Archivé p.X
quelle OC
cas 66

Trade Shell 26.08.1964
page 93 - Trade Shell / Coudyzer 24.08.1964

MEMORIAL NUMERO 7416

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE-QUATRE,
Le vingt-six août,
A Forest, en l'Etude, Chaussée d'Alsemberg, 295;
Par devant Maître Charles-Emile HOSE, Notaire de résidence à Forest/Bruxelles.

A COMPARU :

La société anonyme MEDICAL SERVICE GRANDE, à Molle à Bruxelles, Zandbergbeek, 47.

Constituée suivant acte reçu par le notaire Boschman de Anderlecht, le quatre mars mil neuf cent dix-neuf, publié aux annexes du Moniteur belge le vingt-sept du même mois, n° 1907, dont les statuts ont été modifiés par divers actes; la dite société remplie aux termes d'un procès-verbal d'assemblée générale dressé par le Notaire Vincent Schaet, prédécesseur du soussigné, le six décembre mil neuf cent cinquante, publié aux annexes du Moniteur Belge le vingt-deux de même mois sous le numéro 16010.

Ici représentée par : Monsieur Paul Eggerickx, délégué commercial, demeurant à Schaerbeek, avenue Rogier, 192, agissant en vertu de pouvoirs conférés aux termes d'une procuration reçue par le Notaire soussigné, le vingt-quatre août mil neuf cent soixante-quatre, dont le texte original,

Laquelle procuration, paraphée à l'acte de base dépôt des présentes, restera, après signature à leur représentants présents, ci-annexé et restera d'autre enregistrement et qui dit :

DECLARE RENONCER

La société comparante est prononcée à la clôture

-PREMIER NOTE-

ici vu et lu, restera ci-annexé.

salvant :

DOMAINE PAYERNE

Une parcelle de terrain [illegible] à l'angle des avenues Ivans Guillaume et du [illegible] en [illegible], entourée section B numéro [illegible], [illegible] mètres de façade de vingt et [illegible] à l'angle de l'avenue Franz Guillaume et de part et autre quarante-deux centimètres à partir de l'axe de l'avenue du Guéblière de Bonneville, avec un angle de zero mètre cinquante en empiétant d'environ vingt et un mètres cinquante-quatre centimètres pour [illegible].

MERCREDI 4 JUIN

Hélas au moins que cette [illegible] et [illegible] vu figurée et [illegible] [illegible] de nouveaux [illegible] [illegible] [illegible]

Jozefina TYSSON, pour l'avoir acquis de Madame Marie-Egina-Irma BOULEZ, sans profession, épouse de Monsieur Jozef VAN NIETER, demeurant ensemble à Schaerbeek, aux termes de deux actes reçus par le Notaire GOOSSENS à Schaerbeek, respectivement le vingt et un juillet mil neuf cent vingt-huit et le vingt et un septembre mil neuf cent vingt-huit, tous deux transcrits.

Les époux COLLYS-TYSSON étaient mariés sous le régime de la communauté universelle aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire DELZAERT à Schaerbeek, le quinze décembre mil neuf cent vingt-deux.

Monsieur Jan-Baptiste COLLYS prénommé est décédé intestat à Evere, le seize juin mil neuf cent quarante-trois, laissant pour seul et unique héritier légal et réservataire son fils Monsieur Jozef COLLYS, prénommé.

CONDITIONS SPECIALES - SERVITUDES

La société comparante déclare, par l'organe de ses représentants prénommés, que son titre de propriété ne contient aucune condition spéciale ni servitude, qu'elle n'en a concédé aucune et qu'elle décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu être concédées par des propriétaires antérieurs.

C H A P I T R E I

ACTE DE BASE

Ceci exposé, la société comparante, représentée comme dit est, nous requiert de dresser, ainsi qu'il suit, l'acte de base de l'immeuble à appartements multiples, avec station-service pour véhicules automoteurs dont l'érection est projetée sur le terrain précédemment décrit.

La société comparante déclare diviser le terrain et les constructions à ériger en une station-service

Revient à la distribution du courant [illegible] et à la répartition des véhicules circulant [illegible] chaussée, ne appartenant et ne bénéficiant à l'ensemble, et étant appartenants à chacun des propriétaires, droit au, troisième et quatrième étage, le tout sur base de l'article 577 bis du Code civil.

La station service et chacun des appartements des copropriétaires sont les locaux privatifs qui en sont l'objet, une certaine quotité dans les parties communes de l'immeuble, lesquelles se trouvent à l'état de copropriété ou indivision forcée.

En conclusion, la constitution d'un droit réel sur quelque local privatif entraîne nécessairement l'attribution du même droit sur la quotité des parties communes en qui en sont l'accessoire.

Les parties communes dont question ci-dessus en sont divisées en dix mille/dix-millièmes et sont toutes réunies en copropriété et indivision forcée, à un tout p brutto.

PLANS - CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE.

Un organigramme a fait établir par Monsieur Guy VAN BILLEMONT, architecte-expert, demeurant à Bruxelles, avenue de l'Yser, 21-23, les plans ont été établis à origine et nous avons en complément des dits plans pour deux sources en présence ci-dessus.

I - Plan du sous-sol et de l'entresol. Le plan, signé par les représentants de la société copropriétaire, nous a été remis sous la mention "Variante 1".

A - Le sous-sol est composé :

1. Des parties communes suivantes :

L'escalier et un vestiaire, le local de chaudière, le local des compteurs, le [illegible] du chauffage central, [illegible]

numéro un, le dégagement d'hôtes, le cage d'escaliers, une cave à poubelles. ✗

Les parties privatives suivantes :

- la cave numéro deux à laquelle sont affectants trente-cinq/dix-millièmes des parties communes ;
- la cave numéro trois à laquelle sont affectants trente-quatre/dix-millièmes des parties communes ;
- la cave numéro cinq à laquelle sont affectants cinquante-deux/dix-millièmes des parties communes ;
- la cave numéro six à laquelle sont affectants trente-cinq/dix-millièmes des parties communes ;
- la cave numéro sept à laquelle sont affectants trente-deux/dix-millièmes des parties communes ;
- la cave numéro huit à laquelle sont affectants trente-deux/dix-millièmes des parties communes ;
- la cave numéro neuf à laquelle sont affectants trente-trois/dix-millièmes des parties communes ;
- la cave numéro dix à laquelle sont affectants trente-trois/dix-millièmes des parties communes ;
- la cave numéro onze à laquelle sont affectants trente-trois/dix-millièmes des parties communes ;
- la cave numéro douze à laquelle sont affectants vingt-neuf/dix-millièmes des parties communes ;
- la cave numéro treize à laquelle sont affectants vingt-neuf/dix-millièmes des parties communes ;
- la cave numéro quatorze à laquelle sont affectants vingt-cinq/dix-millièmes des parties communes.

✗ La nécessité communale fait observer qu'une cabine électrique de transformation sera prochainement mise en service. Elle s'engage à engager sur ayants-cause à respecter les obligations résultant de la vente construction.

La fosse de graissage, les réservoirs enterrés sous le drive-way, les fondations du vérin hydraulique et la cave numéro 15 auxquels n'ont pratiquement aucun quotité dans les parties communes sont en contrepartie leur partie intégrante de la station service et en temps que tels, participent aux quotités des parties communes différentes à cette location.

II - L'extérieur - On y remarque:

1) Les parties communes suivantes:

Les escaliers, le sous d'escaliers, le pallier, la chaudière.

2) Les parties privatives suivantes:

- un appartement comprenant: un hall, un living, une cuisine, un water-closet, une salle de bains et deux chambres à coucher.

  A cet appartement sont affectées les cinq cent quatre-vingts/dix-millièmes des parties communes.

- un bureau comprenant: un hall, le service comprenant dit en un water-closet.

  A ce bureau est affecté seule cent vingt-neuf/dix-millièmes des parties communes.

III - Plan du rez-de-chaussée et des parties, nouvelles ou brouillon étage. Ce plan, signé par les représentant de la société propriétaire, restera ci-annexé sous le numéro 1 "annexe 1".

A - Au rez-de-chaussée: On y remarque:

1) Les parties communes suivantes:

Un passage d'entrée avec [illegible] d'entrée dans ce passage, le drive-way [illegible] une quotité ci-après, un sas, le hall de l'escalier vers les caves, la [illegible]

[illegible]

[illegible]

2) Las partes [illegible]

- Los [illegible]

- [illegible]

Las partes [illegible]

- [illegible]

- [illegible]

3) Las partes [illegible]

- [illegible]

- [illegible]

- [illegible]

[illegible]

a) L'appartenance de [illegible] à [illegible] [illegible]
[illegible]
[illegible]
[

2) L'appartement du centre formant l'angle proprement dit de l'avenue du Cimetière de Bruxelles et de l'avenue Frans Guillaume et comprenant :
un hall, une salle de bain, une cuisine, un living avec terrasse, une chambre à coucher avec terrasse.
A cet appartement sont afférents trois cent cinquante-cinq/dix-millièmes des parties communes.

3) L'appartement de droite vers l'avenue Frans Guillaume et comprenant :
un hall, une salle de bain, un living avec terrasse, une cuisine et une chambre à coucher.
A cet appartement sont afférents trois cent nonante/dix-millièmes des parties communes.

IV - Plan des façades à rue. Ce plan signé par les représentants de la société comparante restera ci-annexé sous la mention : " annexe 5 ". Il ne nécessite pas de commentaire.

V - Plan des caves existantes et des futures caves. Ce plan, signé par les représentants de la société comparante, restera ci-annexé, sous la mention : " annexe 6 ". Il ne nécessite pas de commentaire.

RECAPITULATION - DISPOSITION

De ce qui précède, il résulte que la répartition des parties communes à chaque partie privative s'établit de la manière suivante :

- cave deux : trente-cinq/dix-millièmes ;
- cave trois : trente-quatre/dix-millièmes ;
- cave quatre : cinquante-deux/dix-millièmes ;
- cave cinq : trente-sept/dix-millièmes ;
- cave six : trente-deux/dix-millièmes ;

- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]

II - Propriété - Droit exclusif.

Le droit naturel d'exclure et relevant du droit figure en plus clairement sous la notion "propriété" est partie commune de l'immeuble. I. au sol C. même pour la

Toutefois, la société européenne a décrété l'usage privatif et exclusif de ce bien, tout en prévoyant qu'en accord, à charge pour elle d'en assurer l'exclusion à son égard exclusive.

La société européenne pourra le plus y ordonner les travaux, transformations et utilisation qui seront jugées nécessaires, voire en interdire tout l'exploitation de la station-service, tout en restant propriétaire.

1. HASARD ET DÉTERMINISME

DÉTERMINISME DE VOLONTÉ

Il a été établi un régime de droit réel dans le but de déterminer les droits de propriété, de la propriété, définition. Il existe un droit naturel qui doit gouverner et de donner le pouvoir de chacun des représentations dans le système d'organisation commun.

Le phénomène suivant :

1) Le droit de l'homme qui [illegible] la propriété, [illegible] [illegible] [illegible] la [illegible] de l'homme.

Les dispositions en [illegible] qui [illegible] [illegible] [illegible] que [illegible] [illegible] [illegible]

à la conservation des hypothèques.

2) Le règlement d'ordre intérieur [illegible] entre de l'immeuble et aux décisions de la [illegible].

Ce règlement d'ordre intérieur [illegible] pour [illegible] sera obligatoirement [illegible] dans la suite titulaires d'un droit de propriété [illegible] jouissance sur une partie de l'immeuble, [illegible] de modification dans les conditions qu'il détermine.

Un exemplaire de ce règlement de copropriété sera remis aux présentes dans la mention [illegible] pour être enregistré avec elles, après avoir été signé [illegible] par les représentants de la société [illegible] et chacun des [illegible] parties intéressées [illegible].

Tous les actes translatifs ou [illegible] ayant pour objet des éléments privatifs, en [illegible] y compris les baux et autres droits [illegible], devront contenir la mention [illegible] à connaissance de l'acquéreur de la [illegible] de copropriété et qu'il est [illegible] de chacun en résultant.

CLAUSES SPECIALES

A) Constitution et [illegible]

a. La société [illegible] perpétuelle [illegible] et de chacun des biens [illegible], le passage de toutes [illegible] et autres de chaussée et autres [illegible] en dépendance.

b. La drive-way [illegible] de la station service, [illegible]

du drive-way est strictement réservé au trafic non étranger à la station-service, ou il est strictement interdit aux habitants et propriétaires de l'immeuble à y pénétrer en voiture quel que ce soit et de gêner le trafic de la station de quelque façon.

e. Dans l'immeuble à ériger, il ne sera pas exercé, sous quelque forme que ce soit, d'autre activité commerciale que celle [illegible] par la Belgian Shell Company, sauf à ne vendre que le [illegible]

d. Publicité - Dans et/ou sur l'immeuble [illegible], toutes enseignes, il ne pourra être [illegible] sauf, pendant [illegible], et uniquement [illegible] de la Belgian Shell Company qui est [illegible] et [illegible] toute autre publicité [illegible] qui [illegible] nécessaire.

[illegible] Belgian Shell Company [illegible] à [illegible] des poteaux [illegible] ou non, à bon [illegible] [illegible] sous [illegible] de [illegible] [illegible] de l'immeuble. [illegible] propriétaires de [illegible] [illegible] [illegible] à [illegible] [illegible] à [illegible] [illegible] [illegible]

ne pourront être appliquée ou modifiée qu'avec l'approbation de la Belgian Shell Company.

2) Déclaration pour ordre.

La société concessionnaire déclare et reconnaît que le Fonds susdisposé a servi son obtention aux dispositions de l'arrêté-loi du deux décembre mil neuf cent quarante-six, concernant l'ensemble et qu'il lui a connaissance de :

a) n'accorder d'avantages ni directs, sous la garantie de l'aide à l'accélération économique ou les subventions ni indirectement à l'industrie privée de l'Ubangi-Shari sur le sol qui serait retenu à la demande de concession, démolition ou reconstruction à introduire ultérieurement sur base de l'arrêté-loi ou d'autres dispositions de l'arrêté-loi précité.

b) d'honorer, le cas échéant, la demande prévue à l'article 15 précédent.

En conséquence, elle déclare et reconnaît le fondement susmentionné de toute responsabilité, tant personnelle que réelle, à ce sujet quant au présent acte.

3) Exemples des voies publiques.

Les copropriétaires sont en droit de prendre toutes mesures pour la sauvegarde de leur droit de propriété et de l'exploitation des concessions, tant individuelles et communes d'eau, de gaz, de l'électricité et du chemin.

Les travaux de bornage, ainsi que toutes dépenses d'entretien et de conservation de bornes, sont à la charge des bénéficiaires de concessions, à leur intérêt respectif et au prorata de l'étendue de chacune d'elles.

4) Limite du [illegible]

Les frais du présent acte et ceux de [illegible] sont à charge de la société [illegible]

-[illegible]-

- [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]
- [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]
- [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]
- [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]
- [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]
- [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]
- [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]
- [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]
- [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]
- [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]
- [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]
- [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]
- [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]
- [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]
- [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]
- [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]
- [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]
- [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

cent cinquante-cinq/dixmillièmes 155/10.000 bnes

- l'appartement droit du quatrième étage, " appartement trente " ; trente cent nonante/dixmillièmes 390/10.000 bnes

Au total : huit mille cent quatre-vingt-deux/dix-millièmes du terrain précédent, dont l'origine de propriété est relatée ci-dessus.

L'acquéreur s'engage à respecter les stipulations de l'acte de base qui précède ainsi que du règlement de copropriété annexé aux présentes et à les imposer à tous tiers auxquels elle rechercherait tout ou partie des quotités présentement acquises.

PAIEMENT ET POSSESSION

La dame vendeuse aura, à compter de ce jour, la pleine propriété et la jouissance par la libre disposition des quotités de terrain ci-dessus vendues à charge d'en payer et supporter dès lors tous les impôts, taxes et éventuellement charges ci-après et ci-dessus.

CLAUSES ET CONDITIONS

1. La vente est faite et elle est acceptée moyennant, sans garantie de la nature du sol, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et non apparentes, continues et discontinues qui peuvent en grever ou le grever, quelles que lesquelles elles soient, sans que la venderesse puisse être tenue à aucune indemnité, sauf celles qui seraient mentionnées ci-dessus et sauf à elle à se prévaloir des unes et à se défendre des autres à ses risques, périls et frais, sans faire intervenir la société venderesse en aucune manière, mais seulement pour le cas où elle en aurait connaissance, sans que la présente puisse être prétendue avoir eu pour but de modifier les droits des tiers.

2. La superficie susmentionnée n'est pas garantie, la différence devant en rester au profit ou au moins fera

profit ou perte pour la dame acquéreur sans bonification ni indemnité.

[illegible]. La dame acquéreur sera purement et simplement subrogée dans tous les droits et obligations de la société venderesse relativement au règlement des mitoyennetés vers les propriétés voisines et quant aux installations qui auraient pu être faites par des tiers sans que la société venderesse puisse jamais être inquiétée ni recherchée à ce sujet.

[illegible]. Lors de chaque transmission tant en propriété qu'en jouissance qui a pour objet la totalité ou une partie des biens vendus, l'acte qui en sera dressé ainsi que le bail qui serait conclu à ce sujet devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base et du règlement de copropriété et de leurs modifications éventuelles et qu'il en reconnaît subrogé dans tous les droits et obligations qui en découlent.

[illegible]. Tous les frais, droits et taxes à régulariser les présentes seront à charge de la dame acquéreur.

FAIT.

La présente vente est consentie et acceptée en outre pour et moyennant le prix de [illegible] mille francs, présentement payé. [illegible].

Deuxième partie : Intervention.

Entre la Société anonyme [illegible] Company et la Société de Personnes à responsabilité limitée Curtze, il y a été établi un contrat d'entreprise par lequel la Société Curtze s'engage à construire sur le terrain précédemment les bâtiments formant la partie privative de l'immeuble, tel qu'il est prévu à l'acte de base qui

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

Paradoxal drama [illegible], dos [illegible], a Escola [illegible] [illegible] 100 [illegible], [illegible] [illegible] [illegible]

Victor SOLVAY, prédécesseur du Notaire soussigné, le six décembre mil neuf cent cinquante, publié aux annexes du Moniteur Belge, le vingt-deux du même mois, sous le numéro 5793.

Ici représentée par :

1) Monsieur Jean SAVIAN, administrateur de société, demeurant à Woluwé-Saint-Pierre, rue Paul Hoste, 22 ;

2) Monsieur Louis DIRIN, administrateur de société, demeurant à Bruxelles, avenue Fonsny, 54a ;

Laquelle comparante a, par les présentes, déclaré constituer pour son mandataire spécial fondé Paul Eggenbeler, délégué commercial, demeurant à Schaerbeek, avenue Rogier, n° 192.

Auquel elle donne les pouvoirs de, pour elle et en son nom :

1) Requérir le notaire soussigné de dresser l'acte de base avec statut immobilier et règlement de copropriété d'un immeuble à construire à Evere, sur un terrain sis à l'angle de l'avenue du Hamaldère et de l'avenue Prince Guillaume, terrain appartenant à la comparante.

2) Vendre à Mademoiselle LEGRAND, célibataire, demeurant à Woluwé-Saint-Pierre, rue Lambin, 21, les parties de ces terrains affectées aux parties privatives de l'immeuble à construire, selon leur bâtir mille cent quatre-vingt-deux millièmes de parties, ou au cas échéant, moyennant et conditions que le mandataire aviseront.

Pour les époux, l'entrée en jouissance.

Recevoir et donner quittance du prix de vente, soit mille cent vingt-cinq mille francs, déclarant le dessaisissement des hypothèques de premier et second rang pour quelque cause que ce soit.

3) Conclure avec la société de promotion à responsabilité

[illegible]

[illegible]

[illegible]