



ETUDE
DE
M^{TRE} FRANCIS LOUVEAUX
NOTAIRE
A BRUXELLES
45, RUE DUCALE

Détenteur des minutes de Maître INDEKEU

ACTE DE BASE : "SOCIETE L'APPARTEMENT MODERNE"

Il'an mil neuf cent cinquante huit le vingt-et-un octobre.
Devant nous Maître François Louveaux, notaire à Bruxelles.

A COMPARU:

La société de personnes à responsabilité limitée "SOCIÉTÉ L'APPARTEMENT MODERNE", ayant son siège à Forest-Bruxelles, rue Meyerbeer, 71.

Constituée suivant cette reçu par le notaire soussigné le neuf mai dernier, publié aux annexes du Moniteur belge du premier juin suivant sous le n°14.692.

Elle représentée par monsieur Antoine SLOCVEN, propriétaire, demeurant à Forest-Bruxelles, rue Meyerbeer, 71, agissant en qualité de gérant de cette société, nommé par l'article 13 des statuts et ayant pouvoir d'agir aux fins des présentes en vertu de l'article 14 des statuts.

Laquelle comparante, en vue du statut immobilier qui fait l'objet du présent acte nous a requis d'acter ce qui suit:

A. EXPÉCÉ IRÉALABIE.

La société est propriétaire du bien ci-après décrit:

COMMUNE DE FOREST-BRUXELLES.

Un terrain à bâtir sis à l'angle de l'avenue Victor Rousseau et de l'avenue Maréchal Joffre, où il présente des façades respectives de quinze mètres soixante-sept centimètres et de quinze mètres vingt centimètres, cadastre où l'ayant été troisième division, section B partie du n° 21/q/38, contenant en superficie d'après titre et d'après recensement quatre acres soixante-sept centiares trente dix-millimètres, côté à front de l'avenue Victor Rousseau, n°100.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ.

La société en est propriétaire pour l'avoir acquise de la

reliées entre elles par une courbe de quinze mètres nonante trois centimètres.

société "Société anonyme des Villas de Forest" à Bruxelles suivant acte reçu par les notaires Jacques Van Wetter à Ixelles et Francis Louveaux, soussigné, le trois juillet mil neuf cent cinquante huit, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles le quatorze juillet suivant, volume 4673 n°26.

La Société anonyme des Villas de Forest en était propriétaire comme faisant partie de l'apport qui lui a été fait par monsieur Joseph-Emmanuel Zaman, propriétaire à Bruxelle aux termes de l'acte constitutif de la société, reçu par le notaire Leon-Philippe-Charles De Doncker à Bruxelles le trente avril mil huit cent quatre vingt sept, transcrit au bureau des hypothèques à Bruxelles le quatorze mai suivant volume 5710 n°14.

CONDITIONS SPECIALES.

L'acte pré-rappelé reçu par les notaires Van Wetter et Louveaux le trois juillet dernier, stipule littéralement ce qui suit:

"Le terrain ci-vendu est réservé exclusivement à l'édification d'une construction à usage d'habitation.

Aucune magasin, débit de boissons, de houille, de chaux, ni aucun établissement, dépôt, commerce ou industrie incommodé ou insalubre figurant dans la nomenclature de l'arrêté Royal du dix août mil neuf cent trente trois et des arrêtés subséquents, ne pourra y être établi.

La maison d'habitation à ériger sur toute la largeur de façade et à front de l'alignement des bâties, ne pourra être exécutée que d'après un plan de façade approuvé par la société venderesse.

Cette construction devra être exécutée dans un délai de deux ans à partir de ce jour.

Il existe une zone de non-bâtisse de six mètres cinquante centimètres de largeur le long de l'avenue Maréchal Joffre. Il en existe une autre de cinq mètres de largeur le long de l'avenue Victor Rousseau.

L'acquéreur est tenu de faire établir les clôtures du terrain sur sol mitoyen, la moitié de leur assiette étant comprise dans le mesurage.

Il ne pourra exiger de la société venderesse le paiement d'aucune mitoyenneté de murs ou de clôtures érigés sur les limites du terrain à moins que ladite société n'en fasse usage en y appuyant des constructions.

Les clôtures et murs existant sur les limites du terrain ne sont pas compris dans la vente.

L'acquéreur aura son recours contre les futurs acquéreurs de terrains comme il aura l'obligation de payer aux précédents et futurs acquéreurs les mitoyennetés établies par ceux-ci.

Toute difficulté qui pourrait naître entre les acquéreurs au sujet des mitoyennetés et clôtures sera vidée sans l'intervention de la société venderesse ni recours contre elle.

L'acquéreur devra tolérer gratuitement sur les parties extérieures des pignons et murs de clôtures, la peinture ou l'affichage d'annonces concernant la vente des terrains de la société venderesse. Aucune autre publicité ne pourra être faite sur ces murs à moins d'autorisation spéciale et par écrit de la société venderesse".

B. ACTE DE BASE.

I. La société comparante se propose d'ériger sur le terrain prédécrit un immeuble à appartements et garages multiples qui se composera de quinze appartements et sept garages dont un double garage.

Chacun de ces éléments, en vue d'opérations juridiques diverses, constituera une propriété distincte avec comme accessoire une fraction des parties communes qui seront d'un usage commun à ces divers éléments.

II. A cet effet, la société comparante a fait établir par les soins de monsieur Antoine Slooven, architecte, demeurant à Forest-Bruxelles, rue Meyerbeer, 71, les plans de cet immeuble. La comparante déclare que ces plans ont été soumis aux services de bâtisse et autres services compétents en la matière et qu'ils ont été approuvés par ces autorités.

III. Ces plans sont les suivants:

- a-Plan du rez-de-chaussée, des cinq étages et de la toiture.
- b-Plan des deux façades.
- c-Façades cour et coupe A-B.

Ces plans numérotés respectivement de I à 3 resteront ci-annexés, après avoir été paraphés et variétur par monsieur Slooven et nous notaire.

IV. Lesdits plans renseignent les descriptions suivantes:

A. Rez-de-chaussée:

I/ Des parties communes: le jardin en façade, hall d'entrée, l'escalier et sa cage, l'ascenseur avec sa cage, un local pour compteurs, sas, un local pour poubelles, réduit de nettoyage, local de la chufferie, local mazout, dégagement vers caves, une cour, local pour voitures d'enfants, les

entrées vers les garages avec les haies entre ces entrées.

2/Des parties privatives:

a)quinze caves numérotées de une à quinze.

b)sept garages numérotés de un à sept dont le garage 5 forme un double garage.

3. Les cinq étages:

Chaque étage comprend trois appartements.

1/Des parties communes à chaque étage:l'escalier et sa cage, l'ascenseur et sa cage.

2/Des parties privatives:trois appartements par étage type A pour l'appartement à front de l'avenue Victor Rousseau,type B pour l'appartement au coin et type C pour l'appartement à front de l'avenue Maréchal Joffre.

Les appartements sont numérotés comme suit:

A-1,premier étage avenue Victor Rousseau

B-1,premier étage au coin.

C-1,premier étage avenue Maréchal Joffre

A-2,deuxième étage avenue Victor Rousseau

B-2,deuxième étage au coin.

C-2,deuxième étage avenue Maréchal Joffre.

A-3,troisième étage avenue Victor Rousseau.

B-3,troisième étage au coin.

C-3,troisième étage avenue Maréchal Joffre.

A-4,quatrième étage avenue Victor Rousseau.

B-4,quatrième étage au coin.

C-4,quatrième étage avenue Maréchal Joffre.

A-5,cinquième étage avenue Victor Rousseau

B-5,cinquième étage au coin

C-5,cinquième étage avenue Maréchal Joffre.

V. 1/ Chacun des garages 1, 2, 3, 4, 6 et 7 comprend:

- a) en propriété privative et exclusive: l'emplacement du garage.
 - b) en copropriété et indivision forcée: neuf/millièmes indivis dans le sol et les autres parties communes.
- Le garage 5 forme un double emplacement pour voitures automobiles, et comprend:
- a) en propriété privative et exclusive: deux emplacements.
 - b) en copropriété et indivision forcée: en total seize/millièmes indivis dans le sol et les autres parties communes, soit pour chaque emplacement huit/millièmes.

2/ Chacun des appartements type A, étant les appartements A-1, A-2, A-3, A-4 et A-5 comprend:

- a) en propriété privative et exclusive: hall, living, deux chambres, cuisine, water-closet, salle de bains, terrasses donnant sur cour et sur l'avenue, placard et une cave.
- b) en copropriété et indivision forcée: soixante et un/millièmes indivis dans le sol et les autres parties communes.

Chacun des appartements type B, étant les appartements B-1, B-2, B-3, B-4 et B-5 comprend:

- a) en propriété privative et exclusive: hall, placard, water-closet, bain, cuisine, deux chambres, living et une cave.
- b) en copropriété et indivision forcée: soixante quatre/millièmes indivis dans le sol et les autres parties communes.

Chacun des appartements type C, étant les appartements C-1, C-2, C-3, C-4 et C-5 comprend:

- a) en propriété privative et exclusive: hall, bain, cuisine,

water-closet, placard, deux chambres, living, terrasses donnant sur cour et sur l'avenue, et une cave.

b) en copropriété et indivision forcée: soixante et un/millièmes indivis dans le sol et les autres parties communes.

VI. Les caves sont destinées aux appartements comme suit:

appartement A-1.....cave n°1.

appartement B-1.....cave n°2.

appartement C-1.....cave n°3.

appartement A-2.....cave n°4.

appartement B-2.....cave n°5.

appartement C-2.....cave n°6.

appartement A-3.....cave n°7.

appartement B-3.....cave n°8.

appartement C-3.....cave n°9.

appartement A-4.....cave n°10.

appartement B-4.....cave n°11.

appartement C-4.....cave n°12.

appartement A-5.....cave n°13.

appartement B-5.....cave n°14.

appartement C-5.....cave n°15.

Les caves ne possèdent aucune quote part dans les parties communes distinctes de celles de l'appartement dont elles sont une dépendance et ne peuvent donc être vendues séparément de l'appartement.

Les aliénations de caves sont permises entre appartements.

On ne peut pas être propriétaire d'une cave sans être propriétaire d'un appartement de l'immeuble.

Une cave ne peut être donnée en location ni concédée en jouissance qu'à un occupant de l'immeuble.

Les aliénations ou échanges de caves qui sont permises entre les propriétaires d'appartements ne modifient pas les quotités dans les parties communes accessoires de l'appartement dont la cave est aliénée ou échangée.

VII. Servitude de passage.

Il est créé à charge de l'immeuble et au profit des garages une servitude de passage, de sorte que les propriétaires des garages pourront y avoir accès en empruntant le passage sur tout le trajet nécessaire pour entrer dans leur garage. L'entretien du pavement de chacune des entrées de garages incombe au propriétaire du garage qui s'en sert.

VIII. Règlement de copropriété.

Dans le but de régler le rapport de voisinage et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et administrées, de fixer la quote-part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes, la comparante a établi un règlement de copropriété qui sera d'application pour l'immeuble et lequel sera obligatoire pour tous ceux qui seront copropriétaires, propriétaires ou ayants-droit, à un titre quelconque, d'une partie de l'immeuble.

Ce règlement comporte un statut réel qui sera opposable à tous par la transcription du présent acte et un règlement d'ordre intérieur lequel n'est pas de statut réel mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendraient par la suite propriétaires ou ayants-droit d'une partie quelconque de l'immeuble.

Chacun est tenu d'imposer ce règlement d'ordre intérieur à ses successeurs à tous titres.

Un exemplaire de ce règlement de copropriété, signé ne varierait par la comparante et nous notaire, demeurera ci-annexé pour faire partie intégrante du présent acte et sera enregistré avec les présentes.

IX. Déclarations.

La comparante déclare :

1/Elle ne construira que le gros-œuvre et le parachèvement des parties communes, les propriétaires ou acquéreurs des parties privatives se chargeront eux mêmes du parachèvement de ces dernières parties à leurs frais exclusifs.

2/Les plans sont donnés à titre de simple renseignement

et tant que les constructions ne seront pas complètement achevées, ils pourront toujours être modifiés tant par l'architecte que par le constructeur, à condition que les modifications ne nuisent en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble ou à l'intérêt commun des propriétaires ultérieurs, sans que ces modifications puissent diminuer le cube et la surface des parties privatives déjà vendues.

Spécialement le constructeur et l'architecte se réservent le droit jusqu'à l'achèvement de constructions de modifier la surface des parties communes pour permettre éventuellement d'agrandir un appartement; cette modification n'étant citée que comme exemple.

Sous les réserves ci-dessus, ils pourront également modifier la distribution des quotités communes; la description et le partage des quotités communes sont donnés à titre indicatif et ne sont valables que pour autant qu'ils ne soient pas modifiés dans la suite.

3/ Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet les éléments privatifs de l'immeuble, tous actes translatifs et déclaratifs de propriété et de jouissance, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance du présent acte de base et qu'il est subrogé dans tous les droits et toutes les obligations qui en résultent, étant en outre subrogé dans tous les droits et obligations qui résulteront des modifications régulièrement décidées par les assemblées générales des copropriétaires.

4/ La société a également établi un état descriptif des

ouvrages. Ce document n'est pas annexé aux présentes mais son contenu sera imposé aux futurs acquéreurs après qu'un exemplaire aura été paraphé ou signé par eux.

X. Obligations réciproques.

Les dispositions qui précèdent emportent création juridique des futurs appartements et garages.

Pour ce qui concerne les travaux relatifs au gros œuvre et au parachèvement des parties communes, la société comprante doit être considérée comme le maître de l'ouvrage. Elle s'engage d'exécuter ces travaux selon les règles de l'art et en conformité avec les clauses du cahier des charges à intervenir entre elle et les futurs acquéreurs d'appartements et garages et conformément à l'état descriptif des ouvrages.

Les futurs acquéreurs de leur côté s'interdisent de réclamer qu'il soit dérogé, en quelque manière que ce soit, aux stipulations des dits documents régissant les travaux pour compte commun.

Les futurs acquéreurs sont réputés acheter et le constructeur est réputé leur vendre les quotités dans les parties communes, notamment la quote-part assignée aux appartements et garages dans le sol, le gros-œuvre et le parachèvement des parties communes.

A cela se limite normalement l'objet de la vente réalisée entre parties. Cette vente est conclue pour un prix forfaitaire qui est à payer par l'acquéreur selon les conditions et aux échéances convenues de commun accord.

Quant aux travaux et fourritures nécessités par l'érection des parties privatives de l'appartement et garage, ils

sont étrangers au contrat de vente et feront l'objet d'un contrat d'entreprise où l'acheteur apparaîtra comme maître de l'ouvrage.

En conséquence, il pourra confier l'érection desdites parties privatives soit au constructeur, soit à tout autre entrepreneur de son choix, mais en toute hypothèse il devra se mettre préalablement d'accord avec le constructeur en vue de ce triple résultat :

a) assurer une synchronisation parfaite entre les travaux relatifs aux parties communes et aux parties privatives.

b) assurer le respect du cahier des charges quant à la qualité des matériaux à employer.

c) éviter les retards dans l'exécution des travaux et les conflits entre les exécutants.

Dans l'un et l'autre cas, cette obligation de synchronisation est absolue et constitue une condition essentielle des présentes.

XI. Condition spéciale.

La société comparante se réserve le droit exclusif de toucher à son seul profit le prix des murs et pignons séparatifs des propriétés voisines, sans néanmoins prendre aucune responsabilité dans l'entretien ou la conservation de ces murs. Il est stipulé dès à présent irrévocablement que la société comparante pourra signer valablement au nom de tous les propriétaires ultérieurs de l'immeuble, tous procès-verbaux de mitoyenneté et tous actes et pièces généralement quelconques relatifs à la mitoyenneté avec les propriétaires voisins.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, la société fait élection de domicile en son siège social.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Monsieur le Conservateur des hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office, pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription des présentes.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles en l'étude.

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

Suivent les signatures.

ENREGISTREE A BRUXELLES, 7e BUREAU, SEPT ROLLES, DEUX RENVOIS, LE 27 OCTOBRE 1958. VOL. 106, VOL. 55, C. 15. REÇUS QUARANTE FRANCS (40,--). LE RECEVEUR (s) HEREMANS.



ETUDE
DE
Mtre Francis LOUVEAUX
NOTAIRE
A BRUXELLES
45, Rue Ducale
Téléphone : 11.61.92
Détenteur des minutes de Maître INDEKEU