

RESIDENCE SUNHILL.

ACTE DE BASE
AVEC
REGLEMENT GENERAL
DE COPROPRIETE.

L'an mil neuf cent soixante-cinq.

Le vingt-neuf juin.

Par devant Maître Jean-Pierre JACOBS, notaire de résidence à Bruxelles.

A comparu:



10, rue Martin Lindbergh, 1.

Agissant en vertu d'une délégation de pouvoirs avenue devant ledit notaire Snyers d'Attenhoven, le cinq novembre mil neuf cent soixante-deux, dont une expédition a été transcrite au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, volume 2765 numéro 8.

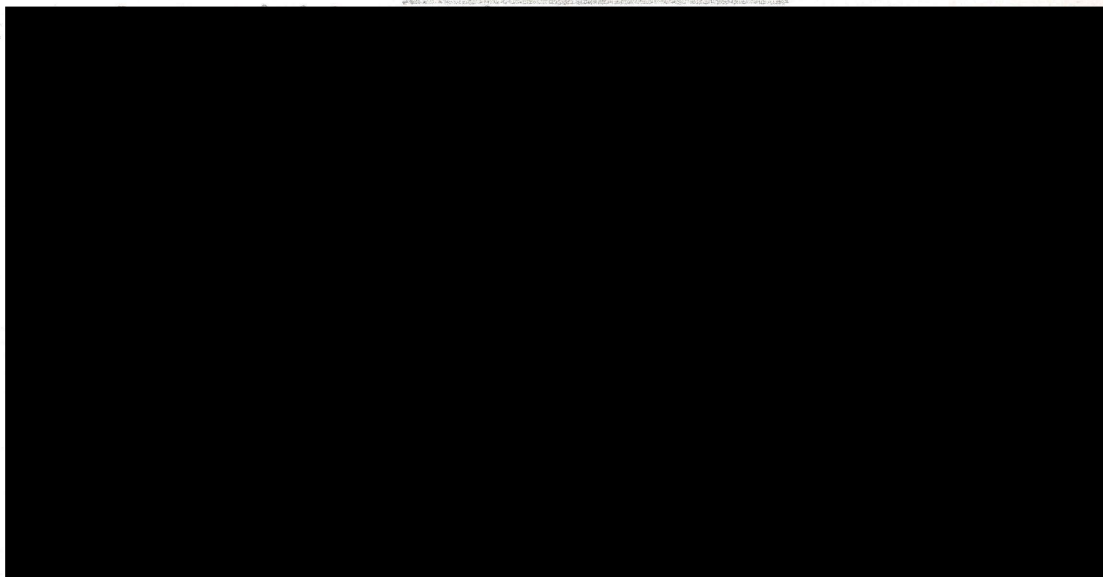
Laquelle société représentée comme dit est, nous a exposé ce qui suit:

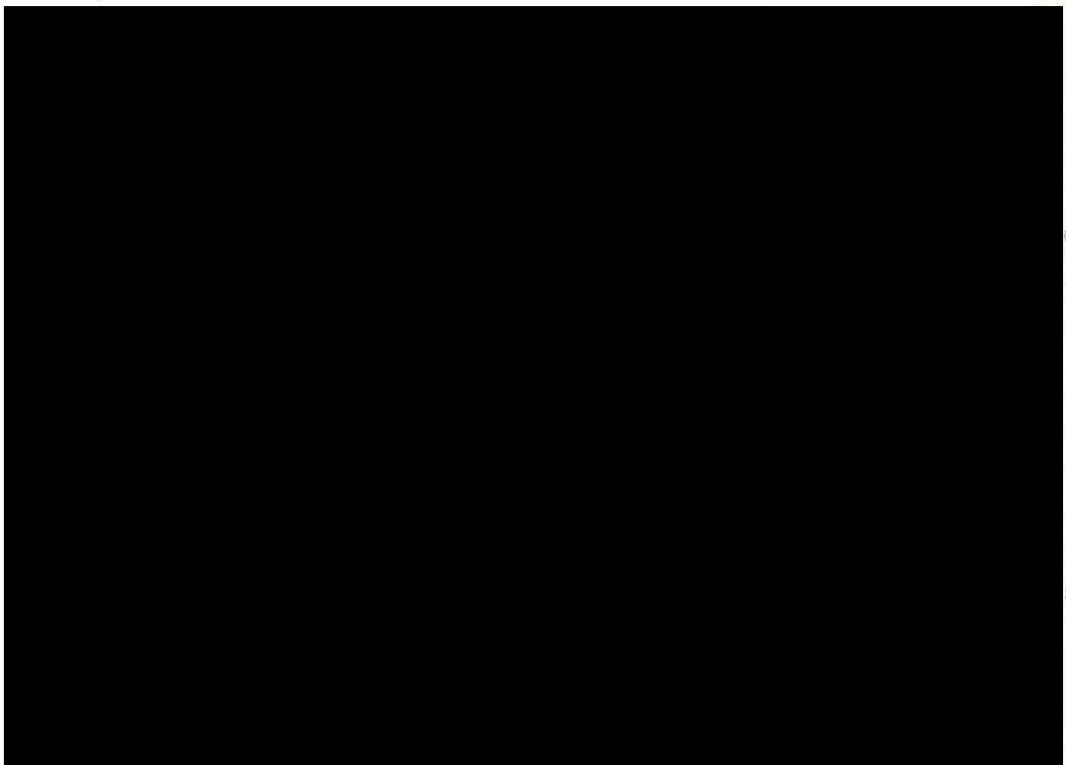
I. Qu'elle est propriétaire du bien suivant:

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-PIERRE.

Une parcelle de terrain à bâtir située à front de l'avenue Général de Longueville, n° 10, ayant un développement de façade de quarante-deux mètres, cadastrée section A, partie du numéro 173 y/3, contenant en superficie vingt-cinq ares nonante-huit centiares quarantetrois dixmilliares.

Origine de propriété.





II. Que la société comparante se propose d'édifier sur cette parcelle un immeuble résidentiel à appartements comprenant rez-de-chaussée et quatre étages sur rez-de-chaussée et comportant outre les parties communes vingt appartements, dix-huit garages et vingt-quatre caves.

III. Que l'établissement des plans a été confié à



IV. Que la société comparante a décidé, dans le but d'opérer la division horizontale de ladite propriété, de placer l'immeuble à construire sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, et de la doter d'un statut immobilier.

Cet exposé fait, la société comparante, représentée comme dit est, a déclaré prendre les dispositions suivantes quant à la charte qui régira le complexe immobilier à construire sur la parcelle précitée, et notamment:

- 1) quant à la copropriété et indivision forcées;
- 2) quant aux propriétés privées et personnelles;
- 3) quant au règlement général et particulier de l'indivision forcée et de la propriété personnelle.

Déclaration préalable à la division.

Par conséquent, la société comparante représentée comme dit est, nous a requis d'acter authentiquement sa volonté de placer l'emplacement précité ainsi que l'immeuble à construire sous le régime de la copropriété

et de l'indivision forcée, en application de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre formant l'article 577 bis du Code Civil.

Les constructions comprendront des propriétés privées distinctes placées sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, auxquelles sont rattachées à titre d'accessoires inséparables un certain nombre de quotités dans le terrain et les parties communes.

Cette division en fonds distincts deviendra effective dès la première vente d'un local privatif à un tiers.

La description détaillée qui va suivre est une lecture des plans dressés par l'architecte de l'immeuble.

DESCRIPTION.

Chapitre I.

Les parties communes et en indivision forcée.

a) La parcelle de terrain prédécrite d'une contenance de vingt-cinq ares nonante-huit centiares quarante trois dixmilliares.

b) Les constructions, savoir:

REZ-DE-CHAUSSEE.

En façade à rue: à gauche longeant le bâtiment, une allée dallée, commune avec l'immeuble voisin, servant d'accès à l'aire de manoeuvre des garages située au niveau des sous-sols, derrière le bâtiment côté gauche.

Au centre, une allée dallée comportant trois marches donnant accès à la porte d'entrée, et divisant l'immeuble en deux parties qui seront appelées conventionnellement "aile gauche" et "aile droite".

A droite, une allée dallée donnant accès à l'aire de manoeuvre des garages, située au niveau des sous-sols derrière le bâtiment côté droit, et commune avec le bien voisin.

Le porche, la porte d'entrée, le hall d'entrée avec sa porte, la remise pour vélos et voitures d'enfants, les halls intérieurs, les deux trémies d'ascenseur et les deux ascenseurs, les deux cages d'escalier et les escaliers vers le premier étage.

La conciergerie comprenant un hall, vestiaire, un W.C., une salle de bains, une chambre, une cuisine et un living.

Sur toute la largeur du bâtiment: le jardinet devant l'entrée.

A l'arrière (au niveau des sous-sols): les aires de manoeuvre des garages, et les jardins dont chacun des appartements du rez-de-chaussée a la jouissance perpétuelle et gratuite, à charge d'entretien ainsi qu'il sera stipulé ci-après au chapitre III.

SOUS-SOL.

Les deux trémies d'ascenseur et les deux ascenseurs, les deux escaliers vers le rez-de-chaussée et les deux cages d'escalier, les deux locaux vide-poubelle, les

deux locaux des compteurs, le local de la chaufferie et les dégagements entre les caves et ces locaux.

ETAGES.

Les deux paliers, les deux trémies d'ascenseurs et les deux cages d'escalier et les escaliers.

TOIT.

Les souches de cheminées, les gaines d'aération et de ventilation, la machinerie des ascenseurs et une partie des locaux les abritant, dépassant sur la toiture.

Ensuite et sur toute la hauteur du bâtiment, les conduites de cheminées, les gaines de ventilation, d'aération et de vide-ordures, les tuyauteries servant à la descente des eaux de pluie et aux services sanitaires de l'immeuble.

Chapitre II.

Les parties privatives et personnelles.

SOUS-SOL.

Les caves numérotées de 1 à 24.

Les garages numérotés - 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 sur les deux aires de manoeuvre pour voitures, comprenant en propriété privative et personnelle le local proprement dit du garage et en copropriété et indivision forcée trois/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

Les garages numérotés - 7 - 8 - 9 - 10 dans le corps de bâtiment, comprenant en propriété privative et personnelle le local proprement dit du garage et en copropriété et indivision forcée trois/millièmes des parties communes dont le terrain.

Les garages numérotés - 11/12 - 13/14 - 15/16 et 17/18 dans le corps de bâtiment, comprenant en propriété privative et personnelle le local proprement dit du garage et en copropriété et indivision forcée cinq/millièmes des parties communes dont le terrain.

Les deux escaliers extérieurs des jardins vers les terrasses des appartements du rez-de-chaussée, et les deux remises pour matériel de jardin.

REZ-DE-CHAUSSEE.

Aile gauche:

L'appartement type 1, comprenant en propriété privative et personnelle les pièces proprement dites de l'appartement et en copropriété et indivision forcée nonante-cinq/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

Aile droite:

L'appartement type 2, comprenant en propriété privative et personnelle les pièces proprement dites de l'appartement et en copropriété et indivision forcée quatre-vingt-cinq/millièmes des parties communes dont le terrain.

Premier étage.

Aile gauche:

L'appartement du type 1 à gauche, comprenant en propriété privative et personnelle les pièces proprement dites de l'appartement et en copropriété et indivision forcée cinquante-deux/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

L'appartement du type 2 à droite, comprenant en propriété privative et personnelle les pièces proprement dites de l'appartement et en copropriété et indivision forcée cinquante-deux/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

Aile droite:

L'appartement du type trois à gauche, comprenant en propriété privative et personnelle les pièces proprement dites de l'appartement et en copropriété et indivision forcée cinquante-deux/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

L'appartement du type 4 à droite, comprenant en propriété privative et personnelle les pièces proprement dites de l'appartement et en copropriété et indivision forcée, cinquante-deux/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

DEUXIEME ETAGE.Aile gauche:

L'appartement du type 1 à gauche, comprenant en propriété privative et personnelle les pièces proprement dites de l'appartement et en copropriété et indivision forcée quarante et un/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

L'appartement du type 2 à droite, comprenant en propriété privative et personnelle les pièces proprement dites de l'appartement et en copropriété et indivision forcée soixante-trois/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

Aile droite:

L'appartement du type 3 à gauche, comprenant en propriété privative et personnelle les pièces proprement dites de l'appartement et en copropriété et indivision forcée cinquante-deux/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

L'appartement du type 4 à droite, comprenant en propriété privative et personnelle les pièces proprement dites de l'appartement et en copropriété et indivision forcée cinquante-deux/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

TROISIEME ETAGE.Aile gauche:

L'appartement type 1 à gauche, comprenant en propriété privative et personnelle les pièces proprement dites de l'appartement et en copropriété et indivision forcée

cinquante-deux/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

L'appartement du type 2 à droite, comprenant en propriété privative et personnelle les pièces proprement dites de l'appartement et en copropriété et indivision forcée cinquante-deux/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

Aile droite:

L'appartement du type 3 à gauche, comprenant en propriété privative et personnelle les pièces proprement dites de l'appartement et en copropriété et indivision forcée cinquante-deux/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

L'appartement du type 4 à droite, comprenant en propriété privative et personnelle les pièces proprement dites de l'appartement et en copropriété et indivision forcée cinquante-deux/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

QUATRIEME ETAGE.

Aile gauche:

L'appartement type 1 A à gauche en façade à rue, comprenant en propriété privative et personnelle les pièces proprement dites de l'appartement et en copropriété et indivision forcée quinze/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

L'appartement type 1 B à gauche en façade arrière, comprenant en propriété privative et personnelle les pièces proprement dites de l'appartement et en copropriété et indivision forcée dix-huit/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

L'appartement du type 2 à droite, comprenant en propriété privative et personnelle les pièces proprement dites de l'appartement et en copropriété et indivision forcée quarante/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

Aile droite:

L'appartement du type 3 à gauche, comprenant en propriété privative et personnelle les pièces proprement dites de l'appartement et en copropriété et indivision forcée quarante/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

L'appartement du type 4 A à droite en façade à rue, comprenant en propriété privative et personnelle les pièces proprement dites de l'appartement et en copropriété et indivision forcée quinze/millièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

L'appartement du type 4 B à droite en façade arrière, comprenant en propriété privative et personnelle les pièces proprement dites de l'appartement et en copropriété et indivision forcée dix-huit/millièmes indivis

des parties communes, dont le terrain.

REMARQUE.

La partie du grenier située au-dessus des appartements du quatrième étage appartiendra, savoir :

- celle située au-dessus des appartements type 1 A et 1 B, au propriétaire de l'appartement du quatrième étage type 1 B;
- celle située au-dessus de l'appartement type 2, au propriétaire de l'appartement du quatrième étage type 2;
- celle située au-dessus de l'appartement type 3, au propriétaire de l'appartement du quatrième étage type 3;
- celle située au-dessus des appartements type 4 A et 4 B, au propriétaire de l'appartement du quatrième étage type 4 B.

Les propriétaires de ces parties de grenier pourront en disposer librement; cependant aucun parachèvement ni finition ne sont prévus pour ces parties de grenier.

Si l'une ou l'autre partie du grenier devait être aménagée en local habitable ce travail d'aménagement se fera aux frais et sous la responsabilité du propriétaire de l'appartement. L'accès à la partie du grenier ne pourra se faire que par l'intérieur de l'appartement correspondant.

CHARTRE DE L'IMMEUBLE.

Dans le but de régler cette division de la propriété, la société comparante, représentée comme dit est, a établi en date de ce jour, un règlement général de copropriété qui détermine les parties privatives et les parties communes, règle l'administration de l'immeuble, la répartition des charges et recettes, les réparations et les travaux, l'assurance, l'occupation de l'immeuble et son éventuelle reconstruction.

La société comparante, représentée comme dit est, Nous a présentement remis pour être annexés aux présentes:

A) Le règlement général de copropriété - Annexe I - une pièce.

B) Les plans de construction dressés par l'architecte prénommé - Annexe II - onze pièces.

- Le plan du sous-sol.
- Le plan du rez-de-chaussée.
- Le plan du premier étage.
- Le plan du deuxième étage.
- Le plan du troisième étage.
- Le plan du quatrième étage.
- Le plan de la façade à rue.
- Le plan de la façade vers jardin.
- Le plan de la façade latérale de droite.
- Le plan de la façade latérale de gauche.
- Le plan de la coupe.

Ces divers documents signés ne varientur par le représentant de la société comparante demeureront ci-annexés après avoir été paraphés par le notaire soussigné et revêtus de la mention d'annexe.

Ils forment avec le présent acte la charte de l'immeuble à laquelle viendront s'adjoindre ultérieurement les actes complémentaires ou modificatifs du règlement général de copropriété et les décisions de l'assemblée générale.

Les obligations de la charte ont le caractère d'obligations réelles grevant les locaux privatifs eux-mêmes en quelques mains qu'ils passent et opposables à tous par la transcription à la conservation des hypothèques.

Et d'un même contexte le représentant de la société comparante Nous a déclaré reconnaître sa signature apposée au bas de ces documents et réitérer les conditions et conventions que ceux-ci renferment voulant que ces conditions et conventions acquièrent le même degré d'authenticité que si elles étaient ici intégralement reproduites.

MODIFICATIONS EVENTUELLES A L'ACTE DE BASE.

La société anonyme "Société Immobilière de Woluwe-Saint-Pierre", représentée comme dit est, déclare qu'il a été réservé à son profit exclusif, le droit pendant la durée des travaux:

1.- de changer seule les quotités respectives dans les parties communes des appartements et autres locaux, mais seulement pour les parties privatives du complexe dont elle restera propriétaire.

2.- de réunir deux ou plusieurs appartements en un seul, lequel comprendra en millièmes la totalité des parties communes des différents appartements réunis, et de transférer un ou plusieurs locaux d'un appartement à l'autre.

3.- de réunir deux ou plusieurs caves et de rendre privatives les parties communes devenues sans utilité par le fait de cette réunion.

4.- de rendre privatifs les paliers d'étages à certains niveaux.

CONDITIONS

1°) Reprises du titre de propriété antérieur:

L'acte de vente prérappelé en date du treize janvier mil neuf cent soixante-cinq des notaires Morren, à Bruxelles et Jacobs soussigné stipule ce qui suit littéralement reproduit:

"Au sujet des autorisations de bâtir à obtenir des autorités compétentes et de l'Urbanisme, la société acquéreuse reconnaît que la société venderesse lui a rappelé particulièrement les dispositions de la loi du

"vingt-neuf mars mil neuf cent soixante-deux organique
 "de l'aménagement du territoire et de l'Urbanisme, et
 "des arrêtés-royaux d'exécution des dix-huit, dix-neuf
 "et vingt avril suivants.

"La société acquéreuse s'engage à élever sur le ter-
 "rain présentement vendu un bâtiment se présentant sous
 "forme de villa-appartements et dont les gabarits en
 "hauteur et profondeur ne pourront en aucun cas dépasser
 "les gabarits des plans approuvés par la société vende-
 "resse relativement à la construction à élever sur les
 "lots 78 et 79, plans approuvés en date du six octobre
 "mil neuf cent soixante-quatre, au profit de la société
 "anonyme "Deco", à l'exclusion de toute autre construc-
 "tion, et qui devra en tous points répondre aux exigences
 "des autorités compétentes, notamment en suivant les ali-
 "gnements et niveaux que lui donneront ces autorités. La
 "société acquéreuse ne peut modifier sans le consentement
 "écrit de la société venderesse, le niveau actuel ou na-
 "turel du sol.

"Il ne pourra être construit sur le terrain aucun éta-
 "blissement dangereux, insalubre ou incommode, nécessi-
 "tant une enquête de commodo et incommode, à l'exception
 "de l'incorporation d'une citerne à mazout pour chauffage
 "domestique.

"Les façades des bâtiments à ériger seront en maté-
 "riels convenables et la société acquéreuse remettra à
 "la société venderesse, avant commencement des travaux,
 "le plan desdites façades pour approbation. Si la maçon-
 "nerie extérieure est destinée à être peinte, la société
 "acquéreuse s'engage à faire appliquer cette peinture
 "dans l'année de la construction et de la maintenir en bon
 "état d'entretien.

"Sous réserve de dérogations des autorités compéten-
 "tes, la société acquéreuse s'engage à respecter, à
 "front de l'avenue, une zone de recul de huit mètres.
 "Cette zone de recul sera obligatoirement convertie en
 "jardin et il ne pourra y être planté de mât d'antenne
 "ni de panneau publicitaire.

"La société acquéreuse s'engage à respecter, le long
 "des limites latérales et dans le fond, une zone de non
 "aedificandi d'au moins trois mètres de largeur.

"La mitoyenneté des murs-pignon des maisons, des clô-
 "tures en briques, plaques de béton ou tous autres maté-
 "riels, de même que les haies, construits ou implantés
 "sur les limites mitoyennes du terrain objet des présen-
 "tes, n'est pas comprise dans la vente; la société acqué-
 "reuse devra payer cette mitoyenneté aux propriétaires
 "voisins, suivant les lois ou règlements en vigueur sans
 "intervention de la société venderesse ni recours contre
 "elle.

"La société acquéreuse s'engage à équiper le trottoir
 "d'un revêtement conforme aux prescriptions des autori-
 "tés et sur la largeur imposée par elles, dans les six
 "mois de la mise sous toit de l'immeuble, au plus tard
 "et en tout cas à première demande du pouvoir public com-
 "pétent.

"La présente vente a lieu en outre aux clauses et con-
 "ditions du cahier des charges spécialement établi pour
 "la vente des terrains situés au quartier "Bemei" à Wo-
 "luwé-Saint-Pierre. Un exemplaire de ce cahier des char-
 "ges que la société acquéreuse s'engage à respecter et
 "dont elle reconnaît avoir reçu un exemplaire, est resté
 "annexé à un acte de vente reçu par le notaire Morren sou-
 "soussigné, et contenant vente par la "Compagnie d'Outre-
 "mer pour l'Industrie et la Finance", à Bruxelles, aux
 "époux Favresse-Malcorps, à Woluwé-Saint-Pierre et trans-
 "crit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le
 "vingt-sept septembre mil neuf cent soixante-trois, vo-
 "lume 2921 numéro 19.

"La société acquéreuse maintiendra le terrain et le
 "trottoir qui le précède, en état de propreté et entre-
 "tiendra les haies des deux côtés, aussi longtemps que
 "la société venderesse restera propriétaire des biens
 "joignants."

2°) Entretien des jardins.

Les jardinets et les jardins devront toujours être
 maintenus dans un état de parfaite propreté et plantés de
 gazon, fleurs et arbustes, exception faite d'arbres de
 haute futaie.

On ne pourra y déposer aucune marchandise ni détrituaux.

Toute construction d'annexes, vérandas, auvent et au-
 tres édifices est rigoureusement proscrite de ces zones.

Éventuellement la gérance pourra édicter un règlement
 spécial concernant l'aspect des jardinets et jardins,
 l'entretien, les plantations, la tranquillité.

Chapitre III.

DEROGATION AU DROIT DE COPROPRIÉTÉ.

Les propriétaires ou occupants de chacun des appar-
 tements du rez-de-chaussée auront à perpétuité, la jouis-
 sance gratuite, privative et exclusive d'une partie bien
 délimitée du jardin se trouvant derrière l'aire de ma-
 noeuvre pour voitures, à l'arrière et en contre-bas de
 leur appartement respectif, à charge pour eux de l'entre-
 tenir à leurs frais exclusifs, conformément aux disposi-
 tions du présent acte et d'entretenir à frais communs la
 haie séparative entre les jardins respectifs.

Les frais d'établissement de ces jardins et de clô-
 tures entre ceux-ci constituent toutefois une charge com-
 mune.

Toutes les autres clôtures de la propriété seront é-

tablies et entretenues à frais communs de tous les copropriétaires.

Dénomination du complexe.

Le représentant de la société comparante déclare doter le complexe à ériger sur l'emplacement ci-avant décrit de la dénomination "Résidence SUNHILL".

Ladite société se réserve en outre le droit de modifier la dénomination du complexe et de la remplacer par une autre dénomination de son choix.

Election de domicile.

Pour l'exécution des présentes, la société comparante représentée comme dit est, déclare faire election de domicile en son siège social sus-indiqué.

Dont acte.

Fait et passé à Bruxelles, en l'étude.

Date que dessus.

Et lecture faite, le représentant de la société comparante a signé avec nous notaire.

(Suivent les signatures)

Enregistré six rôles, huit renvois, à Ixelles 2e bureau, le deux juillet 1965. Vol. 344 fol. 87 case 7. Reçu cent francs (100-) Le Receveur, (signé) G. Mathot.