

L'an mil neuf cent cinquante-sept huit.

Le huit Février.

Par devant Maître Pierre CARTUYVELS, Notaire résidant à Bruxelles.

Rép^{re} N° 6367.

A COMPARU :

Lequel comparant, préalablement à l'acte de base, objet des présentes, nous a exposé ce qui suit :

Exposé.



ACTE DE BASE

833470

premier feuillet.

Le terrain mesure neuf mètres sur neuf mètres nonante centimètres et une superficie de trois ares vingt centiares septante-cinq dixmilliaires, cadastré ou l'ayant été Section A partie du Numéro 294 h2, tenant à la dite rue, à Solvay; à Thys et à Duwes, pour l'avoir acquis, avec une plus grande contenance, de

suivant acte reçu par Maître Hubert Scheyven, Notaire à Bruxelles, le quinze mai mil neuf cent cinquante sept, transcrit au cinquième bureau des Hypothèques à Bruxelles le vingt-huit mai suivant, Volume I795 Numéro 27.

2/ Le comparant a conçu le projet d'édifier sur ce terrain un immeuble à appartements multiples. Il a confié la réalisation des plans à Monsieur l'Architecte Spinaels, 28.Rue des Atrébates, à Etterbeek.

Ces plans ont été soumis à l'approbation des services publics compétents. L'autorisation de bâtir a été accordée par la Commune d'Ixelles, le cinq juillet mil neuf cent cinquante sept.

Les travaux de construction sont actuellement en cours.

Le gros oeuvre se trouve terminé.

3/ Désirant opérer la division de la propriété, le comparant a déclaré placer l'immeuble sous le régime de la copropriété et de le doter d'un statut immobilier.

Acte de Base.

Cet exposé fait, le comparant nous a requis d'acter authentiquement sa volonté de placer l'immeuble 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.

✓ Fernand
Renvoi approuvé,
pour servir deux
fois.

Handwritten signature and initials

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.

Le comparant nous a ensuite remis pour être déposés au rang de nos Minutes les documents suivants:

Annexe 1. - étant la description de l'immeuble et de chaque appartement avec la répartition des quotités dans le terrain et les parties communes;

Annexe 2. - les divers plans;

a/ du sous-sols

b/ du rez-de-chaussée

c/ des étages

d/ de la toiture

e/ des façades avant et arrière.

Annexe 3. - Le règlement de copropriété et d'ordre intérieur.

Ces documents forment ensemble l'acte de base de l'immeuble.

En conséquence, ces documents demeureront ci-annexés après avoir été certifiés véritables, signés "ne varietur" par le comparant 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.

Déclaration de division de l'immeuble. -

Le comparant déclare opérer la division de l'immeuble par appartements, garages, et autres locaux privatifs.

Cette déclaration de volonté actée au présent acte crée dès ce moment les appartements, garages et autres locaux privatifs 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 privatif comporte :

A. une partie en propriété privative 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 privatif 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 et tout autre droit réel grevant un appartement, garage ou local privatif, grève à la fois la partie en propriété privative 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.

Réserve de mitoyenneté.

Le comparant se réserve le droit réel de mitoyenneté 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 au comparant 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 le comparant a le droit de procéder seul 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 le comparant l'obligation de contribuer à l'entretien, la protection, la réparation et la reconstruction 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.

Conditions Spéciales.

Dans l'acte d'acquisition du terrain étant l'acte reçu par le Notaire Hubert Scheyven le quinze mai mil neuf cent cinquante sept, il est littéralement stipulé ce qui suit:

" A ce sujet il est fait observer que le cahier
" des charges dressé par les notaires Jacobs et
" Scheyven, prédits, le cinq juin mil neuf cent
" cinquante et un, préalable à la vente de la même date dont question ci-dessus, contient les
" stipulations suivantes:

"" D'une communication en date du onze mai mil
"" neuf cent cinquante et un, émanant des services de l'urbanisme de la Commune d'Ixelles, il
"" résulte :
"" -I° que l'immeuble à vendre est situé dans un
"" zoning résidentiel;

- "" -2° que la hauteur maximum autorisée en façade
- "" à rue est de quinze mètres;
- "" -3° que les bâtiments de liaison avec les bâti-
- "" ments arrières ne pourront pas être augmentés
- "" de volume;
- "" -4° qu'en ce qui concerne la profondeur maximum,
- "" d'implantation, la situation actuelle constitue
- "" le maximum admissible;
- "" -5° qu'il n'y a pas de zone de recul;

""
"" Les acquéreurs seront subrogés dans les droits
"" et obligations des vendeurs, sans intervention
"" de ceux-ci ni recours contre eux, en ce qui con-
"" cerne les dispositions qui précèdent."

"" L'acquéreur sera subrogé aux droits et obli-
"" gations des vendeurs résultant des stipulations
"" ci-dessus reproduites.

"" 5.- L'acquéreur s'engage à ériger sur le ter-
"" rain présentement vendu un immeuble de rapport,
"" comportant au maximum quatorze appartements dont
"" la profondeur ne pourra dépasser dix-sept mètres
"" et la hauteur, quatre étages au-dessus du rez-de-
"" chaussée.

"" La construction devra être entamée au plus
"" tard le trente et un août mil neuf cent cinquante
"" sept et entièrement parachevée au plus tard
"" le trente et un décembre mil neuf cent cinquante
"" huit.

"" La façade arrière de ce bâtiment, ainsi que
"" le terrain de fond qui devra être aménagé comme
"" jardin d'agrément devront être maintenus en har-
"" monie avec les propriétés voisines; il ne pourra
"" donc y être érigé aucune construction. Le mur du
"" fond du jardin aura un mètre nonante centimètres
"" de hauteur.

"" L'acquéreur devra maintenir ce jardin en par-
"" fait état d'entretien et s'oblige à imposer cet-
"" te charge aux futurs acquéreurs du bien, les-
"" quels en seront solidairement responsables.

"" L'acquéreur s'engage à tolérer les arbres, et
"" entre autres, les peupliers qui existent actuel-
"" lement sur les terrains voisins ainsi que les
"" trois peupliers se trouvant sur la parcelle ven-
"" due. Il ne pourra exiger qu'un élaguage, ne met-
"" tant pas les arbres en péril et ne nuisant pas à
"" leur esthétique. Les propriétaires voisins se-
"" ront autorisés à remplacer ces arbres, s'ils ve-
"" naient à périr; les trois peupliers croissant
"" sur la parcelle vendue seraient à remplacer par
"" l'acquéreur."

"" Suivant acte reçu par les notaires Scheyven à
"" Bruxelles et Cartuyvels, à Bruxelles, soussigné, en da-
"" te du sept février mil neuf cent cinquante huit, les
"" conditions spéciales relatées ci-dessus sub'article 5,
"" ont été annulées en ce qui concerne le nombre d'appar-
"" tements maximum toléré, lequel a été porté à dix neuf
"" appartements.

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

PARACHEVEMENT.

Chacun des acquéreurs des appartements se réservera le parachèvement privatif qui fera l'objet d'une convention distincte et d'un cahier des charges adopté à chaque cas particulier.

ELECTION DE DOMICILE.

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

ETAT CIVIL.

Le notaire soussigné, au vu des pièces officielles requises par la loi, certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance du comparant, tels qu'ils sont indiqués au présent acte.

~~DONT ACTE.~~

~~Fait et passé à Bruxelles.~~

~~Et lecture faite des présentes et de leur annexes, le comparant a signé avec Nous Notaire.~~

FRAIS.

Les frais du présent acte, constituant la première charge commune, seront dûs et supportés par chacun des acquéreurs au prorata du nombre de millièmes attachés à son appartement.

Ces frais s'élèveront à vingt francs par millième.

Le paiement de cette quote part dans les frais des présentes ne donne pas droit à une expédition de l'acte.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles.

Et lecture faite des présentes et de leurs annexes, le comparant a signé avec Nous Notaire.



N 833471

Deuxième feuillet.

Handwritten signature

Approuvé la rature d'un mot et de quatre lignes nuls.

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

*Remise trois fois des deux renvoi
à l'acte de l'acte de treize février 1900 cinquante huit
Vol. 318 no. 44
Recu quarante fr. (40)*

Handwritten signature

