

ACTE BASE

NO 1

J. Persoons



18/12/67

ÉTUDE

DE

**Résidence "ARTEMISE"**

**Rue Commandant Ponthier**

**et**

**Avenue Hansen Soulie**

**ETTERBEEK**

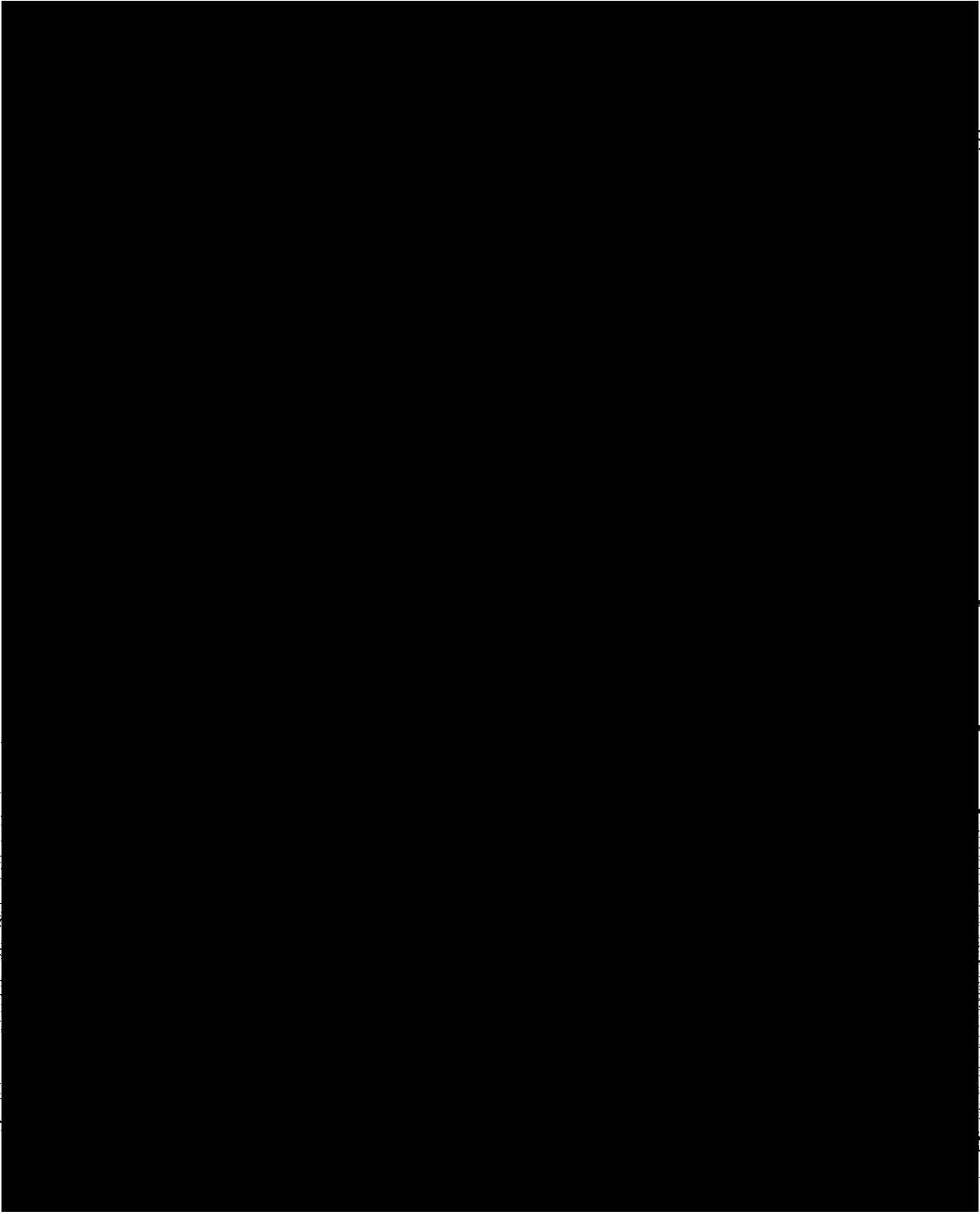
Acte de Base

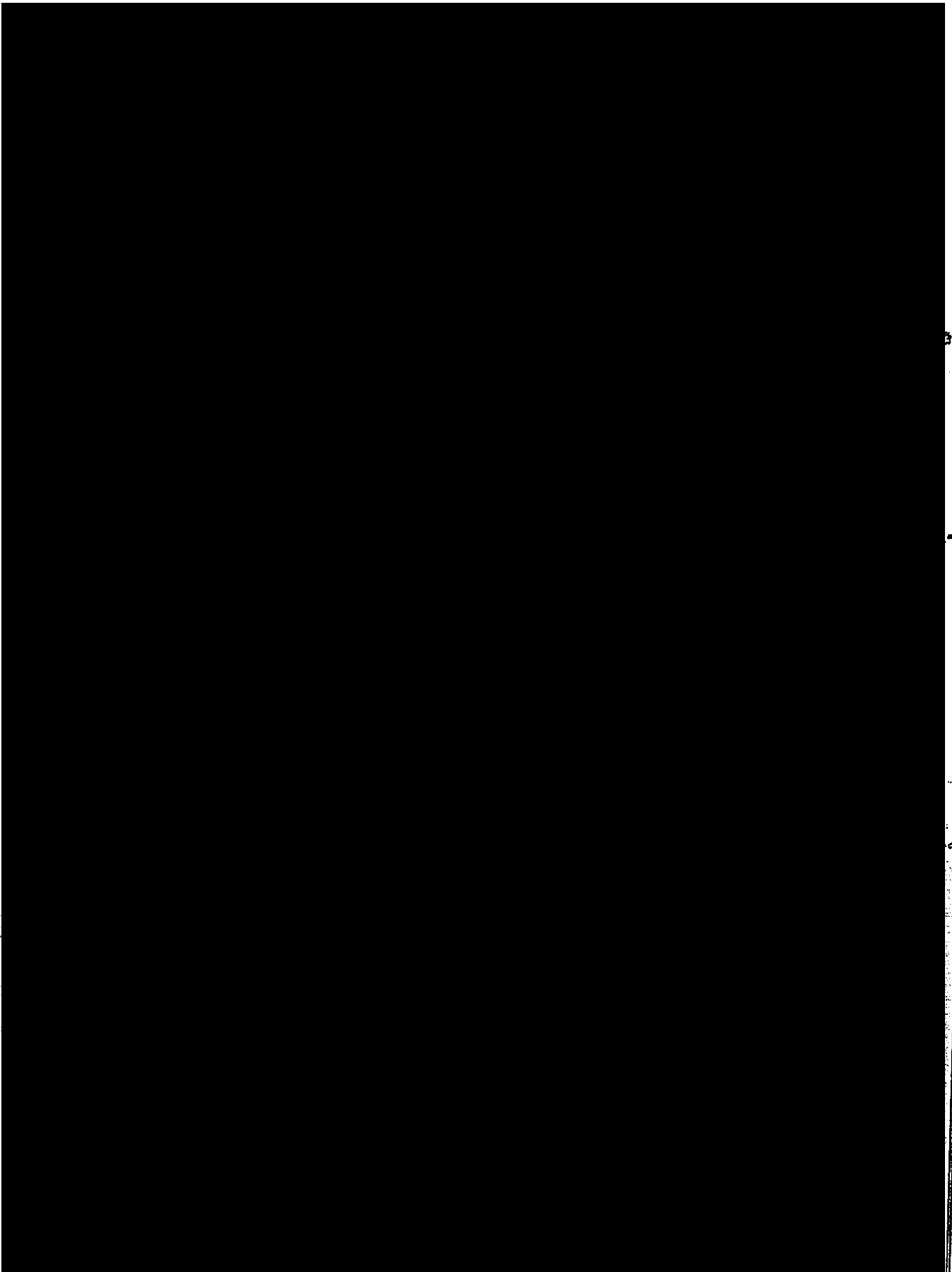
et

Règlement de copropriété

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE SEPT.

Le dix huit décembre.





0  
b  
n  
t

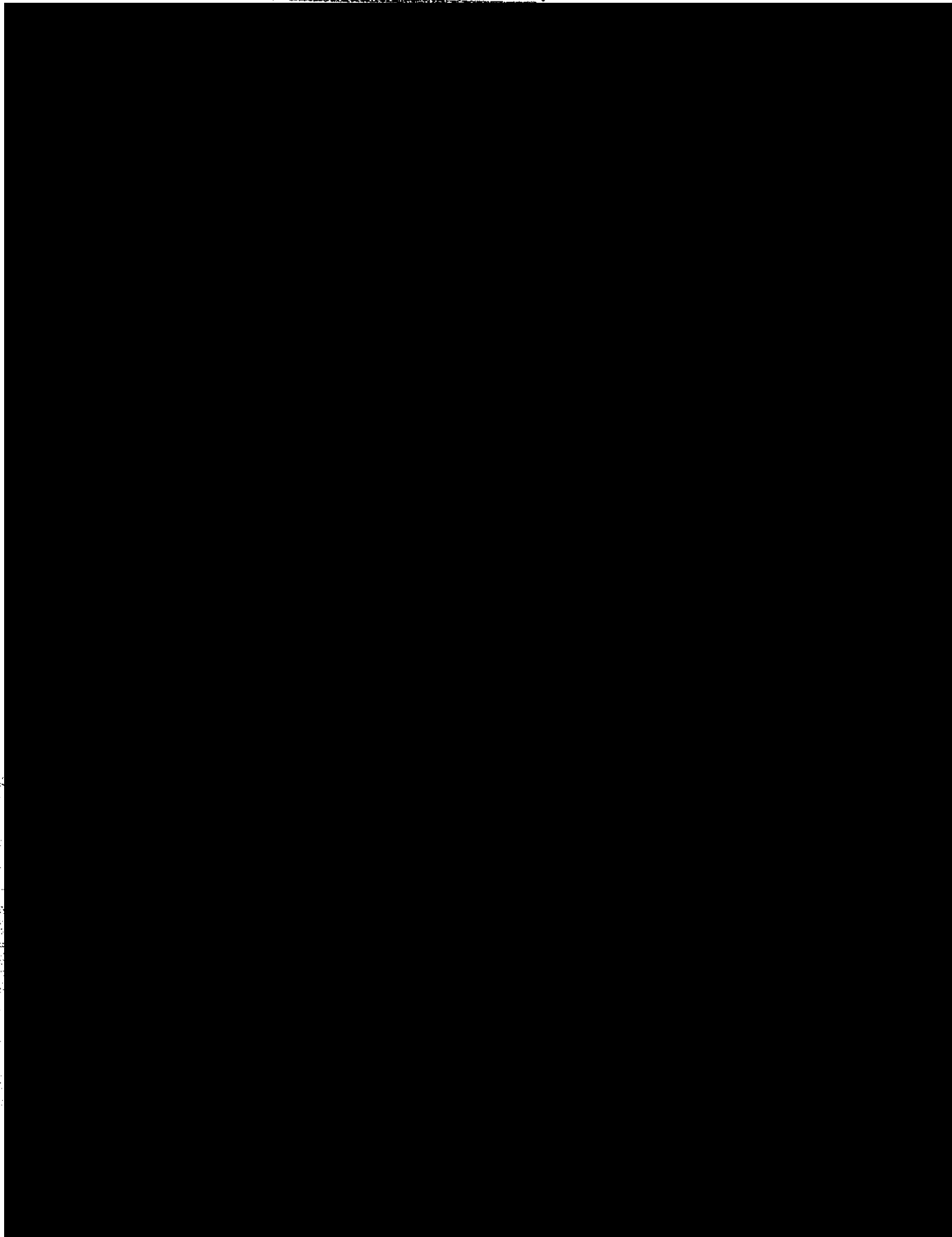
COMMUNE D'ETTERBEUX.

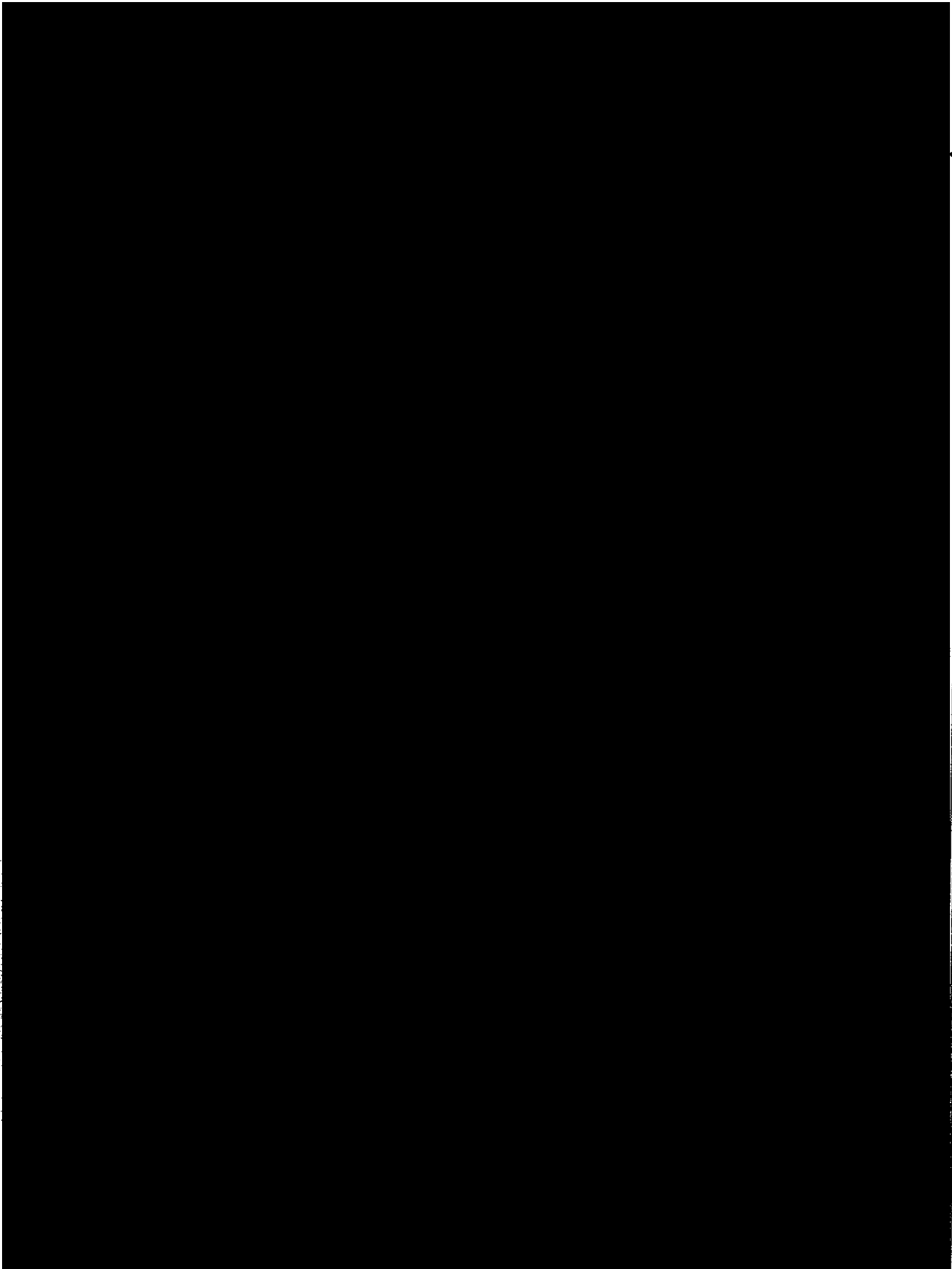
Un ensemble de biens cadastré/section B numéro 352 u 18, 328 h 5, 352 v 28 et 352 w 28, pour une contenance totale de quatre ares quarante-trois centiares et d'une superficie totale d'après titre, de quatre ares nonante-quatre centiares soixante-et-un dixmillièmes, comprenant:

I. Deux maisons d'habitations avec dépendances, contiguës et sises avenue Hansen Soulie, numéro 100-102-102 A (autrefois rue des Semeurs), respectivement numéro 154 et 166) y présentant une façade totale d'environ treize mètres trente centimètres et contigue au bien ci-après décrit sub II.

II. Un terrain à bâtir avec garage dans le fond, sis à front de la rue Commandant Ponthier, entre les immeubles portant respectivement les numéros 67 et 73, présentant à front de cette artère une façade d'environ six mètres quinze centimètres, tenant ou ayant tenu à la date sus-dite au

ORIGINE DE PROPRIETE.





( )

(2)

n

t

[REDACTED]

COMMUNE D'ETTERBEEK.

Une maison à un étage sis à l'avenue Hansen Soulie (anciennement avenue des Semences) où elle est cotée numéro 98 cadastrée ou l'ayant été section B numéro 352 d 23, contenant en superficie d'après titre un are deux centiares vingt-trois dixmilliares et d'après mesurage quatre vingt trois centiares septante cinq dixmilliares.

MESURAGE.

Tel que ce bien est repris en un plan avec procès-verbal de mesurage dressé [REDACTED] expert-immobilier, Joli-boix numéro 14, le vingt quatre novembre mil neuf cent soixante-sept, dont un exemplaire demeurera annexé aux présentes.

ORIGINE DE PROPRIETE.

[REDACTED]

COMMUNE D'ETTERBEEK.

Un terrain de fond dépendant d'une propriété sise à front  
de la rue Commandant Ponthier, cadastré ou l'ayant été section  
B partie du numéro 328g5 contenant en superficie d'après  
mesurage quatre vingt deux centiares nonante huit dixmillièmes

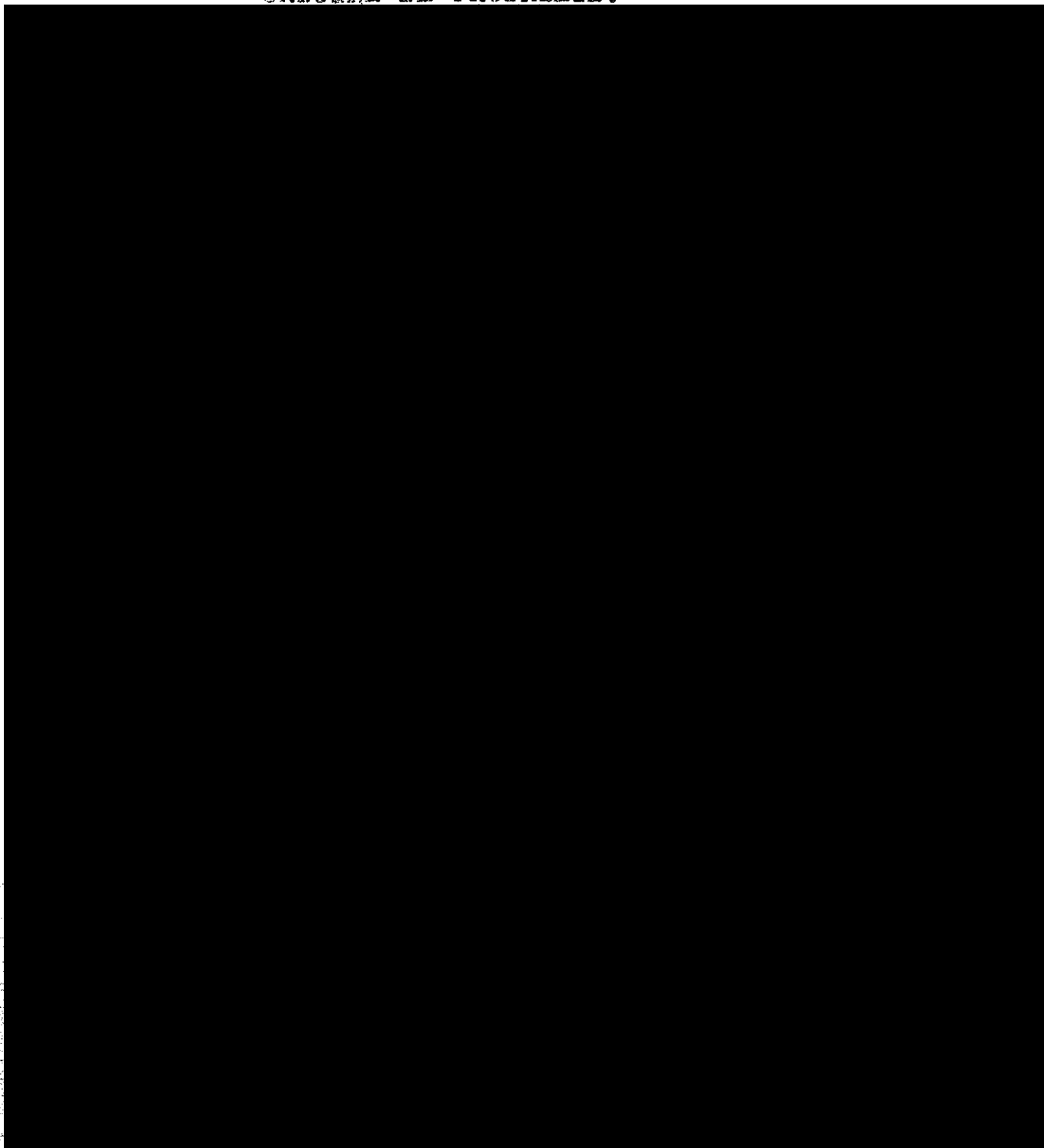
MESURAGE.

Tel que ce bien est repris en un plan avec procès-verbal

en date du vingt-quatre novembre mil neuf cent soixante-  
sept, dont un exemplaire demeurera annexé aux présentes.



ORIGINE DE PROPRIETE.



ete  
s  
t  
en  
t  
et  
88  
4  
é

AUTORISATION DE DEMOLIR- RENONCIATION AU DROIT D'ACCES-  
SION.

En date du dix huit décembre mil neuf cent soixante-sept

[REDACTED] qui  
sera soumis à la transcription.

[REDACTED]

renoncer purement et simplement au profit de la société comparante, au droit d'accession leur revenant en vertu des articles 546, 551 et suivants du code civil, sur les constructions, plantations et ouvrages à édifier sur ce terrain, le tout dans les conditions précisées au dit acte.

CONDITIONS SPECIALES ET SERVITUDES RESULTANT DES  
TITRES DE PROPRIETE ANTERIEURS.

L'acte dont question ci-avant, sub 1, reçu le seize octobre mil neuf cent soixante-sept

[REDACTED]

tient les stipulations suivantes, ici textuellement reproduites:

Plus spécialement et pour autant qu'elles soient encore d'application, les acquéreurs seront subrogés dans les droits et obligations de la venderesse, relativement aux clauses et stipulations ci-après littéralement reproduites, savoir:

1. Celles ci-après relatées dans l'acte de vente précité du ministère de [REDACTED] du vingt-sept octobre mil neuf cent vingt-sept, - savoir:

Les murs séparatifs avec la vendeuse sont mitoyens.  
Les autres sont compris en entier dans la vente. Les acquéreurs seront tenus de céder à la commune les terrains tombant dans l'assiette de la rue des Semeurs et de payer toutes taxes extraordinaires conformément aux règlements communaux.

Les acquéreurs aux présentes seront subrogés dans les droits et obligations des vendeurs en ce qui concerne ces stipulations.

2. Celles ci-après relatées, dans l'acte de vente précité du ministère du [redacted] du vingt-quatre février mil neuf cent vingt-huit, -savoir:

La limite indiquée au plan n'est pas garantie aux droits dépourvus de bornes et les acquéreurs devront la fixer eux-mêmes d'accord avec les riverains.

En cas de bâtisse, les acquéreurs devront se conformer aux alignements et niveaux et à toutes les prescriptions à fixer par les autorités compétentes. Le tracé de la rue décrétée par arrêté royal du vingt-trois janvier mil neuf cent vingt-trois n'est figuré au plan qu'à titre de simple renseignement, sans garantie aucune et les acquéreurs ne pourront se prévaloir d'aucune erreur.

Les acquéreurs s'entendront directement avec les autorités compétentes pour tout ce qui concerne les cessions à faire pour les voies publiques.

Ils s'entendront avec les riverains au sujet de l'accès du bien présentement vendu et ce sans pouvoir réclamer quoi que ce soit aux vendeurs.

"La contenance renseignée a été calculée jusqu'à la  
" limite de la propriété."

3. Celles ci-après relatées [REDACTED]  
cité passé devant le Bourgmestre [REDACTED]

"Conditions.- Le présent accord est réalisé par appli-  
" cation du règlement de la taxe d'ouverture de rue afin  
" de permettre aux acquéreurs d'avancer à l'alignements dé-  
" clarés de la rue Commandant Ponthier les immeubles qu'ils  
" érigeront sur leurs terrains respectifs.

" Ces immeubles seront exonérés, en conséquence, de  
" l'application de la dite taxe d'ouverture de rue".

#### CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE A APPARTEMENTS.

La société comparante ci-avant, a décidé d'édifier  
soit pour son compte personnel, soit pour compte de tiers,  
un complexe comportant deux bâtiments principaux, l'un  
sis à la rue Commandant Ponthier et l'autre à l'avenue  
Hansen Soulie, le premier comportant sous-sols.rez-de-chaus-  
sée et quatre étages, le second comportant sous-sol, rez de  
chaussée et cinq étages, ainsi que les caves, garages et par-

Ces immeubles auront comme assiette les terrains prédé-  
crits.

Ces immeubles seront, par le fait de sa mise en co-  
propriété, divisé en parties privatives ayant comme acces-  
soires inséparables en copropriété et indivision forcée,  
un certain nombre de quotiés dans les parties communes de  
la construction et dans les terrains qui en constituent  
l'assiette.

DOCUMENTS.

En vue d'édification du complexe d'immeubles à appartements dont question, la société comprante ci-avant, a fait établir les documents suivants qui demeurent ci-joints.

Les plans ont été dressés par [redacted] demeurant à Schaerbeek, 60, avenue [redacted]

Premier plan.

Ce plan comprend:

1. la coupe longitudinale de l'immeuble et des boxes à l'avenue Hansen Soulie
2. le plan du second sous-sol des boxes avec accès rue Commandant Ponthier

Deuxième plan.

Ce plan comprend:

1. Le plan de la toiture de l'immeuble rue Commandant Ponthier
2. Dégagements des boxes premier sous-sol
3. Sous-sol avenue Hansen Soulie
4. Cinquième étage avenue Hansen Soulie

Troisième plan. Ce plan comprend:

1. le plan du rez-de-chaussée avenue Hansen Soulie et l'étage type
2. Boxes rez-de-chaussée
3. Rez-de-chaussée rue Commandant Ponthier
4. Etages types rue Commandant Ponthier.

Quatrième plan. Ce plan comprend:

1. le plan de la façade principale avenue Hansen Soulie
2. le plan de la façade postérieure avenue Hansen Soulie
3. le schéma type pour sanitaires

Cinquième plan. Ce plan comprend:

1. le plan de la façade principale rue Commandant Ponthier
2. le plan de la façade postérieure rue Commandant Ponthier
3. le schéma type pour sanitaires

Sixième plan.

1. le plan de la coupe longitudinale de l'immeuble et  
boxes rue Commandant Ponthier

2. Façades entrées des boxes

Au plan du second sous-sol des boxes on remarque:  
les parties communes suivantes: la rampe d'accès le dégagement des boxes.

les parties privatives suivantes:

onze boxes numérotés de 24 à 35 inclus. Les boxes 30 et 31 ne paraissent pas cloisonnés.

Au plan du premier sous-sol des boxes on remarque:  
les parties communes suivantes:

les rampes d'accès vers le premier sous-sol et le deuxième sous-sol, le dégagement des boxes du premier sous-sol et les parties privatives suivantes:

onze boxes numérotés de 12 à 23 inclus, les boxes 13 et 19 ne paraissent pas cloisonnés.

Au plan du sous-sol de l'avenue Hansen Soulie (à l'exception des boxes) on remarque:

les parties communes suivantes:

- la cage d'escalier, la cage d'ascenseur, les locaux des vide-poubelles, différents dégagements, le local chauffé, un local éventuellement destiné à la citerne mazout, un dégagement avec les compteurs à eau, gaz et électricité et deux terre-pleins.

Les parties privatives suivantes:

- quinze caves numérotés de un à 15

Au sous-sol de la rue Commandant Ponthier on remarque:  
- les parties communes suivantes:

- la cage d'escalier, la cage d'ascenseur, le dégagement des compteurs eau gaz, et électricité et de la cage d'escalier, le dégagement des caves

Les parties privatives suivantes:

- quatre caves numérotées de 1 à 4

Au plan du cinquième étage de l'avenue Hansen Soulie on remarque:

les parties communes suivantes:

- la cage d'escalier, la cage d'ascenseur, le dégagement vers le vide-poubelle et le palier

les parties privatives suivantes:

- l'appartement de gauche comprenant: un hall, un living avec salle à manger, une cuisine, une salle de bains, un dégagement et une chambre.

- l'appartement de droite comprenant: un hall, donnant sur une terrasse, une cuisine, un living, un dégagement une salle de bains et une chambre.

Au plan des étages types de la rue Commandant Ponthier on remarque:

- les parties communes suivantes:

la cage d'escalier, le palier, la cage d'ascenseur,

les parties privatives suivantes:

un hall, un living, une salle de bains, une cuisine avec terrasse et une chambre.

Au plan des rez-de-chaussées on remarque:

A la rue Commandant Ponthier les parties communes suivantes:

- le porche d'entrée, des passages carrossables vers le premier et le second sous-sol, le hall d'entrée avec la cage d'escalier et la cage d'ascenseur, un local vide-poubelles et les deux passages vers les sous-sols.

A l'avenue Hansen Soulie, les parties communes suivantes:

- un porche d'entrée pour passage carrossable vers le rez-de-chaussée des boxes, le hall d'entrée, un hall d'accueil la cage d'escalier vers les étages et la cage d'escalier vers les sous-sols, la cage d'ascenseur et les dégagements

Les parties privatives suivantes:

-un grand local pouvant être cloisonné et divisé en trois pièces et un hall. Et dans la galerie des garages, les garages numérotés de un à onze, les garages six et sept ne paraissent pas cloisonnés.

Au plan de l'étage type de l'avenue Hansen Soulie on remarque les parties communes suivantes:

- la cage d'escalier, la cage d'ascenseur, un hall commun  
les parties privatives suivantes:

- l'appartement de gauche comprenant: un hall d'entrée, un hall de réception, un living et un cuisine ces deux pièces prolongées par une loggia, un water-closet, une salle de bains, un hall de nuit, trois chambres à coucher dont une prolongée par une terrasse.

l'appartement du centre comprenant: un hall, une salle de bains, un living prolongé en loggia et un coin à cuisiner

- l'appartement de droite comprenant: un hall d'entrée, un living, une cuisine, ces deux pièces prolongées en loggia un water-closet, une salle de bains, un hall de nuit et trois chambres dont une prolongée par une terrasse.

Des plans ont été signé "ne varietur", par les comparants et les notaires pour demeurer annexés aux présentes.

Il est cependant entendu que ces plans pourront subir les modifications exigées par la construction d'après les règles de l'art de bâtir et suivant les plans de détail que l'architecte dressera et dont il sera seul juge, notamment la section et le nombre de piliers en béton armé étant fonction de l'étage qui s'y rapporte.

Sont également ci-annexé, le cahier des charges réglant la construction des immeubles comportant la description générale des travaux et des matériaux mis en oeuvre et les conditions générales de vente.



## DIVISION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE.

Dans le but de faciliter la vente des parties des immeubles à construire et de permettre ainsi à des tiers de devenir propriétaires d'une partie des immeubles, les comparants, usant de la faculté prévue à l'article cinq cent septante sept bis du code civil, ont déclaré diviser ces immeubles en créant juridiquement dix-huit --- appartements avec leurs caves, un local privatif avec / qu'elle vendra eu égard à l'avancement des travaux de construction au moment de la vente, soit l'appartement ou l'emplacement de parking entièrement terminé, soit l'appartement ou le garage, en cours de construction ou à construire.

A cet fin il est établi le statut des immeubles réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction des immeubles.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter, s'imposent en tant que statut réel à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs; elles sont en conséquence immuables à défaut d'accord unanime de tous les copropriétaires, lequel accord sera opposable au tiers par la transcription du présent acte au bureau des hypothèques de la situation des immeubles.

Ce statut immobilier est complété par des règlements d'ordre intérieur relatives à la jouissance des immeubles et aux détails de la vie en commun, le tout devant être imposé par les aliénateurs du droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou bénéficiaires, comme formant le règlement général de copropriété.

Le dit statut immobilier et règlement d'ordre intérieur restera annexé au présent acte de base pour en faire partie intégrante.

#### DESCRIPTION DES APPARTEMENTS.

Le complexe dont la construction est projeté comprendra comme dit ci-avant, un immeuble sis à la rue Commandant Ponthier et un immeuble sis avenue Hansen Soulie, avec galerie de garages située en partie sous l'immeuble de l'avenue Hansen Soulie et en partie dans la cour et au sous-sols de la cour se trouvant derrière les deux immeubles.

#### IMMEUBLE AVENUE HANSEN SOULIE.

L'immeuble sis avenue Hansen Soulie comprendra quatorze appartements avec leurs caves, et le local du rez-de-chaussée avec sa cave.

La galerie des garages comprendra:  
Trente-cinq garages ou boxes.

#### IMMEUBLE RUE COMMANDANT PONTHER.

L'immeuble rue Commandant Ponthier comprendra: quatre appartements avec leur caves.

Les appartements de l'immeuble avenue Hansen Soulie seront désignés par le chiffre correspondant à leur étage ce chiffre sera suivi de la lettre G, C ou D, suivant l'emplacement de l'appartement dans l'immeuble (gauche, centre ou droite) en se placant face à celui-ci. Il sera en outre mentionné qu'il font partie de l'immeuble avenue Hansen Soulie, le libellé sera donc, par exemple comme suit:  
"1 G avenue Hansen Soulie".

Les appartements de l'immeuble de la rue Commandant Ponthier seront également désignés par le chiffre correspondant à leur étage avec la mention de leur situation dans l'immeuble rue Commandant Ponthier, le libellé sera donc

par exemple comme suit: " 1 rue Commandant Fonthier"

Les garages seront désignés par les numéros un à trente-cinq.

Chaque appartement, disposera également à titre privatif, outre les pièces reprises dans la description ci-avant, de: 1) une cave au sous-sol, de l'immeuble dont l'appartement ou local fait partie. L'emplacement exact des caves est figuré aux plans ci-annexés. Il ne leur est attribué aucune quotité dans les parties communes.

2) une boîte aux lettres dans le hall d'entrée de l'immeuble ou ils sont situés et un bouton poussoir pour sonnerie placé avec le parlophone dans ce hall d'entrée.

3) la téléphonie intérieure raccordée avec le hall d'entrée

Le tout à l'exclusion de la partie de ces installations qui est commune à tous les propriétaires par exemple: le tableau général à sonnerie, les gaines à immondices.

#### REPARTITION DES PARTIES COMMUNES.

Les parties communes sont divisées en dix-mille/dix-millièmes répartis entre les appartements, le local et les garages dans la proportion de la valeur ou entretiens respectifs de ces éléments privatif et telle que cette portion est précisée ci-après.

Cette attribution sera définitive, quelles que soient les modifications des parties privatives par améliorations, embellissements ou autrement. Ces parties communes sont attribuées aux éléments privatifs comme suit:

-avenue Hansen Soulie.

quatre appartements de droite aux étages 1, 2, 3, 4,  
chacun cinq cent/dixmillièmes, soit deux mille/  
dixmillièmes

2.000/10.000

quatre appartements de gauche aux étages 1,2,3,4  
chacun cinq cent douze et demi/dixmillièmes, soit  
deux mille cinquante/dixmillièmes 2050/10.000

quatre appartements du centre aux étages  
chacun deux cent vingt-cinq/dixmillièmes, soit  
neuf cent/dixmillièmes 900/10.000

Le local au rez, cinq cent vingt-cinq/dix-  
millièmes 525/10.000

trente-cinq garages chacun septante-cinq/  
dixmillièmes, soit deux mille six cent vingt-  
cinq/dixmillièmes 2625/10.000

deux appartements 5e étage chacun cinq cent  
dixmillièmes, soit mille/dixmillièmes 1000/10.000

-rue Commandant Ponthier.

quatre appartements chacun deux cent vingt-  
cinq/dixmillièmes, soit neuf cent dixmillièmes 900/10.000

#### REPARTITION DES CHARGES COMMUNES.

Les boxes ne participent pas aux charges communes des  
immeubles. Par contre leur propriétaires supporteront seuls  
chacun à concurrence de un/trente-cinquième en consommation  
des éventuels point d'eau dans la galerie des garages et  
leur propre consommation d'électricité ainsi que l'entre-  
tien et la réparation des trois rampes d'accès.

D'autre part, chaque immeuble du complexe supportera  
ses charges propres comme suit:

- Immeuble avenue Hansen Soulie.

Les appartements de droite chacun pour sept cent septante-  
quatre/dixmillièmes, soit trois mille nonante-  
six/dixmillièmes pour les quatre appartements 3096/10.000

Les appartements de gauche chacun pour huit cent  
quatorze/dixmillièmes, soit trois mille deux  
cent cinquante-six/dixmillièmes pour les quatre  
appartements 3256/10.000

Les appartements du contre chacun trois cent quarante sept/dixmillièmes, soit mille trois cent quatre-vingt huit/dixmillièmes pour les quatre appartements	1388/10.000
Le local rez: sept cent douze/dixmillièmes	712/10.000
Les appartements au cinquième étage, chacun sept cent septante-quatre/dixmillièmes, soit mille cinq cent quarante-huit/dixmillièmes pour les deux appartements	1548/10.000
Ensemble: dixmille/dixmillièmes	10000/10.000

- L'immeuble rue Commandant Ponthier.

Chaque appartements: deux mille cinq cent/dixmillièmes, soit dixmille/dixmillièmes	10000/10.000
--	--------------

En cas de division d'un étage en appartements différents de ceux prévus, les charges d'ascenseur, ainsi que celles du chauffage ci-avant spécifiées, des parties communes, seront réparties proportionnellement à la surface de chaque appartement, le total par étage devant rester le même.

RESERVE DE DROITS.

Modifications des plans d'appartements:

Le propriétaire se réserve expressément le droit, sans l'intervention des copropriétaires, ni recours d'eux et par dérogation au règlement général de copropriété et à ce qui est dit ci-avant: a) outre la tolérance d'usage dans l'exécution des plans, de modifier ceux-ci au cours de la construction pour répondre aux desiderata et aux prescriptions des autorités compétentes, aux nécessités de l'art de bâtir, au besoin de la technique, ainsi que pour faciliter ou améliorer l'utilisation des parties communes ou privatives, ceci plus particulièrement aux

sous-sols et au rez-de-chaussée où l'existence de nombreux appareillages et canalisations nécessitent parfois et plus spécialement des modifications aux parties communes et même aux parties privatives.

b) d'opérer la distribution des locaux à l'intérieur des parties privatives comme elle le jugera opportun; de diviser et de combiner les parties privatives d'un ou de plusieurs niveaux ou même de niveaux différents suivant les variantes qu'elle estimera utiles et de redistribuer en conséquence les quotités indivises afférentes à ces parties privatives modifiées, le tout de son propre chef avant la vente, ou après celle-ci à la demande de l'acquéreur.

Ces modifications pourront avoir lieu sans intervention ni autorisations des propriétaires ayant déjà acquis un ou des appartements ou autres locaux privatifs dans l'immeuble.

Elles devront obligatoirement être renseignées au notaire Delcroix, soussigné, et ne pourront en aucun cas affecter les ventes déjà réalisées, sauf comme dit ci-dessus l'accord des acquéreurs intéressés et pour autant que les modifications soient permises par les réserves ci-dessus.

conserve le droit exclusif à l'indemnité qui sera due par les propriétaires des terrains voisins qui feront usage des murs et pignons de l'immeuble qui seraient à cheval sur les limites du terrain commun et des terrains voisins.

La dite société touchera directement et sur sa seule quittance, cette indemnité sans aucune intervention des copropriétaires du susdit immeuble divisé en appartements et des garages.

Chaque acquéreur sera par le seul fait de son acquisition, censé avoir donné mandat irrévocable à la société coopérative "Mutuelle des propriétaires" pour recevoir les dites indemnités et signer à cette fin tous actes et pièces nécessaires. Et pour le cas où nonobstant le mandat ci-dessus, l'intervention des copropriétaires serait nécessaire pour la liquidation de ces indemnités, ils devraient prêter immédiatement et gracieusement leur concours, à première requisition, sous peine de dommages-intérêts.

Le fait que la société comparante conserve le droit à cette indemnité pour cession de mitoyenneté, ne lui impose aucune charge relativement à ces murs et pignons, lesquels devront être entretenus réparés et protégés aux frais exclusifs de la masse des copropriétaires de l'immeuble.

#### ESTHETIQUE DE L'IMMEUBLE.

des plans aura seul autorité pour décider d'une question d'esthétique.

Et d'un même contexte, les comparants ont déclaré procéder aux opérations suivantes: