

- Acte de base -

relatif à l'immeuble à Berchem Sainte Agathe, angle de l'avenue René Comhaire et de la rue Docteur Leemans.

-----

L'an mil neuf cent soixante cinq.

Le quinze septembre.

Devant No [redacted], notaire résidant à Bruxelles.

Ont comparu :

De première part :

M. [redacted],  
[redacted],  
[redacted] n[on]  
[redacted] M. [redacted] [redacted]  
[redacted] a  
soit mil neuf cent quatre-vingt, demeurant à Berchem Sainte Agathe, rue Wintony, 48.

[redacted]  
[redacted]  
[redacted] des tiers, suivant contrat du notaire [redacted] à Bruxelles.

De deuxième part :

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

Ici représentée par sa seule [redacted]  
[redacted]  
[redacted]

ayant les pouvoirs nécessaires et nommée aux fonctions de gérante aux termes des statuts de la société.

Lesquels ont exposé ce qui suit :



frais et risques à l'édification d'un immeuble à appartements et garages dans des conditions connues des comparants de première part et qui seront fixées dans le présent acte de base, dans le Règlement général de copropriété et dans le cahier des charges des travaux de construction rédigé par la société comparante de deuxième part.

La construction sera faite suivant les plans dressés par l'architecte **[REDACTED]** desquels plans ont reçu, ainsi que les comparants le déclarent, l'approbation et l'autorisation des services publics compétents.

Un plan identique à celui déposé aux services administratifs compétents et approuvés par les comparants demeurera ci-annexé, après avoir été signé par les comparants et nous Notaire.

Ce plan se rapporte à la façade rue Docteur Leemans, à la façade Avenue René Comhaire, à la coupe transversale, à la situation, à l'implantation, aux fondations, au rez-de-chaussée.

Le plan du bâtiment est donné à titre de simple renseignement, et tant que la construction ne sera pas complètement achevée, il pourra toujours être modifié par la Société comparante de deuxième part, à condition toutefois que les modifications ne nuisent en rien à la solidité de l'immeuble et à l'intérêt commun des propriétaires. Ces modifications ne pourront davantage diminuer le cube ni la surface des éléments privatifs qui seraient déjà vendus. Plus spécialement la société comparante de deuxième part se réserve le droit, jusqu'à l'achèvement de la construction, de modifier la surface des parties communes, tels que halls communs, pour permettre notamment l'agrandissement d'un appartement ou d'un autre local privatif, la création de caves privatives supplémentaires. Ces modifications n'étant citées que pour exemples.

Il est permis à la société comparante de deuxième part, entre autres de :

- Prélever sur un appartement une pièce ou partie de pièce pour la joindre à l'appartement voisin; les quotités afférentes aux appartements devant subir les modifications, seront alors redistribuées par les soins du notaire détenteur de la minute de l'acte de base, sur les conseils de l'architecte de l'immeuble.

- Revenir après modification, à la conception première ou à toute autre.

En cas de modifications soit des parties communes, soit des parties privatives, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte, auteur des plans.

Les modifications dont question ci-dessus seront, le cas échéant, constatées soit par un acte modificatif de l'acte de base, soit par l'acte particulier de vente de l'appartement ou du local modifié, auquel sera joint, le cas échéant, un plan où figurent les modifications apportées à la distribution primitive.

Les côtes figurant aux plans sont celles entre maçonnerie plafonnage non compris; elles ne sont données qu'à titre de renseignement; une tolérance de cinq pour cent est admise comme différence entre les plans et l'exécution, sans aucune indemnité ou recours quelconques. Si la différence était supérieure à cinq pour cent elle ne pourrait jamais servir de prétexte à une action en résolution, (sauf si elle dépassait dix pour cent en côtes ou en surface en moins) mais elle servirait de base au calcul de l'indemnité qui serait à accorder, proportionnellement à la différence de surface bâtie entre les cinq pour cent tolérés et la situation révélée par l'exécution.

On tiendra compte, dans ce calcul, de la surface totale bâtie privative de l'appartement, telle qu'elle figure au plan et de la surface totale privative réellement exécutée en prenant pour base le prix de l'appartement fixé à l'acte authentique de vente; l'indemnité sera donc calculée par une simple règle de trois.



La société comparante de deuxième part pourra remplacer certains matériaux similaires, mais à la condition que le coût des matériaux employés par elle en remplacement ne soit pas inférieur à celui des matériaux prévus, ce dont elle devra justifier.

III. Autorisation de bâtir.

Les appartements et garages à construire sont destinés à la vente en tout ou en partie et suivant les conventions de la société comparante de deuxième part.

Pour la réalisation du programme tracé ci-dessus et en plein accord avec la société comparante de deuxième part, les comparants de première part, Monsieur et Madame Gérard, ont déclaré :

a) Placer la parcelle de terrain décrite ci-dessus sous le régime de la copropriété, conformément à l'article 577bis du code civil, en vue de l'affecter comme accessoire aux appartements et garages à y construire par la société comparante de deuxième part aux conditions prévues au présent acte de base.

b) S'engager à ne vendre une quotité quelconque de cette parcelle de terrain, ou à ne l'aliéner qu'à un futur propriétaire d'appartements ou de garages dans l'immeuble à construire.

c) S'engager à céder du terrain en question, les quotités nécessaires aux futurs propriétaires d'appartements et garages, au fur et à mesure qu'ils se présenteront, de sorte que ces derniers puissent devenir propriétaires simultanément de l'appartement ou du garage et de la quotité de terrain y afférente, conformément au présent acte de base.

d) Qu'ils ont autorisé la société comparante de deuxième part à construire sur la parcelle de terrain susdite, l'immeuble dont il s'agit, et renoncé au profit de cette dernière et au profit des futurs acquéreurs des éléments privatifs de l'immeuble, au bénéfice du droit d'accès prévu aux articles 546, 551 et 553 du code civil, de tel-

le manière que dès leur érection les constructions soient la propriété du constructeur.

En ce qui concerne cette autorisation de bâtir, il est stipulé que la société comparante de deuxième part aura à régler à ses propres frais et risques, sans l'intervention des comparants de première part, toutes contestations qui pourraient naître avec les voisins ou des tiers au sujet de la construction, et elle aura à répondre seule de toutes les condamnations éventuelles, celle-ci fussent elles-mêmes prononcées contre les propriétaires du fond et alors que ceux-ci deviennent également propriétaires d'un ou de plusieurs appartements dans l'immeuble à construire.

Toutes les contributions, taxes et charges quelconques auxquelles la construction à ériger pourra donner ouverture sont exclusivement à charge du constructeur.

Il en sera de même de tous autres droits et taxes éventuels qui seraient encore dus à la Commune, aux autres Administrations publiques ou à des tiers, du chef de la propriété du terrain, de droits de mitoyenneté, clôtures et autres causes.

Ceux de ces droits et taxes qui auraient déjà été acquittés par les comparants de première part ne pourront pas être recouverts à charge de la société comparante de deuxième part, ni contre les futurs propriétaires d'appartements ou garages, mais resteront définitivement à charge des comparants de première part sans aucune répétition contre qui que ce soit

#### IV. Réserve.

Il est toutefois entendu que la renonciation par les comparants de première part au droit d'accession constatée ci-dessus, ne s'étend pas aux quotités suivantes dans la dite parcelle de terrain dont ils se réservent la propriété, savoir :

Aux cent trente deux/millièmes destinés à être rattachés à l'appartement du type A au deuxième étage, du côté de la rue du Docteur Leenans, avec comme dépendance la cave numéro 2 au rez-de-chaussée de l'immeuble.



Tels que ces éléments privatifs sont décrits ci-après dans l'acte de base, et de telle sorte que ceux-ci de par leur construction s'uniront comme de droit à la propriété des quotités leur assignées dans le terrain, conformément aux dispositions du présent acte de base.

§ 2 - Statut immobilier.

Cet exposé fait, les comparants ont requis le notaire soussigné de dresser ainsi qu'il suit le statut immobilier qui régira l'immeuble susdit.

La comparante de deuxième part édifiera sur le terrain prédécrit un immeuble à appartements qui comprendra, sauf modifications ultérieures, six appartements, les caves comme dépendances des appartements, et quatre garages.

Chacun de ces éléments sera la propriété privative et exclusive de son propriétaire, avec comme accessoires, une quotité indivise des parties communes parmi lesquelles le terrain.

Cet immeuble avec le terrain est placé par les comparants sous le régime de la copropriété en conformité de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre (article 577 bis du code civil).

Les amateurs présentés ou acceptés par la société comparante de deuxième part achèteront des comparants de première part qui s'obligent à leur vendre, la quotité indivise nécessaire du terrain leur appartenant, et de la société comparante de deuxième part un ou plusieurs éléments privatifs avec une quotité indivise des parties communes des constructions, quotités exprimées en millièmes, le nombre de millièmes étant pour chaque élément privatif, établi par le présent acte.

Les appartements et garages à construire étant destinés en tout ou en partie à la vente, suivant les conventions de la société comparante de deuxième part, les amateurs qui se présentent avant la construction ou au cours de celle-ci auront au moment où ils feront des comparants de première part l'acquisition des quotités voulues dans le sol, à conclu-

re un contrat d'entreprise pour la construction et le parachèvement de leurs appartements et garages ou un contrat d'achat de ces éléments.

Etat descriptif de division de l'immeuble.

L'immeuble est divisé en différents éléments ainsi composés :

AU REZ-DE-CHAUSSEE.

I. Des parties communes, étant : outre le sol, l'escalier et la cage d'escalier, les dégagements vers les caves et autres locaux, un local pour les compteurs, la chaufferie, la cour, le porche et le hall d'entrée avec sa porte.

II. Des parties privatives, étant :

A. Six caves numérotées de 1 à 6.

B. Quatre garages numérotés de 1 à 4.

Comportant chacun :

1° En propriété privative et exclusive :

Le garage avec sa porte.

2° En copropriété et indivision forcée :

Le garage numéro 1 : trente/millièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain.

Le garage numéro 2 : vingt-sept/millièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain.

Le garage numéro 3 : vingt-cinq/millièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain.

Le garage numéro 4 : vingt-sept/millièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain.

AUX PREMIER, DEUXIEME ET TROISIEME ETAGES.

A chacun de ces étages :

1° Des parties communes, étant : l'escalier, la cage d'escalier, le palier d'étage, les aeras.

2° Des parties privatives :

Deux appartements de type distinct dénommé type A et type B.

Le type A est situé du côté de la rue Docteur Leemans et au coin de l'immeuble.



Le type B est situé du côté de l'avenue René Comhaire.

A. L'appartement du type A situé du côté de la rue Docteur Leemans, comporte :

1° En propriété privative et exclusive :

Hall avec vestiaire, living, cuisine avec terrasse, chambre, water-closet, salle de bains.

2° En copropriété et indivision forcée :

a) L'appartement du premier étage : cent trente cinq/millièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain.

b) L'appartement du deuxième étage : cent trente-deux/millièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain.

c) L'appartement du troisième étage : cent trente/millièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain.

B. L'appartement du type B situé du côté de l'avenue René Comhaire, comporte :

1° En propriété privative et exclusive :

Hall, deux chambres, living, cuisine avec terrasse, salle de bains, water-closet.

2° En copropriété et indivision forcée :

a) L'appartement du premier étage : cent soixante-neuf/millièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain.

b) L'appartement du deuxième étage : cent soixante-cinq/millièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain.

c) L'appartement du troisième étage : cent soixante/millièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain.

- Dispositions spéciales -

A. Concernant les caves :

Toutes les caves sont destinées à dépendre de l'un ou de l'autre des appartements dont l'immeuble est principalement constitué; il ne leur est attribué dans les parties communes aucune quotité distincte de celle attribuée à l'appartement dont elle dépend.

Une cave ne peut appartenir qu'à un propriétaire d'un appartement dans l'immeuble; à un appartement ne peut être rattachée plus d'une cave. Une cave ne peut être louée ou concédée en jouissance qu'à un occupant d'un appartement dans l'immeuble.

Les propriétaires peuvent échanger leur cave entre eux.

B. Concernant les garages.

Un garage peut appartenir à une personne ne possédant pas d'appartement dans l'immeuble; toutefois un garage appartenant à une telle personne ne peut être aliéné au profit d'une personne non propriétaire d'un appartement qu'après avoir été offert par préférence aux propriétaires d'appartements dans l'immeuble.

La préférence est donnée par priorité aux propriétaires d'appartement ne possédant pas encore de garage dans l'immeuble. En cas de concours entre ces derniers propriétaires le garage peut être aliéné au plus offrant d'entre eux.

C. Concernant la cour.

Malgré son caractère commun, la jouissance exclusive de la cour située au rez-de-chaussée, pourra être attribuée par la société comparante de deuxième part à l'un des copropriétaires de l'immeuble. Cette attribution sera faite dans l'acte d'aliénation.

Le bénéficiaire de cette jouissance exclusive aura à sa charge exclusive l'entretien de cette cour et de son revêtement ainsi que la réfection de celui-ci.

- Division de l'immeuble et règlement de copropriété -

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes et déterminées dans le présent acte de base.

L'immeuble à élever comprend un rez-de-chaussée et trois étages; il comporte six appartements ainsi que les caves, et quatre garages.

Chacun d'eux, en vue d'opérations juridiques diverses, constituera une propriété distincte avec, comme accessoires, une fraction des parties qui seront communes à ces

diverses propriétés.

La volonté des comparants est que chacun de ces éléments privatifs avec ses accessoires, tels qu'ils se trouvent décrits ci-dessus, forme une propriété distincte dont il peut être disposé à titre onéreux ou gratuit, et qui peut être grevé de droits réels.

La division de l'immeuble opérée ci-dessus est répétée de façon plus figurative au tableau suivant :

- Tableau récapitulatif -

de répartition des quotités indivises afférentes aux éléments privatifs dont l'immeuble est constitué.

<u>Locaux</u>	<u>Quotités par millièmes</u>
<u>Garages</u>	
numéro 1	30
numéro 2	27
numéro 3	25
numéro 4	27
<u>Appartements :</u>	
<u>Premier étage.</u>	
Type A	135
Type B	169
<u>Deuxième étage.</u>	
Type A	132
Type B	165
<u>Troisième étage.</u>	
Type A	130
Type B	160
Total ou l'unité :	<u>1.000</u>

Dans le but de régler les rapports de voisinage et de propriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et administrées, de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes, les comparants ont établi un règlement de copropriété, lequel sera obligatoire pour tous ceux qui seront propriétaires, copropriétaires, locataires 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 sa transcription et un règlement d'ordre intérieur, lequel n'est pas de statut réel, mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite propriétaires, locataires 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 et variatur par les comparants et nous notaire, demeurera ci-annexé pour faire partie intégrante du présent acte, les parties voulant que ce règlement acquière le même degré d'authenticité que s'il était inséré au présent acte de base.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet un élément privatif de l'immeuble, tous actes translatifs ou ~~de~~ ratifs 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 obligations qui en résultent, ou qui résulteront des décisions qui seront prises ultérieurement par les assemblées générales des copropriétaires, conformément aux dispositions du règlement de copropriété.

- Répartition des charges particulières -

Les frais d'entretien, d'utilisation, de réparation, de consommation, de conservation et de renouvellement du calorifère seront répartis entre les propriétaires de l'immeuble comme suit :

→ Garages : néant.

Appartements :

Type A : cent cinquante/millièmes.

Type B : cent quatre vingt trois/millièmes.

Sauf le type B au troisième étage : cent quatre vingt quatre/millièmes.

- Servitudes conventionnelles ou par destination du père de famille -

La construction peut entraîner l'existence d'un état

de choses qui eut constitué une servitude si le fond avait appartenu à des propriétaires différents.

Le présent acte de base ayant opéré la division juridique de la propriété, ces servitudes prendront effectivement naissance de plein droit dès la première vente d'un élément privatif de l'immeuble à un tiers; elles trouvent leur origine dans la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code civil ou dans la convention des parties.

Il en est ainsi notamment :

- des vues qui pourraient exister d'un local sur l'autre;
- des communautés de descentes d'eaux pluviales ou résiduaires, d'égoûts, et caetera;
- du passage des canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, vide-poubelles, et caetera);
- et de façon générale de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

- Réserve de mitoyenneté -

La reprise éventuelle des mitoyennetés nécessaires à l'immeuble faisant l'objet des présentes est faite aux frais de la société comparante de deuxième part.

Mais celle-ci se réserve expressément le droit de mitoyenneté des parties des murs pignons établis à cheval sur les limites séparatives et dont la mitoyenneté resterait à acquérir par les propriétaires voisins.

Cette réserve a pour but de permettre à la société comparante de deuxième part de toucher l'indemnité qui sera due par les bâtisseurs sur les terrains voisins, qui voudront ou devront rendre ces murs mitoyens.

La société comparante de deuxième part pourra seule procéder au mesurage et à l'estimation de ces mitoyennetés, dont ils toucheront le prix sur leur seule quittance.

Dans la mesure où l'intervention des copropriétaires de l'immeuble sera nécessaire en vue de réaliser la cession des dites mitoyennetés, il est stipulé dès à présent et irrévocablement que la société comparante de deuxième part pourra signer, au nom de tous les propriétaires ultérieurs de l'immeuble, tous procès-verbaux de mitoyennetés, tous actes de cession et pièces généralement quelconques relatives à la mitoyenneté avec les propriétaires voisins.

La société comparante de deuxième part ne prend néanmoins aucune charge ni responsabilité relativement à l'entretien ou à la conservation de ces murs, lesquels incomberont exclusivement aux divers copropriétaires de l'immeuble.

- Prise en charge des dépenses communes et des charges publiques -

Les acquéreurs d'appartements et garages devront payer et supporter les charges communes dès que leurs locaux seront en état d'être utilisés conformément à leur destination; ils en paieront et supporteront les charges publiques dès qu'elles deviendront exigibles.

- Chauffage avant réception -

Les frais d'exploitation du chauffage central avant réception des travaux, constituent une charge commune à répartir comme telle entre tous les copropriétaires, proportionnellement au nombre de millièmes attachés aux parties privatives leur appartenant.

Ce chauffage modéré a pour but d'assurer une habitabilité plus rapide et plus hygiénique des locaux et de protéger certains éléments de la construction.

- Frais -

Les frais du présent acte de base constituent la première charge commune.

Tous les droits, frais et honoraires des présentes sont à charge de la société comparante de deuxième part.



Celle-ci les récupèrera à charge des acheteurs des appartements et garages proportionnellement à leurs quotités achetées dans l'immeuble.

Une expédition du présent acte sera remise au gérant de l'immeuble pour faire partie des archives de la collectivité.

- Dispense d'inscription d'office -

Monsieur le Conservateur des hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office, en vertu du présent acte de base, de quelque chef que ce soit, lors de la transcription du présent acte.

- Procurations -

D'un même contexte, les comparants de première part ont déclaré constituer pour mandataire spécial, Monsieur

[REDACTED]  
G

A l'effet de pour eux et en leur nom :

Conclure avec tous amateurs de locaux privatifs dans l'immeuble prédécrit tous contrats de vente ou aliénation quelconques portant sur le terrain susdécrit, recevoir les prix en principal, intérêts, frais et accessoires, en donner quittance et décharges. Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix de vente.

Conclure tous contrats d'entreprise ou parachèvement de la construction.

Recevoir les prix soit des acquéreurs ou maîtres de l'ouvrage, soit de tous bailleurs de fonds payant à leur décharge, en vue de subrogation, avec ou sans garantie.

Accepter que les inscriptions d'office soient prises directement au profit des bailleurs de fonds; renoncer au privilège et l'action résolutoire et dispenser de toute inscription d'office, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions d'office et autres, de toutes mentions, transcription et autres empêchements, consentir toutes cessions d'antériorité de rang, le tout avec ou sans constatation de paiement.

Accepter toutes délégations de la part des emprunteurs sur toutes sommes provenant de prêts et crédits et prendre tous engagements corrélatifs de bailleurs de fond.

A défaut de paiement par les acquéreurs et en cas de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux, exercer toutes poursuites et ventes sur voie parée ou saisie.

Modifier, rectifier, compléter le présent acte de base et le règlement général de copropriété y annexé.

Etablir l'origine de propriété et la situation hypothécaire du bien, faire toutes déclarations notamment quant aux servitudes, obliger à toutes garanties de droit et de fait.

Aux effets ci-dessus passer et signer tous actes, tous compromis de vente, toutes demandes de raccordement et autres, substituer en tout ou en partie, et en général faire le nécessaire.

- Etat civil -

Le notaire soussigné certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance des comparants de première part [REDACTED] au vu d'un extrait de leur acte de mariage.

Dont acte.

Fait et passé à Bruxelles, en l'étude.

Lecture faite, les comparants ont signé avec nous  
Notaire.

(Suivent les signatures).

Enregistré huit rôles trois renvois à Bruxelles A.C.

& [REDACTED]  
05 [REDACTED]