, établir d'ores et déjà le statut immobilier de l'immeuble prédictif, suivant les dispositions de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre sur la copropriété, formant l'article 577 bis du Code civil.

En conséquence, opérer la division de cet immeuble en sous-sol, rez-de-chaussée et six étages, conformément à la description qui suit et aux plans ci-après mentionnés, de manière que les caves, remises à meubles, les appartements et les garages forment chacun une propriété distincte avec, comme accessoires, une fraction des parties communes qui seront à l'usage commun de ces propriétés et susceptibles d'être chacun l'objet de toutes mutations entre vifs ou à cause de mort et de tous contrats.

b) Plans.

En vue de la construction, il a été dressé, le premier octobre mil neuf cent cinquante-neuf, par les architectes Desmedt et Vankerkhoven, les plans 1) du sous-sol, du rez-de-chaussée, des étages de 1 à 6 ; 2) des garages et toitures, 3) des coupes A.B. - C.D. et E.F., 4) des façades, 5) d'un appartement type, 6) modificatif du sixième étage, 7) modificatif de la conciergerie, plans qui demeureront ci-annexés après avoir été signés par les parties et le Notaire soussigné.

c. DIVISION DES PARTIES COMMUNES.
ETABLISSEMENT DES QUOTITES.

Les parties communes sont attribuées aux parties privatives selon la répartition qui suit: en millièmes	
- à l'appartement du rez-de-chaussée avec usage du jardin : septante-cinq :	75
- à chacun des deux appartements des étages 1 à 5 : septante-trois:	73
soit ensemble: $73 \times 2 \times 5$ soit sept cent trente :	730
- aux appartements du sixième étage : celui de gauche (trois chambres):septante neuf :	79
celui de droite (une chambre):soixante-sept:	67
- à chacune des treize caves : un :	1
soit ensemble : 1×13 soit treize :	13
- à chacune des trois remises à meubles : quatre : soit ensemble : 4×3 :soit douze :	4 12
- à chacun des garages 1 à 6 et 9,10 et 11 : deux : soit ensemble : 2×9 : soit dix-huit :	2 18
- à chacun des garages 7 et 8 : trois : soit ensemble 3×2 : soit six :	3 6
TOTAL : mille :	1.000

d. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE.

L'immeuble consiste en un sous-sol, rez-de chaussée et six étages. Ces six étages comportent chacun deux appartements et en outre onze garages au fond sur cour.

Il résulte des plans et des renseignements donnés par les comparantes que l'immeuble comporte des parties communes à l'usage des copropriétaires et des parties privatives.

A. Les sous-sols.

Comportent :

1. Les parties communes consistant dans le tank à mazout (dix mille litres) une cave avec l'arrivée du vide-poubelles à côté de la cave numéro 1, une cave électricité, la cave des compteurs d'électricité, du gaz et de l'eau, ces compteurs pouvant être privatifs comme il est dit au règlement de copropriété, les dégagements, l'ascenseur, la chaufferie avec ses équipements, une cave avec l'arrivée du vide-poubelles, à côté de cette chaufferie, la descente des escaliers, et à côté un water-closet et de l'autre côté une cave pour la conciergerie, une armoire à côté de la chaufferie pour la conciergerie, un local pour vélos et voitures d'enfants, cour basse, cour couverte, escalier vers le jardin.



soisème
juillet

La cave "électricité" est une cabine à haute tension qui a fait l'objet d'un bail emphytéotique au profit de la société d'électricité.

2 En propriété privative et exclusive :

les treize caves numérotées de 1 à 13,

les trois remises à meubles numérotées de 1 à 3,

B. Le rez-de-chaussée.. Comporte :

1. Les parties communes, consistant dans l'entrée cochère, le perron, le hall d'entrée avec les portes, dégagements, la cage d'ascenseur et celle de l'escalier, la conciergerie comprenant l'entrée, la loge avec au fond la cuisinette avec évier, à droite la salle d'eau avec water-closet, lavabo et baignoire et une chambre. Et le terrain proprement dit, y compris le jardin à l'usage de l'appartement du rez-de-chaussée et la cour avec sa rampe d'accès servant d'aire de manœuvre pour les voitures des garages

2 En propriété privative et exclusive :

a) un appartement comprenant un hall avec vestiaire, un living et une salle à manger donnant sur rue, office et cuisine avec terrasse, hall de nuit, local (armoires), water-closet, salle de bain, deux chambres, terrasse avec escalier vers jardin, l'usage exclusif de ce jardin.

Cet appartement comprend en outre septante-cinq/millièmes des parties de l'immeuble, parmi lesquelles l'ensemble du terrain prédicté.

b) onze garages box, chacun avec sa porte, tous situés sur cour, au fond de la propriété, numérotés de 1 à 11. Chaque garage comprend en outre une quotité des parties communes comme indiqué ci-dessus.

C. Les étages

1. les parties communes, à savoir :

les cages d'ascenseur et d'escalier, les paliers.

2. En propriété privative et exclusive :

aux premier, deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages :

un appartement à gauche et un appartement à droite, comprenant chacun :

hall avec vestiaire, living, salle à manger avec terrasse, office, cuisine avec terrasse, hall de nuit, water-closet, salle de bain, local "armoire", deux chambres.

Chaque appartement comprend en outre septante-trois/millièmes des parties communes de l'immeuble parmi lesquelles l'ensemble du terrain prédicté.

Au sixième étage :

a) à gauche un appartement comprenant :

commun
Renvoi
approuv

Q. D.

11

C

Hall avec vestiaire, living, salle à manger avec terrasse, office, cuisine avec terrasse, hall de nuit, water-closet, salle de bain, local "armoire", trois chambres.

Cet appartement comprend en outre : septante-neuf/millièmes des parties communes de l'immeuble parmi lesquelles l'ensemble du terrain prédicté.

b) à droite, un appartement comprenant :

Hall avec vestiaire, living, salle à manger avec terrasse, office, cuisine avec terrasse, hall de nuit, water-closet, salle de bain, local "armoire", une chambre.

Cet appartement comprend en outre : soixante-sept/millièmes des parties communes de l'immeuble, parmi lesquelles l'ensemble du terrain prédicté.

D. Les toitures.

Les parties communes :

Le toit de l'immeuble et ses corniches, la cabine d'ascenseur, l'ascenseur et sa machinerie, les cheminées de chaufferie, de ventilation et d'aérage, les palans monte-meubles et les descentes d'eau de pluie, une antenne collective de télévision raccordée aux divers appartements.

La toiture des garages avec les aérations.

III. SERVICES GENERAUX.

Eau de ville.

Il existe dans l'immeuble un compteur privatif pour chaque appartement et un pour les parties communes y compris la conciergerie, et les garages et les remises à meubles qui sont trois chambres complètes avec lavabos et garde-robe. La consommation relative à ce dernier est à charge de la communauté.

En outre, chaque appartement est pourvu d'un compteur de passage, constatant le débit d'eau chaude, consommé par les occupants de cet appartement.

Les frais de consommation afférents à cet appartement seront supportés exclusivement et totalement par les occupants de celui-ci à concurrence du débit constaté par le compteur.

Les frais de consommation afférents aux parties communes et enregistrés par un compteur spécial seront répartis au prorata des quotités indivises attribuées aux parts privatives.

Electricité.

L'immeuble est pourvu d'un compteur individuel d'électricité pour chaque appartement.

Les frais de consommation afférents aux parties privatives seront supportés exclusivement et totalement par les propriétaires ou occupants de celles-ci.

garages et
trois remises
Renvoi
approuvé.

D. A
J. A
J. A
h.

L'immeuble est pourvu de compteurs spéciaux pour l'éclairage des communs, y compris les locaux de la conciergerie, les garages et leur rampe d'accès, et cour. Il en est de même pour l'alimentation de la force motrice des ascenseurs et des brûleurs à mazout.

La consommation indiquée par ces derniers compteurs indiquera une charge commune, à répartir au prorata des quotités indivises possédées par les copropriétaires, à l'exception des compteurs force motrice, qui seront rattachés à la répartition prévue ci-après pour le chauffage.

Compteurs.

Il est placé dans l'immeuble les compteurs suivants:

1) Eau courante froide :

- un compteur individuel par appartement privatif
- un compteur pour les communs dont la conciergerie.

2) Eau chaude :

- un compteur individuel par appartement privatif
- un compteur pour la conciergerie.

Les consommations individuelles de l'eau froide et de l'eau chaude et tous les frais relatifs à ces services seront payés et supportés par chaque propriétaire.

Il est à observer que l'eau froide fournie à l'immeuble sera payée par le gérant comme charges communes.

Des compteurs particuliers de passage déterminent la consommation particulière de chaque propriétaire et les indications fournies par ces compteurs servent de base à la répartition de cette charge entre les copropriétaires, la différence entre la consommation totale de l'immeuble et les consommations particulières ainsi relevées représente une charge commune à répartir suivant les quotités.

Le supplément d'eau consommée renseigné par les compteurs particuliers sera payé et supporté par les copropriétaires dont les compteurs renseignent une consommation supérieure à l'abonnement, les répartitions sont faites par le gérant au prix moyen de l'eau supplémentaire payé à la compagnie distributrice.

Le gérant a le droit de faire réparer d'office, aux frais des propriétaires, les compteurs d'eau froide ou chaude en mauvais état de fonctionnement.

Pendant la période de non fonctionnement d'un compteur, il sera compté au propriétaire concerné une consommation égale à la consommation similaire du copropriétaire qui a eu la plus forte consommation.

Fait
Renvoi
approuvé

A. Q H

J H

3) Electricité.

- un compteur individuel par appartement privatif ;
- un compteur pour la conciergerie, les caves et les garages, ceux-ci n'étant pas reliés aux compteurs privés ; un compteur pour chaufferie et ascenseur avec compteur de passage de l'un à l'autre, afin de pouvoir procéder aux répartitions suivant les quotités attribuées au chauffage.

Chauffage - Mazout.

Une seule installation de chauffage central dessert tous les locaux privatifs et communs et fonctionne suivant les directives de l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

La participation aux frais de chauffage et de mazout est obligatoire pour tous les propriétaires ou occupants de parties privatives.

Les dépenses de mazout sont réparties à concurrence de quatre-vingt pour cent pour le chauffage et vingt pour cent pour l'eau chaude. Les quatre-vingt pour cent théoriquement consacrés au chauffage, sont répartis comme suit :

a) quarante pour cent de ces dépenses sont répartis entre les copropriétaires comme les autres charges communes suivant le nombre de millièmes possédés par chacun d'eux ;

b) soixante pour cent de ces dépenses sont répartis suivant les indications fournies par les compteurs spéciaux (temps d'ouverture et surface de chauffe).

Les compteurs d'eau chaude et les enregistreurs de calories sont des appareils placés par leurs constructeurs qui en conservent la propriété, en assument le relevé et en répartissent les frais de consommation moyennant des redevances annuelles.

Les frais de ces locations seront répartis en frais de chauffage et d'eau chaude selon leur nature.

Les vingt pour cent théoriquement consacrés à l'eau chaude sont répartis comme suit :

a) vingt pour cent de ces dépenses sont répartis entre les copropriétaires, comme les autres charges communes, suivant le nombre de millièmes possédés par chacun d'eux

b) quatre-vingt pour cent de ces dépenses sont répartis suivant les indications fournies par des compteurs de passage (ces derniers relevant de plus l'eau à usage privatif à déduire avant répartition de l'eau à usage commun).

IV. SERVITUDE.

Les comparantes déclarent constituer à titre de servitude perpétuelle, au profit et à charge de chacun des biens privatifs dont l'immeuble est constitué, le passage des canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, vide-poubelles, et caetera), les communautés de descente des eaux pluviales et résiduaires, d'égouts et caetera, et de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que revèleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

V. ALIENATION - HYPOTHEQUE.

L'aliénation d'un appartement, d'une remise à meubles ou d'un garage comporte nécessairement l'aliénation à la fois de la partie privative et des quotités dans les parties communes qui en sont l'accessoire.

L'hypothèque ou tout autre droit réel grevant un appartement ou local privatif grève à la fois la partie en propriété privative et exclusive⁷ les quotités dans les parties communes qui y sont inséparablement attachées.

La création des appartements et locaux privatifs donne naissance à l'existence des parties communes à ces divers fonds.

VI. REGLEMENT DE COPROPRIETE.

Les droits de propriété et de copropriété, les rapports de voisinage, la manière dont les parties communes seront gérées et administrées, la détermination de la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes, sont en outre établis dans un règlement de copropriété, lequel sera obligatoire pour tous ceux qui sont propriétaires, copropriétaires ou ayant-droit à un titre quelconque, d'une partie de l'immeuble, et qui restera ci-annexé.

Ce règlement comporte :

1) Un statut réel, avec règlement de copropriété qui sera opposable à tous par la transcription.

2) Un règlement d'ordre intérieur, lequel n'est pas de statut réel, et est susceptible de modification dans les conditions qu'il indique, mais sera obligatoirement imposé à ceux qui deviendront par la suite propriétaires ou ayant-droit d'une partie de l'immeuble.

Les modifications dont question ci-dessus ne sont pas soumises à transcription, mais chacun est tenu d'imposer ce règlement d'ordre intérieur à ses successeurs à tous titres.

Tet
Renvoi
approuva

A. O.H

J.H

VII. FRAIS.

Les frais de l'acte de base - statut immobilier et du règlement de copropriété seront supportés par les acquéreurs d'appartements ou locaux privatifs au prorata de la quotité de leur copropriété.

PROCURATION.

Les comparantes ont déclaré se donner mutuellement tous pouvoirs, avec pouvoir d'agir séparément, à l'effet de :

- passer et signer tous actes de vente d'appartements ou autres parties privatives avec les parties communes correspondantes ;
- fixer l'origine de propriété, la situation du bien et faire toutes autres déclarations relatives aux servitudes, occupation, entrée en jouissance, fixer le délai de paiement du prix, en donner quittance, avec ou sans subrogation et sans garantie; accepter des acquéreurs toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières ;
- donner mainlevée de toutes inscriptions d'office ou autres, renoncer à tous priviléges, hypothèques, action résolutoire et tous autres droits réels ;
- dispenser le conservateur des hypothèques de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement, comme aussi avant ou après paiement du prix.

Aux effets ci-dessus, signer tous actes et pièces, élire domicile, substituer et en général faire tout ce qui sera nécessaire ou simplement utile, promettant ratification au besoin.

DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, les comparantes élisent domicile en leurs demeures susiniquées.

ETAT CIVIL.

Le notaire soussigné certifie, au vu des pièces requises par la loi, les prénoms, noms, lieux et dates de naissance des comparants, tels qu'ils sont énoncés ci-dessus.

DONT ACTE.

Fait et passé à Woluwé-Saint-Pierre.

Lecture faite, les comparants ont signé avec Nous,
Notaire.

A. De Haen

J. Rathoy

Le 25 octobre 1968

Georges