

"Square Résidence"

à ériger à Bruxelles II à l'angle de la rue Jean Laumans et du Square Prince Léopold.

l'an mil neuf cent cinquante huit. Le dix septembre.

Devant Nous, Maître Robert PHILIPS, Notaire de résidence à Koekelberg.

ONT COMPARU :

1. a) Monsieur André Edmond-Gabriel-Omer BOURGEOIS, architecte, né à Bruxelles, le vingt deux avril mil neuf cent vingt neuf, demeurant à Ixelles, avenue Jeanne, 28 ;

b) Monsieur Geert-Lodewijk-Gaston LEONARD, architecte, né à Molenbeek Saint-Jean, le trente et un mai mil neuf cent vingt neuf, demeurant à Jette, rue Verschelden, 31,

d'une part.

II. La société de personnes à responsabilité limitée "ANCIENS ETABLISSEMENTS R. VAN DE WINKEL ET FILS" ayant son siège à Jette, rue Edouard Faes, 47-49.

Constituée suivant acte reçu par le notaire Robert Philips, soussigné, le vingt deux mars mil neuf cent cinquante six, publié aux annexes du Moniteur Belge du treize avril mil neuf cent cinquante six, sous le numéro 6774.

Société ici représentée par Monsieur Alfons Van de Winkel, entrepreneur, demeurant à Jette, rue Edouard Faes,

l'époux de Madame  
Claudine BOVY.

l'époux de Madame  
Clara GOETHALS.

47-49, agissant en sa qualité de gérant de la société, nommé à ces fonctions par l'acte de constitution prémentionné, d'autre part.

Lesquels comparants, agissant comme il est dit, préalablement à l'acte de base, objet des présentes, nous ont exposé ce qui suit :

EXPOSE PRELIMINAIRE.

1. Messieurs Bourgeois et Léonard, comparants d'une part, possèdent le terrain à bâtir suivant.:

Bruxelles II, un terrain à bâtir sis à l'angle du Square Prince Léopold et de la rue Jean Laumans, entre l'immeuble appartenant ou ayant appartenu à Monsieur Bontinck, rue Jean Laumans, numéro 2, et celui appartenant ou ayant appartenu à Monsieur Danckaer, Jean, situé 29, Square Prince Léopold, cadastré ou l'ayant été section G, numéro 155 H partie, contenant en superficie d'après titre deux ares trente centiares quatre vingt cinq dixmillièmes.

2. La Société de personnes à responsabilité limitée "Anciens Etablissements R. Van de Winkel et Fils", comparante d'autre part, a manifesté le désir de construire sur ce terrain, à ses frais, le gros-oeuvre d'un immeuble à appartements et garages multiples, à condition qu'il restât sa propriété exclusive en vue de la revente.

3. Messieurs Bourgeois et Léonard n'ayant pas l'intention

de construire personnellement sur ce terrain, ont conféré à la Société de personnes à responsabilité limitée d'autre part, l'autorisation de bâtir avec renonciation aux droits d'accession, aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le vingt et un mars mil neuf cent cinquante huit, dûment transcrit au troisième bureau des Hypothèques, à Bruxelles, le onze avril mil neuf cent cinquante huit, volume 4906, numéro 15.

4. La Société de personnes à responsabilité limitée, comparante d'autre part, a confié la réalisation des plans aux comparants d'une part. Ces plans ont été soumis à l'approbation des services publics compétents en matière de bâtisse. L'autorisation de bâtir a été accordée par le service des bâtisses de la commune de Bruxelles II le sept août mil neuf cent cinquante-huit.

5. L'entreprise du gros oeuvre sera exécutée par la Société de personnes à responsabilité limitée, d'autre part.

6. Désirant opérer la division horizontale de la propriété, les comparants ont décidé de placer l'immeuble "Square Résidence" sous le régime de la copropriété et de la doter d'un statut immobilier.

#### ACTE DE BASE.

Cet exposé fait, les comparants, ès dite qualité, nous ont requis d'acter authentiquement leur volonté de placer l'immeuble "Square Résidence" dont s'agit, sous

le régime de la copropriété en conformité de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre formant l'article 577 bis du Code Civil.

Il a été établi un "Règlement de copropriété" dans le but de déterminer les droits de propriété et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes.

Ce règlement comporte :

1) le statut de l'immeuble qui règle la division de la propriété, l'entretien, la conservation et éventuellement la transformation ou la reconstruction de tout ou partie de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en découler, sont imposées à tous les copropriétaires tant présents que futurs et ne sont susceptibles de modification que du consentement unanime des copropriétaires ; ce statut sera du reste opposable à tous par la transcription à la conservation des hypothèques;

2) le règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun.

Ce règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite titulaires d'un droit de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble ; il est

susceptible de modification dans les conditions qu'il détermine.

Les comparants nous ont ensuite remis pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants :

1. Annexe I, étant la description du bâtiment,
2. Annexe II, les divers plans,
  - a) première pièce : rez-de-chaussée et étages,
  - b) deuxième pièce : façades sur Square et rue,
  - c) troisième pièce : coupe A B et détails.
3. Annexe III, le cahier des charges régissant le contrat d'entreprise avec description des travaux et des matériaux mis en oeuvre.
4. Annexe IV, le règlement de copropriété.
5. Annexe V, le tableau de répartition des quotités dans le terrain et les parties communes.

Ces documents forment ensemble l'acte de base de l'immeuble "Square Résidence".

Ils se complètent et forment un tout ; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

En conséquence, ces documents demeureront ci-annexés après avoir été certifiés véritables, signés "ne varietur" par les comparants et revêtus de la mention d'annexe par le Notaire soussigné ; ils seront enregistrés en même temps que les présentes et feront désormais partie intégrante du présent acte.

DECLARATION DE DIVISION DE L'IMMEUBLE.

Les sociétés comparantes déclarent opérer la division de l'immeuble par appartements, garages et autres locaux privés.

Cette déclaration de volonté actée au présent acte crée dès ce moment les appartements, garages et autres locaux privés en fonds distincts susceptibles chacun d'être l'objet de toutes mutations entre vifs ou à cause de mort et de tous contrats.

Chacun de ces appartements, garages et local privé comporte :

- A. une partie en propriété privée et exclusive ;
- B. un certain nombre de quotités dans les parties communes de l'immeuble, lesquelles se trouvent en état de copropriété et indivision forcée.

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

L'hypothèque et tout autre droit réel grevant un appartement, garage ou local privé, greève à la fois la partie en propriété privée et exclusive et les quotités dans les parties communes qui y sont inséparablement attachées.

La création de ces appartements, garages et locaux

privatifs donne naissance à l'existence des parties communes à ces divers fonds.

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes, elles sont en copropriété et indivision forcée.

Les appartements, garages et locaux privatifs figurent et sont décrits aux plans et autres documents annexés au présent acte, lesquels déterminent les locaux et éléments qui sont privatifs et les parties communes, ainsi que leur répartition entre chacun des éléments privatifs formant l'intégralité de l'immeuble.

#### RESERVE DE MITOYENNETE.

La Société comparante se réserve le droit réel de toute mitoyenneté éventuelle portant sur les murs de pignon et de clôture à édifier à cheval sur les limites séparant le terrain partie commune des fonds limitrophes.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre à la société de toucher à son profit exclusif l'indemnité qui sera due par les constructeurs sur les terrains voisins qui voudront ou voudraient faire usage de ces murs.

En conséquence, la société a le droit de procéder seule au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces murs, d'en toucher le prix et d'en donner quittance.

Cette réserve de droit réel de mitoyenneté ne peut engendrer pour la société ni l'obligation de contribuer à l'entretien, la protection, la réparation et la reconstruc-

tion de ces murs, ni aucune responsabilité quelconque.

Si pour un motif quelconque, l'intervention des copropriétaires des parties communes était jugée souhaitable pour assurer la perfection de l'opération, ils devront prêter gracieusement tous concours dès qu'ils en seront requis, sous peine de dommages-intérêts.

#### DESCRIPTION DU BIEN.

Un terrain à bâtir, sis à Bruxelles II, à l'angle du Square Prince Léopold et de la rue Jean Laumans, entre l'immeuble appartenant ou ayant appartenu à Monsieur Bon-tinck, situé rue Jean Laumans numéro 2 et celui appartenant ou ayant appartenu à Monsieur Danckaer, Jean, situé 29, Square Prince Léopold, cadastré ou l'ayant été section F numéro 155. H partie, contenant en superficie d'après titre deux ares trente centiares quatre-vingt cinq dix-milliaires.

part pour l'avoir acquis des époux Charad Van Nooten aux termes d'un acte reçu par le Notaire Lagae à Jette le huit janvier mil neuf cent cinquante-sept, transcrit au troisième bureau des Hypothèques à Bruxelles le dix-huit janvier suivant, volume 4747 numéro 11. Les époux Charade-Van Noot en étaient eux-mêmes propriétaires pour l'

#### ORIGINE DE PROPRIÉTÉ.

Le bien prédécrit appartient aux comparants d'une part avoir acquis sous le lot deux dans une vente publique, tenue à la requête de Madame Marie-Clémentine Panij, sans profession, divorcée de Monsieur François Neuwis, à Jette, clôturée suivant procès-verbal d'adjudication définitive du notaire Lagae, -- le dix-sept novembre mil neuf cent trente six, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le seize décembre suivant, volume 2693 numéro 4.

Madame Paniij en était propriétaire en sa qualité de légataire universelle de Monsieur Fernand Gayrin ou Gairin, ci-devant entrepreneur, domicilié à Bruxelles II, décédé à Dunkerque, le vingt quatre août mil neuf cent trente six, aux termes du testament olographe de ce dernier, daté du premier juin mil neuf cent trente un, déposé au rang des minutes du notaire Lagae -- par acte de son ministère, du vingt trois septembre mil neuf cent trente six.

Madame Paniij a été envoyée en possession de son legs universel, suivant ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de première instance à Bruxelles, le trente septembre mil neuf cent trente six.

Monsieur Gayrin en était propriétaire pour l'avoir acquis avec d'autres de Madame Adrienne Du Toict, épouse de Monsieur Fernand Van den Corput, à Assenois, en vertu de deux actes reçus par le notaire Bal, à Bruxelles, le vingt trois décembre mil neuf cent vingt et un, et le quatre juillet mil neuf cent vingt deux, transcrits au dit bureau, respectivement le vingt sept janvier mil neuf cent vingt deux, volume 665 numéro 15 et le vingt cinq juillet mil neuf cent vingt deux, volume 741, numéro 22.

Les acquéreurs ont déclaré se contenter de l'origine de propriété qui précède, à l'appui de laquelle ils ne

pourront réclamer la remise d'aucun autre titre de propriété qu'une expédition des présentes.

CONDITIONS SPECIALES.

Les actes prérappelés reçus par le notaire Bal stipulent que la vente a eu lieu aux clauses et conditions générales d'un cahier des charges, dont une expédition est restée annexée à un acte de vente reçu par le notaire Bal, le vingt neuf septembre mil neuf cent dix-neuf.

Ce cahier des charges stipule notamment :

"Les acquéreurs seront tenus d'établir dans l'année de  
"la vente, sur toute la façade de leur terrain, des con-  
"structions à front de rue ou à front des zones de recul,  
"soit maisons, pavillons, murs de clôture ou grilles en  
"fer. Le plan des façades à rue sera soumis à l'approba-  
"tion des vendeurs.

"Pour les constructions à élever sur leur terrain et les  
"clôtures, les acquéreurs devront se pourvoir des autori-  
"sations nécessaires et se conformer à tous les règlements  
"de police ou autres, imposés ou à imposer par l'admi-  
"nistration communale ou par toute autre autorité compé-  
"tente, relativement aux alignements, niveaux, droits d'  
"égouts, de pavage et autres charges, le tout sans recours  
"contre les vendeurs et sans leur intervention.

"Les acquéreurs devront à leurs frais et d'après les pres-  
"criptions des autorités compétentes, construire un troit-

"toir sur tout le développement de la façade sur leur terrain et mettre celui-ci en communication directe avec les égouts de la commune, pour l'écoulement des eaux pluviales et ménagères, de manière à supprimer toute servitude d'écoulement sur les terrains voisins.

"Les acquéreurs seront tenus de se clôturer dans les six mois de la vente par des murs qui auront l'épaisseur ordinaire d'une brique et demi à la hauteur fixée par la loi ou les règlements de la commune, à établir sur la limite séparative des lots. Ils ne pourront exiger des vendeurs le paiement de la mitoyenneté des murs à établir du côté des terrains non encore aliénés par eux, mais ils pourront exercer le dit recours contre les futurs acquéreurs de ces terrains, qui feraient usage des dits murs. Il est interdit à perpétuité aux acquéreurs et à leurs ayants-droit d'établir sur le terrain vendu ou dans les bâtiments qui y seront élevés, aucun commerce, industrie ou négoce qui soit de nature à incommoder les voisins par insalubrité ou autrement et notamment aucun dépôt, magasin, ou débit de houille ou de chaux, ou l'une des industries mentionnées au tableau de classement annexé à l'arrêté royal du vingt sept janvier mil huit cent soixante trois ou l'un des arrêtés subséquents sur la police des établissements dangereux, insalubres ou incommodes.

" Les acquéreurs seront subrogés dans tous les droits

"et obligations des vendeurs quant aux stipulations qui précèdent, pour autant qu'elles soient encore d'application.

" Les acquéreurs devront s'entendre directement avec les propriétaires voisins pour le règlement de toutes mitoyennetés, auxquelles ceux-ci justifieraient avoir droit".

Les copropriétaires titulaires d'un droit réel dans l'immeuble "Square Résidence" seront subrogés dans tous les droits et obligations résultant des stipulations ci-avant reproduites. ETAT CIVIL

Au vu des pièces requises par la loi, le Notaire soussigné certifie l'exactitude des énonciations d'état civil /

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective et la société comparante en son siège social susindiqué.

/ des parties telles que dessus.

DONT ACTE.

Fait et passé à Koekelberg.

Date que dessus.

Et lecture faite, les comparants ont signé avec Nous, Notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré à Molenbeek II, le 24 septembre 1958

6 rôles- 5 renvois- A.C.- vol.67- fol.48- case 14

Reçu: quarante francs (40.-)

Le Receveur a/1 (signé) VALCKE.

## ANNEXE I.

### Description du bâtiment.

Le "Square Résidence " sera formé d'un seul bloc avec une entrée donnant sur le Square Prince Léopold.

Elle comportera :

#### I. REZ-DE-CHAUSSEE.

##### a) Parties privatives :

- 1) trois garages individuels portant les numéros 1 à 3,
- 2) huit caves portant les numéros 1 à 8 et qui sont attribuées à chacun des huit co-propriétaires d'appartements.

##### b) Parties communes :

- 1) un porche et hall d'entrée avec cage d'escalier et d'ascenseur,
- 2) dégagements donnant accès aux divers garages et caves,
- 3) local destiné à la chaufferie,
- 4) local destiné à l'emplacement des compteurs.

#### II. ETAGES.

Quatre niveaux comportant chacun deux appartements de type différent, type A à gauche de l'immeuble en regardant la façade, type B à droite en regardant la façade. Chaque appartement comprend :

- a) parties privatives : un hall, salle de bain, W.C., vestiaire, cuisine, living, une chambre et une cave.
- b) parties communes : 1. la cage d'escalier donnant accès

au palier d'étage, cage d'ascenseur avec entrée à chaque palier,

2. en passage vertical : aéra, gaines et tuyauteries diverses.

DESIGNATION DES APPARTEMENTS.

Appartement A 1 situé au premier étage, côté gauche en regardant la façade,

Appartement B 1, situé au premier étage, côté droit en regardant la façade,

Appartement A 2, situé au deuxième étage, côté gauche en regardant la façade,

Appartement B 2, situé au deuxième étage, côté droit en regardant la façade,

Appartement A 3, situé au troisième étage, côté gauche en regardant la façade,

Appartement B 3, situé au troisième étage, côté droit en regardant la façade.

Appartement A 4, situé au quatrième étage, côté gauche en regardant la façade.

Appartement B 4, situé au quatrième étage, côté droit en regardant la façade.

SQUARE RESIDENCE.

Acte de base - Annexe. V.

TABLEAU DE REPARTITIONS.

<u>Etage</u>	<u>N°</u>	<u>Charges communes.</u>
1 côté gauche	A1	111/1.000
1 côté droit	B1	106/1.000
2 côté gauche	A2	111/1.000
2 côté droit	B2	107/1.000
3 côté gauche	A3	110/1.000
3 côté droit	B3	106/1.000
4 côté gauche	A4	110/1.000
4 côté droit	B4	106/1.000

Garages

Au rez-de-chaussée	1	41/1.000
"	2	48/1.000
"	3	<u>44/1.000</u>

Total : 1.000/1.000

=====