

ACTE DE BASE

L'an mil neuf cent soixante-six

Le vingt trois mai

Devant nous, Maître Lucien CARLY, notaire à la résidence d'Ixelles

A comparu:

Madame Lucie Emilie BLEUER, sans profession, belge née à Nyon (Vaud Suisse), le vingt neuf janvier mil huit cent nonante sept, veuve de Monsieur Jean Baptiste Oscar Joseph Ghislain MAINJOT, demeurant à Schaerbeek, rue Thieffry, 74

Laquelle nous a requis de dresser, ainsi qu'il suit, l'acte de base de l'immeuble ci-après décrit.

Et au préalable, nous a fait l'exposé suivant:

Elle est propriétaire du bien ci-après:

Commune de Schaerbeek

Une maison sise rue Thieffry, n° 74, développant une façade d'environ cinq mètres soixante centimètres contenant en superficie quatre vingt huit centiares vingt trois dix-millièmes, cadastrée section D, précédemment n° I22 u 2 et actuellement I22 m 3 pour quatre vingt huit centiares, tenant ou ayant tenu à Dierryck, Guillaume et Van Braeckel

Origine de propriété

Le terrain avait été acquis par Monsieur et Madame Mainjot-Bleuer, prénommés, de Monsieur Morduch Ketzhendler, négociant, et son épouse, dame Sura Elinger, sans profession, à Schaerbeek, aux termes d'un acte reçu par Maître Maenaut, notaire à Bruxelles, le

inze janvier mil neuf cent trente quatre, transcrit
troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le
premier février suivant, volume 2262, numéro 16.

Monsieur et Madame Mainjot-Bleuer ont fait ériger
des constructions.

Monsieur Jean Baptiste Mainjot est décédé à Schaer-
beek, le huit février mil neuf cent soixante quatre,
sans délaissier d'héritiers réservataires, ayant aux
termes de son testament reçu par Maître Delzaert, no-
taire ayant résidé à Schaerbeek, le trois mars mil neuf
cent quarante quatre, enregistré, attribué la totalité
de ses biens à son épouse survivante.

Sur le plan ci-annexé dressé par Monsieur Robert
STECKE, géomètre-expert immobilier, domicilié à Ixel-
les, rue Juliette Wytsman, 75, figurant:

1. le plan du sous-sol
2. le plan du rez-de-chaussée
3. le plan du premier étage
4. le plan du deuxième étage
5. le plan du troisième étage

/sol des bâtiments,
les fondations, les
trottoirs,

PARTIES COMMUNES

Les choses communes de l'immeuble comprendront: le/
les gros murs de façade, des pignons et de refend, les
coffres gaines et têtes de cheminées, les ornements des
façades, la toiture, les descentes, les escaliers, cou-
loirs et dégagements des caves, les aëras, les tuyaux
de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères
et usées, le dégagement d'entrée, l'escalier, sa cage
et paliers, les sonneries extérieures de la porte d'en-
trée de l'immeuble, les colonnes montantes et descen-

dantes d'eau, de gaz et d'électricité, à l'exception toutefois des parties de ces canalisations et appareils se trouvant à l'intérieur de chaque appartement ou locaux et intégrantes ou accessoires aux parties ci-dessous décrites et toutes les parties tenues pour communes par les usages et non contraires au présent acte.

PARTIES PRIVEES

Chaque propriété privée comportera les parties constitutives de l'appartement de chacun des copropriétaires (à l'exception évidemment des parties communes) et notamment le plancher de l'appartement avec le hourdis qui le contient, les cloisons intérieures avec leurs portes, les fenêtres sur rue et sur cours et terrasses et leurs garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations intérieures de l'appartement, les installations sanitaires, le plafond attaché aux poutres, en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des appartements. Les caves allouées à chacun des appartements sont propriété privée.

Au plan des sous-sols, on remarque des parties communes teintées en noir

et des parties privatives:

- un local "chaufferie" et la cave n° 1 teintés en rose, attribués à l'appartement du rez-de-chaussée
- les caves numéros 4, 6, 7 et 8 et petit dégagement teintés en bleu attribués à l'appartement du premier étage,
- les caves numéros 2, 3 et 5 teintées en jaune, attribuées à l'appartement du deuxième étage.

Deuxième rôle

Au plan du rez-de-chaussée, on remarque:

parties communes teintées en noir
parties privatives teintées en rose constituant l'
appartement proprement dit du rez-de-chaussée et com-
prenant notamment: magasin, hall avec placard, water-
closet, living, cuisine, une chambre et cour
Au plan du premier étage, on remarque:

des parties communes teintées en noir
des parties privatives teintées en bleu constituant l'
appartement proprement dit, comprenant: hall, placard
et water-closet, living avec terrasse, cuisine et deux
chambres

Au plan du deuxième étage, on remarque:
des parties communes teintées en noir
des parties privatives teintées en jaune constituant
l'appartement du deuxième étage et comprenant la même
disposition que l'appartement du premier étage.

Au plan du troisième étage: on remarque
des parties communes teintées en noir
des parties privatives;
savoir: une chambre arrière, teintée en rose, at-
tribuée à l'appartement du rez-de-chaussée

- une chambre devant et un grenier arrière,
teintés en bleu, attribués à l'appartement du premier
étage

- une chambre avec balcon devant teintés en
jaune, attribués à l'appartement du deuxième étage.

PARTIES COMMUNES - ATTRIBUTION

A chacun des appartements il est attribué dans les
parties communes et le terrain les quotités ci-après:

au rez-de-chaussée: trois cent cinquante huit/

millièmes 358/I.000es

au premier étage: trois cent trente

et un/millièmes 331/I.000es

au deuxième étage: trois cent onze/

millièmes 311/I.000es

au total: mille/millièmes 1.000/I.000es

Chaque cave ne constitue pas une quotité distincte de l'appartement auquel elle est attribuée en vertu du présent acte.

En conséquence, en cas d'aliénation d'une cave, aucun changement ne sera apporté aux quotités des appartements s'amointrissant ou s'augmentant de la cave aliénée, au profit d'un co-propiétaire de l'immeuble.

La toiture surmontant et recouvrant l'immeuble fait partie des parties communes. Elle n'est pas accessible aux propriétaires des appartements.

On ne peut y accéder que pour l'entretien et les réparations.

DROIT D'ACCESSION

Pour donner à la division de l'immeuble telle qu'elle est indiquée une base légale indiscutable, tous les co-propiétaires déclarent se céder les uns aux autres le droit d'accession immobilière qu'ils possèdent en vertu de l'article cinq cent cinquante trois du Code civil, en tant que ce droit ne se rapporte pas pour chacun d'eux, à:

1) l'appartement dont il se réserve la propriété entière et exclusive;

2) les quotités afférentes au même appartement

les parties communes de l'immeuble.

Cette cession est faite à titre onéreux par chacun d'eux moyennant la cession corrélatrice des droits des autres, les droits de chacun étant évalués pour l'enregistrement à cinq cents francs.

MITOYENNETE

Les co-propriétaires auront droit ou devront proportionnellement à leurs droits dans les parties communes ce qu'il y aura à toucher ou à payer éventuellement concernant les mitoyennetés.

TRANSFORMATIONS

Toutes transformations pouvant nuire à la solidité des bâtiments sont interdites, de même que toutes transformations aux façades de l'immeuble.

REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

Afin de prévenir toutes difficultés et contestations qui pourraient surgir ultérieurement entre ceux qui seront ultérieurement propriétaires et leurs ayants droit à tous titres, dans les rapports de voisinage de propriété, de co-propriété, il a été établi un règlement de co-propriété déterminant les droits et obligations des propriétaires d'appartements, lequel règlement demeurera ci-annexé après avoir été signé "ne varietur"

Il fera une loi commune.

Lesdits propriétaires devront se conformer aux obligations leur imposées par ce règlement qu'ils devront faire respecter par leurs ayants-droit et successeurs à tous titres.

FRAIS

Les frais du présent acte et ceux qui en sont la suite et l'exécution constituent les premières charges communes.

Election de domicile

Pour l'exécution du présent acte, domicile est élu par la comparante en sa demeure susindiquée.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, rue du Pont Neuf, 17

Lecture faite, tant des présentes que de ses annexes, la comparante a signé avec nous, Notaire.

- Suivent les signatures -

Enregistré quatre rôles, un renvoi à Ixelles, 2me Bureau, le 6 juin 1966. Volume 349, folio 52, case I. Reçu; cent francs (100 frs). Le Receveur a.i. (s) Collier E.

ANNEXE

Immeuble à SCHAEARBEEK, rue Thieffry, 74

CONVENTIONS D'ORDRE INTERIEUR

ARTICLE I - PRINCIPE

L'immeuble est divisé en trois appartements: le rez-de-chaussée et deux étages

PARTS. DANS LES PARTIES COMMUNES

L'appartement du rez-de-chaussée donne droit à 358parts

L'appartement du 1er étage à 331parts

L'appartement du 2me étage à 311parts

ARTICLE 2 - OBLIGATIONS

Tous les co-propriétaires sont soumis aux présentes conventions personnellement et pour tous ceux qui dépendent d'eux. ^Rabitant ledit immeuble ainsi qu'ils s'obligent eux-mêmes, leurs héritiers et ayants-droit,

s'acquéreurs et toutes personnes à qui ils donnent l'appartement dont ils sont propriétaires, en raison.

ARTICLE 3 - DECISIONS

Toutes les décisions sont prises en Assemblée Générale sur proposition de l'ordre du jour

ARTICLE 4 - GESTION

La gestion est confiée à un mandataire nommé par l'Assemblée Générale à la majorité des voix et il est révocable par elle, son mandat peut-être limité dans le temps.

Est nommé mandataire par priorité:

- 1) le propriétaire possédant le plus grand nombre d'appartements
- 2) en cas d'égalité, ou de refus de sa part, le propriétaire le plus âgé
- 3) le propriétaire désigné à la majorité des voix

ARTICLE 5 - MISSIONS ET POUVOIRS DU MANDATAIRE

1. Le mandataire doit établir les comptes de provisions et de frais communs et les soumettre trimestriellement aux co-propriétaires

2. Veiller à l'engagement du personnel d'entretien, et à l'exécution de leur travail. Actuellement les communs seront entretenus par chacun des co-propriétaires depuis leur appartement jusqu'au niveau supérieur. Le rez-de-chaussée ayant l'entretien de tout le rez-de-chaussée, y compris du trottoir, et jusqu'au premier étage. Les communs du sous-sol seront entretenus à tour de rôle par tous les co-propriétaires, le tout au moins une fois en fin de semaine.

3. Couvrir par assurances tous les risques incombant au bâtiment tel que: incendie, responsabilité civile, risques antennes, éventuellement assurance loi du personnel affecté aux parties communes, du personnel occupé aux travaux des parties communes, de manière qu'aucun co-propiétaire ne soit personnellement imputé d'aucun de ces risques.

4. Régler toutes les notes et factures relatives aux parties communes: frais d'entretien, électricité, primes assurances, petites réparations, etc.

ARTICLE 6 - PROVISION ORDINAIRE

Il sera versé par chaque co-propiétaire et par anticipation une provision pour couvrir les frais de gestion ordinaire.

Cette provision sera déterminée par Assemblée Générale, à verser au mandataire de l'immeuble

ARTICLE 7 - PROVISIONS EXTRAORDINAIRES

Il peut être décidé de créer un fonds pour grosses réparations, alimenté par provisions. Ce fonds servirait à couvrir les frais de grosses réparations: toiture, peintures extérieures et parties communes intérieures. Toutefois, il est décidé que les peintures doivent être faites au moins tous les cinq ans.

ARTICLE 8 - ASSEMBLEES GENERALES

L'assemblée générale est convoquée par le mandataire ou deux co-propriétaires, par lettre recommandée huit jours francs avant la réunion.

Si tous les co-propriétaires sont présents ou représentés, il ne doit pas être justifié de l'envoi de lettres recommandées, de même que si le co-proprié-

taire accuse réception sur le double de la convocation.

L'assemblée ne peut statuer que sur les points repris à son ordre du jour.

ARTICLE 9 - DROIT DE VOTE

Chacun des appartements du rez-de-chaussée, des 1er et 2me étages donnent droit à une voix.

Chaque co-proprétaire a le droit de se faire représenter par son conjoint, son tuteur légal ou un autre co-proprétaire.

Les décisions sont prises à la majorité des voix.

Les modifications à l'acte de base et au présent règlement de co-propriété sont prises à l'unanimité des voix.

ARTICLE 10 - REPARTITION DES FRAIS

Tous les frais se répartissent proportionnellement aux parts dans les parties communes.

ARTICLE 11 - TRANQUILLITE DANS LE BATIMENT

Chacun est tenu de respecter la tranquillité des autres co-proprétaires. Tranquillité absolue entre 22 heures du soir et 6 heures du matin.

ARTICLE 12 - SANCTIONS

Sont d'application les sanctions suivantes:

A. Retard dans les versements des provisions:

Le mandataire peut exiger une indemnité de mille francs forfaitaire par mois de retard, dès envoi d'une lettre recommandée au co-proprétaire lui rappelant la provision à verser. Cette lettre recommandée sera envoyée 15 jours après la demande de provision. Les indemnités ainsi versées seront portées au compte du fonds spécial pour grosses réparations.

Au cas où aucune suite n'est donnée à la lettre recommandée le mandataire peut faire poursuivre le co-propriétaire en justice. Tous les frais de poursuite et honoraires sont à charge du co-propriétaire récalcitrant.

B. Opposition à la présente convention

Tout co-propriétaire qui ne respecte pas la présente convention peut être contraint au paiement d'une indemnité à fixer par assemblée générale. Toutefois s'il s'agit de l'article II, cette indemnité est fixée à 3.000 francs (trois mille francs) par mois pouvant être exigible après deux avertissements du mandataire.

Ces indemnités sont payables selon le paragraphe A ci-dessus.

Fait à Bruxelles, le 23 mai 1966.

- Suivent les signatures -

Enregistré trois rôles, trois renvois à Ixelles, 2^{me} Bureau, le 6 juin 1966. Volume 57, folio 83, case 24.
Reçu: cent francs (100 frs). Le Receveur a.i. (s)
Collier E.

- POUR EXPEDITION CONFORME. -

