

rep + 10 copies

9691/349

ACTE DE BASE

L'an mil neuf cent quatre-vingt-quatre.

Le vingt décembre.

Par devant Nous, Maître Jean-Pierre de CLIPPELE, Notaire résidant à Bruxelles, ~~à l'intervention de Maître André van der Vorst, Notaire résidant à Ixelles.~~

A COMPARU :

La Société anonyme "CONSTRUCTIONS ET ENTREPRISES INDUSTRIELLES", en abrégé "C.E.I.", ayant son siège social à Bruxelles, avenue Emile De Mot, 19, immatriculée au Registre de Commerce de Bruxelles, sous le numéro 169.232.

Société constituée suivant acte reçu par le Notaire Hubert Scheyven, à Bruxelles, le vingt-huit juin mil neuf cent quarante-cinq, publié à l'annexe au Moniteur Belge du dix-neuf juillet suivant, sous le numéro 9916.

Statuts modifiés à diverses reprises et en dernier lieu aux termes d'un procès-verbal dressé par les Notaires André van der Vorst prénommé et Jean-Pierre de Clippele soussigné, le premier septembre mil neuf cent quatre-vingt-trois, publié à l'annexe au Moniteur Belge du vingt-huit septembre suivant, sous le numéro 2344-10.

Ici représentée par le Comte Didier CORNET d'ELZIUS du CHENOY, administrateur de société, demeurant à Malèves-Sainte-Marie-Wastines, 6 Place Communale, en vertu d'une procuration reçue par le Notaire van der Vorst prénommé, le quatre novembre mil neuf cent quatre-vingt-trois, dont une expédition est demeurée annexée à un acte du Notaire de Clippele soussigné, du quatorze novembre mil neuf cent quatre-vingt-trois, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-deux décembre suivant, volume 9053 numéro 14.

Laquelle comparante Nous a exposé ce qui suit :

EXPOSE

La comparante déclare être propriétaire du bien suivant :



K 179699

siècle feuille
ble

Commune de SAINT-GILLES-BRUXELLES

Une maison située à front de la rue Defacqz, numéro 134, où elle présente, suivant titre, un développement de façade de huit mètres, d'une superficie suivant mesurage de deux ares trois centiares cinquante-neuf dixmillièmes, cadastrée ou l'ayant été section B partie des numéros 358f3 et 358g3.

Tel que ce bien est délimité au plan d'implantation dressé par les Géomètres-Experts immobiliers Guy et Philippe Winssinger, à Ixelles, 10 rue du Monastère, en date du dix-sept novembre mil neuf cent quatre-vingt-deux, qui est demeuré annexé à l'acte de base du Notaire de Clippele soussigné du neuf février mil neuf cent quatre-vingt-quatre, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-neuf février suivant, volume 9089 numéro 3.

ORIGINE DE PROPRIETE

La société anonyme "C.E.I." est propriétaire du bien prédécrit pour lui avoir été apporté sous plus grande superficie et avec d'autres par la société de droit néerlandais "COORDINATIE PROJEKTONTWIKKELING NEDERLAND (COPON B.V.)", à Rijswijk, avec succursale à Watermael-Boitsfort, aux termes de l'acte reçu par les Notaires André van der Vorst prénommé et Jean-Pierre de Clippele soussigné, le premier septembre mil neuf cent quatre-vingt-trois, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix-neuf octobre suivant, volume 9039 numéro 1.

La société COPON prénommée en était propriétaire pour lui avoir été apporté avec d'autres par la société anonyme en liquidation "SOCIETE IMMOBILIERE DE L'AVENUE DES ARTS", à Watermael-Boitsfort, suivant acte de fusion reçu par le Notaire Frederik Buyn, à Rotterdam (Pays-Bas), le vingt-quatre décembre mil neuf cent quatre-vingt-un, dont une expédition a été déposée au rang des minutes du Notaire de Clippele soussigné, le trente décembre suivant, suivant acte transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le trois février mil neuf cent quatre-vingt-deux, volume 8780 numéro 3.

La SOCIETE IMMOBILIERE DE L'AVENUE DES ARTS en était propriétaire pour l'avoir acquis de 1) Madame Marguerite Hélène ORB, sans profession, veuve de Monsieur Fernand MAURICE, à Ixelles, 2) Madame Germaine Alice Marguerite MAURICE, sans profession, épouse de Monsieur Jacques Victor GRENEZ, docteur en droit, à Ixelles, 3) Monsieur Paul MAURICE, médecin, à Uccle, et 4) Monsieur Albert MAURICE, docteur en droit, à Saint-Gilles-Bruxelles, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Fernand Lefère, à

Bruxelles, à l'intervention du Notaire Thierry Van Halteren, à Bruxelles, le vingt-neuf janvier mil neuf cent septante-cinq, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix-neuf février suivant, volume 7566 numéro 5.

Originellement, ce bien appartenait à Monsieur Gustave ORB, agent de change, et à son épouse, Madame Fanny WORMSER, sans profession, à Saint-Gilles, pour l'avoir acquis de Madame Catherine Hortense DE SMEDT, veuve de Monsieur Léopold Frédéric VERGOTE, rentière, à Etterbeek, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire De Brabant, à Bruxelles, le quinze janvier mil neuf cent dix, transcrit au bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-quatre janvier suivant, volume 11.440 numéro 22.

Monsieur Gustave ORB est décédé à Saint-Gilles-Bruxelles, le douze août mil neuf cent dix-huit, laissant pour seules héritières légales et réservataires ses deux filles issues de son mariage avec Madame Fanny Wormser, étant Madame Marguerite Hélène ORB prénommée et Mademoiselle Alice Jeanne ORB, sans profession, à Ixelles.

Aux termes de son testament dicté au Notaire Dumortier, le dix-huit octobre mil huit cent nonante-sept, enregistré, il avait fait donation à son épouse survivante d'un/quarter en pleine propriété et d'un/quarter en usufruit des biens de sa succession.

Madame Fanny WORMSER, veuve de Monsieur Gustave ORB est décédée à Saint-Gilles-Bruxelles, le vingt-six avril mil neuf cent vingt et un, laissant pour seules héritières légales et réservataires ses deux filles, Madame Marguerite ORB et Mademoiselle Alice ORB toutes deux prénommées.

Suivant acte reçu par le Notaire Pierre Van Halteren, à Bruxelles, le treize janvier mil neuf cent soixante-quatre, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-quatre janvier suivant, volume 5548 numéro 4, Mademoiselle Alice ORB et Madame Marguerite ORB prénommées ont fait donation entre vifs par préciput et hors part et en conséquence avec dispense de rapport à leurs successions, Mademoiselle Alice ORB à ses trois neveux et nièces, Madame Germaine GRENEZ-MAURICE, Monsieur Albert MAURICE et Monsieur Paul MAURICE prénommés et Madame MAURICE-ORB, à ses trois enfants susnommés, de la nue-propriété du bien prédécrit.

Mademoiselle Alice ORB prénommée est décédée à Ixelles le vingt-quatre mai mil neuf cent septante-six et, de ce fait, l'usufruit qu'elle exerçait s'est éteint.

Cet exposé ainsi fait, la comparante a décidé d'établir comme suit l'acte de base devant régir l'immeuble prédécrit, qui est placé sous le régime de la copropriété.



me feuille

[Handwritten signature]

E,
de
il
he
ur
ec
ux
ne
re
si
ET
re
e-
et
ur
es
ie
le
à
ns
ns

STATUT IMMOBILIER

Désirant opérer la division horizontale de l'immeuble prédécrit, la comparante a décidé de le placer sous le régime de la copropriété et de le doter d'un statut immobilier.

La comparante Nous a requis d'acter authentiquement, à cette fin, sa volonté de placer l'immeuble sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, en conformité à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, formant l'article 577bis du Code Civil.

L'immeuble se trouvera ainsi divisé en parties privatives qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire et en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires.

Dans le but d'établir les droits de propriété et de copropriété, la comparante a fait établir un règlement général de copropriété destiné à régir l'immeuble prédécrit.

Ce règlement général de copropriété fait partie intégrante du présent acte de base, avec lequel il sera transcrit au bureau des hypothèques compétent.

Il comporte deux parties : le statut réel et le règlement d'ordre intérieur.

Le statut réel ne peut être modifié que par l'assemblée générale de tous les copropriétaires sans distinction, statuant des mille voix attachées à l'ensemble des propriétés privatives constituant l'immeuble. Les modifications au statut réel doivent être constatées par un acte notarié soumis à la transcription.

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié en suivant les formalités et à la majorité qu'il indique. Ces modifications ne doivent pas être constatées par acte notarié. Elles résultent des délibérations régulières des assemblées générales et elles sont consignées dans le livre des procès-verbaux des assemblées générales.

Un exemplaire de ce règlement de copropriété a été signé "ne varietur" par la comparante et le notaire soussigné et demeurera annexé aux présentes.

DIVISION

La comparante a fait établir les plans de l'immeuble

prédécrit qu'elle se propose de diviser en sept appartements et appartements-duplex, par l'Architecte Van Haeren, à Nivelles, 28 boulevard de la Dodaine.

Cet immeuble comprend :

- un niveau au rez-de-jardin;
- un niveau au rez-de-chaussée;
- un niveau au rez-duplex;
- un premier étage;
- un deuxième étage;
- un troisième étage;
- un troisième étage-duplex.

PLANS

Les plans ci-annexés comprennent le relevé des divers niveaux dont question ci-dessus.

DESCRIPTION

I. PARTIES PRIVATIVES

1) L'appartement sis au rez-de-jardin, comprenant :

Hall d'entrée, vestiaire, water-closet, salon - salle à manger - bureau avec salle de douche, cuisine, terrasse, chambre avec salle de bains, cave, jardin.

2) L'appartement sis au rez-de-chaussée, comprenant :

Hall d'entrée, vestiaire, water-closet, salon - salle à manger avec terrasse, cuisine, chambre et escalier privatif.

3) L'appartement sis au rez-duplex, comprenant :

Hall, buanderie-chaufferie, water-closet, chambre avec coin douche et lavabo, chambre avec boudoir, et escalier privatif.

4) L'appartement sis au premier étage, comprenant :

Hall d'entrée, vestiaire, water-closet, salon - salle à manger avec terrasse, cuisine avec coin à manger, hall de nuit, chambre avec terrasse, chambre et salle de bains.



f

5) L'appartement sis au deuxième étage, comprenant :

Hall d'entrée, chaufferie, vestiaire, water-closet, cuisine avec coin à manger, living - salle à manger avec terrasse, hall de nuit, deux chambres et salle de bains.

6) L'appartement sis au troisième étage, comprenant :

Hall d'entrée, chaufferie, vestiaire, water-closet, salon avec terrasse - salle à manger, cuisine et escalier privatif.

7) L'appartement sis au troisième étage-duplex, comprenant :

Hall de nuit, trois chambres, salle de bains et escalier privatif.

II. PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont : l'escalier d'entrée et le premier hall d'entrée communs, le second hall commun avec accès à l'ascenseur et aux différents niveaux par un escalier, ledit escalier et la cage d'ascenseur.

REPARTITION

La division et la répartition des quotités communes dans l'immeuble, par rapport aux parties privatives, s'établissent comme suit :

- l'appartement au rez-de-jardin :	cent nonante et un/millièmes :	191/1.000
- l'appartement au rez-de-chaussée :	cent septante-deux/millièmes :	172/1.000
- l'appartement au rez-duplex :	cent onze/millièmes :	111/1.000
- l'appartement au premier étage :	cent soixante-sept/millièmes :	167/1.000
- l'appartement au deuxième étage :	cent soixante et un/millièmes :	161/1.000
- l'appartement au troisième étage :	cent vingt-neuf/millièmes :	129/1.000

- l'appartement au troisième étage-duplex :
soixante-neuf/millièmes : 69/1.000

Ensemble : mille/millièmes : 1.000/1.000

JARDIN

L'immeuble prédécrit est propriétaire indivis d'une partie du jardin situé en terrain de fonds, entre la rue de l'Amazone et la rue Defacqz, avec issue dans ces deux rues.

L'acte de base de ce jardin a été reçu par le Notaire de Clippele soussigné, le dix-huit avril mil neuf cent quatre-vingt-trois et transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le cinq mai suivant, volume 8966 numéro 11.

Le présent immeuble est copropriétaire de ce jardin à concurrence de cent dix-sept/millièmes (117/1.000).

Chacun des copropriétaires du présent immeuble est donc copropriétaire indivis, dans les limites de sa quote-part dans l'immeuble, dans les droits de ce dernier sur ledit jardin.

Pour le surplus, il en est référé à l'acte de base établi pour la copropriété de ce jardin, en ce qui concerne les droits et obligations de l'immeuble sur ce jardin.

Chaque copropriétaire de l'immeuble devra respecter les clauses et conditions de cet acte de base et les imposer à tout successeur ou locataire, à quelque titre que ce soit.

CONDITION PARTICULIERE

L'occupant de l'appartement au rez-de-jardin devra permettre l'accès aux occupants des appartements des autres étages, aux divers compteurs qui se trouveront dans sa cave.

CONDITIONS SPECIALES

Le bien prédécrit est destiné à former un ensemble architectural avec les maisons d'habitation situées rue de l'Amazone, 54 à 65 et rue Defacqz, 122, 124, 126 et 132.

Afin d'assurer à cet ensemble une unité de style, l'acquéreur s'engage, pour lui-même et pour ses héritiers, locataires ou ayants droit à tous titres, à respecter les obligations suivantes :

1. Le bien prédécrit sera exclusivement destiné à l'habitation ou, éventuellement, à l'exercice d'une profession libérale. Aucun commerce, de quelque nature que ce soit, ne pourra être exercé dans l'immeuble prédécrit.

2. Afin d'établir une séparation entre la terrasse du bien prédécrit, ~~et~~ le jardin de l'immeuble voisin 132 rue Defacqz, il sera exclusivement fait usage d'un treillis avec haie vive d'une hauteur maximale de un mètre cinquante centimètres (1,50m) à partir du niveau du sol.

3. Il sera interdit de suspendre aux fenêtres et terrasses du bien prédécrit tous linges ou objets similaires et de placer sur les façades toutes enseignes.

4. Au fur et à mesure de leur occupation, tous les balcons-arrière du bien prédécrit devront être fleuris en saison, selon des prescriptions ultérieures éventuelles, communes aux immeubles précités formant avec le bien objet des présentes l'ensemble architectural.

5. Concernant la façade-arrière du bien prédécrit :

- les briques existantes ne pourront être peintes ou recouvertes de quelque façon que ce soit; il pourra être prévu des dérogations aux murs-arrière, mais uniquement par le maître de l'ouvrage, pour autant qu'elles soient approuvées par l'Architecte Van Haeren;

- les châssis seront peints en blanc et les garde-corps en noir;

- aux fenêtres seront seuls autorisés des voiles de couleur blanche et unie.

6. Le "muret" séparant le bien d'avec la propriété ~~voisine 132 rue Defacqz~~ est privatif et son entretien incombera à l'immeuble qui en a l'usage.

et le jardin central en copropriété

Les ~~parallèles~~ et escaliers sont également privatifs, à charge d'entretien.

* du jardin central en copropriété

ARBITRAGE

Tout différend pouvant surgir relativement au présent acte de base ainsi qu'à son annexe, son interprétation ou son exécution, sera soumis à un arbitre choisi de commun accord ou, à défaut d'accord, par Monsieur le Président du Tribunal de première instance de Bruxelles, à la requête de la partie la plus diligente.

paliers

Cet arbitre aura les pouvoirs d'amiable compositeur et sera dispensé de suivre les règles du droit et de la procédure. Il jugera en équité.

Ses décisions seront souveraines et sans appel et exécutées par les parties sans appel ni recours quelconques.

DISPENSE D'INSCRIPTION

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

ELECTION DE DOMICILE

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

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, date que dessus.

Lecture faite, la comparante, représentée comme dit est, a signé avec Nous, Notaire.

vé la rature
q mots et
chiffres

entreprise unip. société qualifiée (S)

11, Victoria-Saint-Pierre 21, Luttrex

le 211284 n° 64 98 art 2

deux cent vingt cinq francs

(225F)

Le Receveur a.

F. CREMER

LE,

de
mil
phe
sur
vec

aux
ène
bre
nsi

DET
ire
re-

et
our
ges

ie
le
à

ns

ns



R E G L E M E N T G E N E R A L
D E C O P R O P R I E T E

d e s t i n é à r é g i r

l' I M M E U B L E A A P P A R T E M E N T S

s i t u é à

S A I N T - G I L L E S

r u e D e f a c q z , 1 3 4

S T A T U T R E E L

ARTICLE 1 - Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577bis du Code Civil, il est établi, ainsi qu'il suit, le statut de l'immeuble réglant sa conservation et son entretien.

ARTICLE 2 - Chaque copropriétaire a le droit de jouir et de disposer de l'immeuble dans les limites fixées par le présent règlement et à condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires.

ARTICLE 3 - Les travaux de modifications ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'Assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix.

ARTICLE 4 - Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie ne pourra être modifié que par décision de l'Assemblée générale.

ARTICLE 5 - La copropriété de l'immeuble établira toutes assurances-incendie, dégâts des eaux, responsabilité civile, qu'elle jugera utiles et raisonnables.

R E G L E M E N T D ' O R D R E I N T E R I E U R


ARTICLE 6 - Il est fait appel par l'Assemblée générale des copropriétaires au service d'un gérant, choisi ou non parmi les copropriétaires. Il est chargé de la surveillance générale et, notamment, de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

ARTICLE 7 - Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de millièmes en remplit les fonctions.

ARTICLE 8 - L'Assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

ARTICLE 9 - L'Assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents, représentés ou dûment convoqués.

L'Assemblée générale oblige par ses délibérations tous les copropriétaires.



ARTICLE 10 - L'Assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération bruxelloise, aux jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou celui qui convoque.

ARTICLE 11 - Les convocations sont faites à l'avance, par lettre recommandée, huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus avant l'assemblée.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée sera convoquée de la même manière et avec le même ordre du jour et qui indiquera qu'il s'agit d'une seconde assemblée.

ARTICLE 12 - L'Assemblée générale se compose de tous les copropriétaires.

Ceux-ci disposent d'autant de voix qu'ils possèdent de millièmes.

ARTICLE 13 - Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'Assemblée générale annuelle.

Le gérant devra les communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires.

ARTICLE 14 - Les délibérations de l'Assemblée générale sont constatées par les procès-verbaux inscrits dans un registre spécial et signés par le gérant et les copropriétaires qui en font la demande.

ARTICLE 15 - Chacun des copropriétaires contribuera proportionnellement à sa part dans les parties communes, aux dépenses de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes.

ARTICLE 16 - Il sera fait appel par le gérant aux services d'une entreprise d'entretien qui sera engagée par lui, aux conditions déterminées par l'Assemblée générale.

ARTICLE 17 - Tout autre système d'entretien pourra être décidé par l'Assemblée générale, statuant à la simple majorité des voix.

ARTICLE 18 - Une provision sera versée au gérant par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes. Le montant de cette provision est fixé par l'Assemblée générale.

ARTICLE 19 - Le règlement de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont, à l'avenir, sur le bien faisant l'objet des présentes, un droit de quelque nature

J ff

que ce soit.

En conséquence, ce règlement devra ou bien être transcrit en entier dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et qu'ils sont subrogés de plein droit, par le seul fait d'être propriétaires, occupants ou titulaires d'un droit quelconque, d'une partie quelconque du bien, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion du bien, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Bruxelles.

Le présent règlement général ainsi arrêté demeurera déposé au rang des minutes de Maître Jean-Pierre de CLIPPELE, Notaire résidant à Bruxelles. Il en sera imprimé en polycopie des exemplaires qui seront remis aux intéressés au prix que l'Assemblée décidera.

Signé "ne varietur" par le représentant de la comparante et Nous, Notaire, pour être annexé à l'acte de base reçu par Maître de CLIPPELE, Notaire résidant à Bruxelles, en date du 20 décembre 1984.

Enregistre quatre (15) ans ...
à Woluwe-Saint-Pierre 2^e bureau
n^o 511284 vol. 10 fol. 19 case 9
coût deux cent vingt cinq F.
(225 F)

F. CREMER.