

Plan de l'immeuble 3rd 5th 1900  
24.11.1900 - 100 m<sup>2</sup>

A C T E   D E   B A S E

d'un immeuble à appartements sis à Woluwé-Saint-Pierre (1150 Bruxelles) rue Vander Elst, numéro 63.

L' AN MIL NEUF CENT QUATRE-VINGT-DEUX,  
Le dix novembre.  
Par-devant Nous, Maître Pierre LEBLANC,  
Notaire à la résidence d'Andenne.

À COMPARU :

Lequel comparant, préalablement au statut  
immobilier et au règlement de copropriété qui font l'objet  
des présentes, a exposé ce qui suit :

CHAPITRE I : EXPOSE PREALABLE

ARTICLE UN : DESIGNATION :

Monsieur \_\_\_\_\_, comparant aux présentes, est proprié-  
taire du bien ci-après décrit :

COLUMBES DE WOLUWÉ-SAINT-PIERRE - Troisième  
division :

Un immeuble à appartements sis à front de  
la rue Vander Elst où il est coté sous le numéro 63 avec  
jardin, érigé sur un terrain cadastré ou l'ayant été section  
D, numéro 366 Y 3/partie pour une contenance d'environ un arc  
vingt-quatre centiares dix dixmilliares, tenant à ladite rue,  
joignant ou ayant joint le comparant aux présentes, Etienne  
Welters-Welters et Louis Harrant-vandenbosch.

ARTICLE DEUX : ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :

\_\_\_\_\_ est propriétaire du bien pour l'avoir  
acquis en plus grand :



Deuxième  
feuillet.

AP  
dx 6

ARTICLE TROIS : SITUATION HYPOTHECAIRE :

Le comparant déclare que les biens privés qui résulteront des présentes seront vendus pour quittes et libres de toutes charges privilégiées et hypothécaires quelconques, ainsi que de toutes transcriptions.

ARTICLE QUATRE : DESCRIPTION GENERALE DE L'IMMEUBLE :

Le comparant déclare que l'immeuble à propriétés privatives multiples dont s'agit comprend :

- un rez-de-chaussée comportant notamment un hall d'entrée avec escalier, trois caves, un local de chaufferie, un garage avec emplacement pour trois voitures et un jardin arrière.
- trois étages comportant chacun un appartement.

ARTICLE CINQ : PLANS :

Les plans de l'immeuble dont s'agit ont été dressés le douze août mil neuf cent septante-huit par Monsieur NIJS, architecte à Keerbergen.

Cet exposé fait :

Le comparant dépose à l'instant, pour être annexée au présent acte, après avoir été signée "ne varietur" par le comparant et revêtue de la mention d'annexe par le notaire soussigné copie du plan dont s'agit, reprenant le rez-de-chaussée et les étages.

Il est fait observer que ce plan a été établi pour l'immeuble prévanté et pour l'immeuble voisin : n'est donc à considérer que la partie gauche des différents croquis, représentant l'immeuble objet des présentes.

DECLARATION D'INTENTION :

Désirant opérer la division horizontale du bien prédécrit, Monsieur André MINOYE a décidé de placer l'immeuble dont question, sous le régime de la copropriété et de le doter d'un statut immobilier.

Le comparant nous a requis d'actes à cette fin authentiquement sa volonté de placer l'immeuble érigé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, en conformité avec la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, formant l'article 377 bis du Code Civil.

Le présent acte de base opère la division juridique de la propriété.

Par le fait de sa mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, l'ensemble des constructions sera divisé en parties privatives ayant pour accessoires inséparables la copropriété d'un certain nombre de quotités en indivision forcée dans les parties communes générales ou spéciales. Cette division en fonds distincts deviendra effective dès la première mutation du bien privatif au profit d'un tiers.

CHAPITRE II : COMPOSITION ET DIVISION DE

L'IMMEUBLE :

ARTICLE SIX : COMPOSITION :

1°/ Rez-de-Chaussée :

- A) Les parties communes à l'ensemble de l'immeuble étant le hall d'entrée, la cage d'escalier d'accès au premier étage, le local de chaufferie, le garage avec dégagement, compteurs et tank à mazout incorporé dans le sol, et le jardin.



G 042104

troisième  
feuillet.

B) Les parties privatives étant :

Trois caves numérotées de un à trois :

Ces caves sont attribuées comme suit :

- la cave numéro un à l'appartement sis au premier étage ;
- la cave numéro deux à l'appartement sis au deuxième étage ;
- la cave numéro trois à l'appartement sis au troisième étage.

Trois emplacements de parking situés dans le garage et numérotés de un à trois :

Ces emplacements sont attribués comme suit :

- l'emplacement numéro un à l'appartement sis au premier étage ;
- l'emplacement numéro deux à l'appartement sis au deuxième étage ;
- l'emplacement numéro trois à l'appartement sis au troisième étage.

REMARQUE : JOUISSANCE DU JARDIN :

L'appartement situé au premier étage aura la jouissance exclusive de la totalité du jardin du rez-de-chaussée situés à l'arrière du bâtiment.

Les frais d'entretien dans un état convenable de celui-ci seront en charge pour le propriétaire de l'appartement.

2°/ Premier et deuxième étage :

- A) Les parties communes à l'ensemble de l'immeuble étant la cage d'escalier d'accès à chacun des étages et les paliers d'accès aux appartements.
- B) Les parties privatives étant un appartement comportant : hall, living, cuisine, deux chambres, une salle de bains, un W.C. séparé et une terrasse arrière.

3°/ Troisième étage :

- A) Les parties communes à l'ensemble de l'immeuble étant la cage d'escalier le palier d'accès à l'appartement.
- B) Des parties privatives étant : un appartement comportant : hall, living, cuisine, deux chambres, une salle de bain et un W.C. séparé.

4°/ Au niveau de la toiture :

Des parties communes à l'ensemble de l'immeuble étant la toiture proprement dite, l'aéra et conduits de fumée.

ARTICLE SEPT : DIVISION :

En vue de la répartition en propriétés distinctes des appartements, des caves, des emplacements de parking dans le garage et du jardin de l'immeuble, compte de toutes opérations juridiques ultérieures, l'immeuble sera partagé en parties communes et d'usage général à l'ensemble de l'immeuble et en parties privatives.

a) Les propriétés ou parties privatives

consistent en :

- l'appartement du premier étage ;
- l'appartement du deuxième étage ;
- l'appartement du troisième étage .

REMARQUE : En principe, il sera rattaché à chacun des appartements une cave et un emplacement de parking dans le garage sans leur attribution de quotités dans les parties communes ; l'affectation de plusieurs caves ou emplacements de parking ou la non-affectation de cave ou d'emplacement de parking à un lot privé ne modifie pas la quotité de ce lot.

b) Les parties communes à l'ensemble de l'immeuble sont divisées en mille/millièmes.

Elles sont déterminées aux présentes sans que l'énumération donnée soit limitative, mais bien au contraire, énonciative.

RESERVATION : Sont, en principe, communes, les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'une ou l'autre propriété privative, ainsi que tout ce qui est commun suivant la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre (article 577 bis du Code Civil) et les usages.

En cas de doute, l'interprétation se fera en faveur de la communauté, s'il y a usage commun pour au moins deux propriétés.

Les quotités des parties communes à l'ensemble de l'immeuble, terrain d'assise du bâtiment compris, sont déterminées forfaitairement par le comparant ainsi qu'il suit :

a) l'appartement du premier étage : Trois cent quarante/millièmes ; 340/1000 ème

A REPORTER : 340/1000 ème

	<u>REPORT</u> :	340/1.000 èmes
b) l'appartement du deuxième étage :	Trois cent quarante/millièmes	340/1.000 èmes
c) l'appartement du troisième étage :	Trois cent vingt/millièmes	320/1.000 èmes
<u>TOTAL</u> : Mille/millièmes :		1.000/1.000 èmes

CHAPITRE III : STATUT IMMOBILIER :

Et d'un même contexte, le comparant désirant prévenir toutes difficultés et contestations entre les propriétaires de l'immeuble et leurs successeurs et ayants droit à tous titres, dans leurs rapports de copropriété et de voisinage, a déclaré avoir établi un règlement déterminant les droits et les obligations des différents propriétaires, règlement qui fera leur loi commune, à laquelle ils seront tous astreints de se conformer actuellement et à l'avenir, et que devront également observer leurs successeurs à tous titres.

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 deviendront ultérieurement propriétaires ou ayants droit d'une partie quelconque de l'immeuble.

Ce règlement daté à Woluwé-Saint-Pierre le vingt-deux octobre \_\_\_\_\_ est déposé par le comparant pour être annexé aux présentes, avec lesquelles il ne formera qu'un tout.

ARTICLE HUIT : SERVITUDES - OBLIGATIONS DIVERSES :

L'existence de l'ensemble immobilier constitué par l'immeuble, objet des présentes, est susceptible d'entraîner l'existence de divers états de fait qui, par la division en propriétés privatives distinctes, seront générateurs de servitudes ou d'obligations diverses à charge des occupants.

a) Servitudes :

Dans cette catégorie, il faut ranger à titre exemplatif et non limitatif :

1° Les servitudes de vue et de surplomb qui pourraient exister d'un bien privatif sur un autre, ou des propriétés privées sur la copropriété ( ou vice versa).

Quatrième

feuillet.

ly

2° L'existence ou le passage à travers les propriétés privées ou des parties communes, de canalisations et conduits de toute nature, de gaines de ventilation et caetera.

3° L'existence de toutes tuyauteries et notamment les chutes et descentes d'eaux pluviales, d'égouts, d'eaux usées, et caetera.

4° La servitude de passage sur les emplacements de parkings deux et trois au profit de l'emplacement numéro un.

4° Et en général, l'existence dans les parties communes, et dans les parties privatives, de tous appareillages ou services communs, ainsi que de toutes situations dérivant de la copropriété ou de la vie en commun et grevant les parties communes ou les lots privés.

#### b) Obligations diverses :

D'une manière générale, chaque propriétaire ou occupant d'un bien privé aura l'obligation de laisser effectuer aux parties communes, notamment celles traversant les biens privés ou accessibles par ceux-ci, tous travaux d'entretien, de réparation et de remplacement, sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef.

Sauf cas d'urgence, l'occupant devra prévenir vingt-quatre heures d'avance. Dans la mesure du possible, aucun travail de ce genre ne sera exécuté les samedis et dimanches, ni du premier juillet au trente et un août. Tous dégâts occasionnés aux biens privés seront réparés aux frais de la copropriété.

Au sujet de ce qui précède, les précisions suivantes sont édictées :

Les copropriétaires donnent - et au besoin ceci constitue un mandat contractuel - au gérant de l'immeuble, le libre accès à leur propriété occupée ou non, mais seulement pour lui permettre d'examiner l'état des choses communes et de prendre les mesures d'intérêt commun, étant bien entendu qu'il n'a pas le droit de réarranger constamment et intempestivement les occupants.

En cas de nécessité absolue ou d'urgence le gérant pourra pénétrer dans les appartements en l'absence de l'occupant, à charge de justifier à celui-ci de la raison de cette action et de lui faire rapport de tout par écrit.

Les occupants des emplacements de parking repris au plan ci-annexé sous deux et trois devront permettre la liberté d'accès à l'emplacement de parking sous numéro un. Aucun de ces emplacements ne pourra être donné en location.



9072709

Tous les copropriétaires et occupants devront supporter les échafaudages nécessaires pour la réfection de la peinture ou récrépiage des façades, la réparation des toitures, terrasses et caetera ...

De même, les copropriétaires doivent donner libre accès à leurs locaux privatifs, sans indemnité, aux architectes ou entrepreneurs et exécutants des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou privatives appartenant à d'autres copropriétaires, même si ces travaux durent plus de quarante jours.

Les copropriétaires devront supporter, sans indemnité, toutes les réparations aux choses qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

Les hommes de métier pourront avoir accès dans les parties où devront s'exécuter lesdits travaux et les matérieurs à mettre en oeuvre pourront, pendant toute la période, être transportés dans les parties communes de l'immeuble.

S'il s'agit de travaux d'une certaine importance, le gérant pourra exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour.

x  
en ce compris le  
jardin  
(Renvoi approuvé)

ARTICLE NEUF : RENONCIATION A ACCESSION :

Le terrain d'assise de l'immeuble<sup>x</sup> proprement dit, objet des présentes, étant considéré comme partie commune à l'ensemble dudit immeuble, en cas de vente des lots privés qui le composent, ce terrain d'assise deviendra la copropriété forcée en indivision permanente des copropriétaires.

En conséquence, il y aura, pour autant que de besoin, dans chaque acte de vente, renonciation par Monsieur André MINNOYE au profit de chaque acquéreur, au droit d'accession immobilier lui appartenant en tant que propriétaire du sol et d'autre part, renonciation par les acquéreurs au même droit en ce qui concerne tout ce qui ne se rapporte pas au lot acquis par eux, avec la quotité en dépendant dans les parties communes à l'ensemble de l'immeuble.

Cette cession réciproque aura pour effet d'assurer à la division dudit immeuble en lots privés, sa base légale et de confirmer les droits de chacun des acquéreurs à la copropriété indivise et à la propriété privative,

tels, qu'ils résultent de l'article 577 bis du Code Civil et des dispositions du présent statut immobilier.

ARTICLE DIX : DISPOSITIONS DIVERSES :

A. FRAIS

Les frais, droits et honoraires afférents au présent acte constituent la première charge commune des copropriétaires ; ils seront répartis entre eux au prorata du nombre de millièmes possédés par chacun d'eux dans l'immeuble.

B. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le comparant fait élection de domicile en sa demeure et pour autant que de besoin au Parquet de Monsieur le Procureur du Roi à Bruxelles.

C. DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

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

D. ETAT CIVIL

Le notaire certifie avoir identifié le comparant au vu des documents prescrits par la loi.

DONT ACTE,

Fait et passé à Andenne, en l'étude.

Et lecture faite, le comparant a signé avec Nous, Notaire.

Approuvé la rature de trois lignes et de cinq mots rayés nuls.

*Al de 14*

*[Signature]*

*Wilmel*

ENREGISTRÉ A ANDENNE  
Aug. 1913. deux...  
Police - sept...  
Reçu deux cent...  
LE NOTAIRE  
**WILMEL**