

ACTE DE BASE
JARDIN.

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

Le dix-huit avril.

Par devant Nous, Maître Jean-Pierre de CLIPPELE, Notaire résidant à Bruxelles.

A COMPARU :

La société anonyme de droit néerlandais "COORDINATIE PROJEKTONTWIKKELING NEDERLAND (COPON) B.V.", en abrégé "COPON", ayant son siège social à Rijswijk (Pays-Bas) et une filiale belge à Watermael-Boitsfort, 57 avenue Delleur; inscrite au Registre de Commerce de Bruxelles, sous le numéro 438.105.

Constituée suivant acte du Notaire Van Buttingha Wickers, à 's Gravenhage (Pays-Bas), le vingt-trois décembre mil neuf cent trente.

Ayant fusionné notamment avec la société anonyme en liquidation "SOCIETE IMMOBILIERE DE L'AVENUE DES ARTS", à Watermael-Boitsfort, par absorption de cette dernière Société, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Frédéric Ruyn, 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 soussigné en date du trente décembre suivant.

Ici représentée par le Comte Didier CORNET d'ELZIUS du CHEROC, Administrateur de sociétés, demeurant à Malèves-Sainte-Marie-Wastines, 6 place Communale, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par acte dudit Notaire Ruyn, en date du vingt-quatre décembre mil neuf cent quatre-vingt-un, dont une expédition a été déposée au rang des minutes du notaire soussigné suivant acte de son ministère du quinze janvier mil neuf cent quatre-vingt-trois, dont une expédition demeurera ci-annexée.

Laquelle comparante Nous a exposé ce qui suit :

E X P O S E

Commune de SAINT-GILLES-BRUXELLES

Un bloc de terrain de fonds avec issues à la rue Defacqz (entre les numéros 126 et 128) et à la rue de l'Amazonie, entre les numéros 64 et 66, par des chemins piétonniers, l'ensemble cadastré ou l'ayant été section B numéros 354/B/5 partie, 354/E/2 partie, 354/A/5 partie, 354/T/4 partie, 354/E/5 partie, 354/G/5 partie, 354/T partie, 354/i partie, 354/H/partie, 358/S/3 et 358/M/2 partie, d'une superficie d'après mesurage ci-après relaté de deux mille quatre cent trois mètres carrés quarante-cinq décimètres carrés.

Tel que ce bien est délimité sous liseré rose au plan de mesurage dressé par les Géomètres-Experts immobiliers Guy et Philippe WINSSINGER, à Bruxelles, 10 rue du Monastère, en date du vingt-trois

sur partie du numéro 128 -----

novembre mil neuf cent quatre-vingt-deux, qui demeurera ci-annexé.

ORIGINE DE PROPRIETE

La Société "COPON" est propriétaire du bien prédécrit pour lui avoir été apporté avec d'autres par la société anonyme en liquidation "SOCIETE IMMOBILIERE DE L'AVENUE DES ARTS", à Watermael-Boitsfort, aux termes de l'acte de fusion reçu par le Notaire Frédéric 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 soussigné suivant acte de son ministère du trente décembre suivant dont une expédition a été transcrite au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le trois février mil neuf cent quatre-vingt-deux, au volume 8780 numéro 3.

La Société "Société Immobilière de l'Avenue des Arts" en était propriétaire, savoir :

- partie (rue de l'Amazone 54), pour l'avoir acquis de Monsieur Yves Adrien Jean CLIQUET, décorateur, et son épouse, Madame Danielle Léa Manuela VANDER JEUGHT, institutrice, respectivement à Ixelles et à Schaerbeek, aux termes d'un acte de vente reçu par les Notaires Fernand Lefère, à Bruxelles, Georges Moulin, à Ixelles, et Bauwens, à Bruxelles, en date du vingt-quatre mars mil neuf cent septante-cinq, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le huit avril suivant, volume 7550 numéro 20;

- partie (rue de l'Amazone 56), pour l'avoir acquis de l'association sans but lucratif "ASSOCIATION DES OEUVRES PAROISSIALES DE LA PAROISSE DE LA SAINTE-TRINITE IXELLES SAINT-GILLES", à Saint-Gilles, aux termes d'un acte de vente reçu par les Notaires Fernand Lefère prénommé et Jean Willockx, à Saint-Gilles, en date du quinze avril mil neuf cent septante-cinq, transcrit au même bureau le douze mai suivant, volume 7511 numéro 25;

- partie (rue de l'Amazone 58) pour l'avoir acquis de Monsieur Marcel Marie Léon NEULEMANS, dentiste, et son épouse, Madame Marie Georgette VAN GOORLAECKEN, à Saint-Gilles, aux termes d'un acte de vente reçu par les Notaires Lefère et Willockx prénommés, en date du dix-sept avril mil neuf cent septante-cinq, transcrit au même bureau le douze mai suivant, volume 7511 numéro 27;

- partie (rue de l'Amazone 60, rue Defacqz 134 et rue de l'Aqueduc 34) pour l'avoir acquis de 1) Madame Marguerite Hélène ORI sans profession, veuve Fernand MAURICE, à Ixelles, 2) Madame Germaine Alice Marguerite MAURICE, sans profession, épouse Jacques Victor GRENEZ, à Ixelles; 3) Monsieur Paul MAURICE, médecin, à Uccle; et 4) Monsieur Albert MAURICE, docteur en droit, à Saint-Gilles; aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Fernand Lefère prénommé, à l'intervention du Notaire Thierry Van Halteren, à Bruxelles, en date du vingt-neuf janvier mil neuf cent septante-cinq, transcrit

au même bureau, le dix-neuf février suivant, volume 7566 numéro 5;

- partie (rue de l'Amazone, 62-64) de Monsieur Pierre Henri Marie Philippe Ghislain du WELZ, restaurateur, et son épouse, Madame Francine Stéphanie Marguerite BARBIER, à Ohain, aux termes d'un acte de vente reçu par les Notaires Lefère prénommé et Pierre Pisscoort, à Bruxelles, en date du vingt et un novembre mil neuf cent septante-cinq, transcrit au même bureau le trois décembre suivant, volume 7695 numéro 15;

- partie (rue Defacqz 122), pour l'avoir acquis de la société anonyme "BLAERVELD", à Bruxelles à l'époque, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Lefère prénommé, le trente juin mil neuf cent septante-cinq, transcrit au même bureau le quatorze juillet suivant, volume 7621 numéro 5;

- partie (rue Defacqz 124), pour l'avoir acquis de 1) Madame Anne Philippine VERHULSEL, sans profession, veuve Maurice Ferdinand Joseph CHARLIER, à Uccle; 2) Mademoiselle Andrée Jeanne Joséphine CHARLIER, pharmacienne, à Uccle; et 3) Monsieur Fernand Emile Joseph CHARLIER, ingénieur conseil, à Uccle; aux termes d'un acte de vente reçu par les Notaires Lefère prénommé et Jacques Poesse, à Bruxelles, en date du cinq juin mil neuf cent septante-cinq, transcrit au même bureau le deux juillet suivant, volume 7626 numéro 6;

- partie (rue Defacqz 126), pour l'avoir acquis de 1) Madame Ghislaine Marie Anne Eleonore Julia NIEUWLAND, sans profession, épouse Edouard Charles Victor Jean HERMANS, à Saint-Gilles; et 2) Madame Adrienne Marie Eugénie Jeanne Ghislaine NIEUWLAND, sans profession, épouse Paul SASSEPATH, à Saint-Gilles; aux termes d'un acte de vente reçu par les Notaires Lefère prénommé et André van der Vorst, à Bruxelles, en date du quatorze janvier mil neuf cent septante-cinq, transcrit au même bureau le quatre février suivant, volume 7558 numéro 1;

- partie (rue Defacqz 128-130), pour l'avoir acquis de Monsieur Jakov VALENTA, industriel, et son épouse Charlotte LEBOVIC, à Ixelles, aux termes d'un acte de vente reçu par les Notaires Lefère prénommé et Fernand Jacquet, à Bruxelles, à l'intervention du Notaire Sylvain Linker, à Jumez, en date du six décembre mil neuf cent septante-quatre, transcrit au même bureau le vingt-quatre décembre suivant, volume 7474 numéro 10;

- partie (rue Defacqz 132), pour l'avoir acquis de Monsieur André Léon Auguste Charles Henri Ghislain DUMORTIER, docteur en droit, à Saint-Gilles, aux termes d'un acte de vente reçu par les Notaires Guy Torrekens, à Rhode-Saint-Genèse, et de Clippelle sousigné, en date du vingt-neuf octobre mil neuf cent septante-cinq, transcrit au même bureau le vingt novembre suivant, volume 7660 numéro 17.

Cet exposé ainsi fait, la comparante a décidé d'établir comme

suit l'acte de base devant régir ce terrain, qui est placé sous le régime de la copropriété, la propriété proprement dite du sol restant appartenir au parking situé au sous-sol.

A C T E D E B A S E

Aux présentes est annexé un plan d'ensemble du jardin, avec les immeubles environnants, pour lesquels il fait une copropriété.

Ce plan a été dressé par Messieurs Guy et Philippe Winssinger, Géomètres-experts immobiliers, résidant à Bruxelles, 10 rue du Monastère, en date du vingt-trois novembre mil neuf cent quatre-vingt-deux et qui demeurera annexé aux présentes, après avoir été paraphé "ne varietur" par la comparante et Nous, Notaire.

STATUT IMMOBILIER

Désirant placer le jardin prédécrit sous le régime de la copropriété, la comparante a décidé de le doter d'un statut immobilier et d'en faire un jardin commun.

Cette propriété sera répartie entre les propriétaires des immeubles situés à Saint-Gilles, rue Defacqz, numéros 122, 124, 126, 132 et 134 et rue de l'Amazona, numéro 54 à 64, suivant le tableau repris ci-après.

Cette copropriété bénéficiera non seulement de la propriété privative de la dalle du jardin, mais également d'une renonciation au droit d'accès pour tout ce qui sera érigé sur ladite dalle.

Cette copropriété comprendra également la jouissance du dit jardin, dans son sens le plus large, sans pouvoir nuire aux immeubles contigus ou aux parkings en sous-sols.

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 le jardin dont question.

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

Le règlement général de copropriété peut être modifié de l'avis majoritaire des trois/quarts des propriétaires. 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 Nous, Notaire, et demeurera annexé aux présentes.

R E P A R T I T I O N

La copropriété du jardin est divisée en millièmes, qui seront la copropriété indivise des immeubles de la rue de l'Amazone et de la rue Defacqz dont ils dépendent et dans les proportions suivantes :

- rue de l'Amazone 54 : nonante/millièmes :	90/1.000
- rue de l'Amazone 56 : nonante/millièmes :	90/1.000
- rue de l'Amazone 58 : cent dix/millièmes :	110/1.000
- rue de l'Amazone 60 : nonante-deux/millièmes :	92/1.000
- rue de l'Amazone 62 : quatre-vingt-sept/millièmes :	87/1.000
- rue de l'Amazone 64 : quatre-vingt-cinq/millièmes :	85/1.000
- rue Defacqz 122 : nonante-quatre/millièmes :	94/1.000
- rue Defacqz 124 : quatre-vingts/millièmes :	80/1.000
- rue Defacqz 126 : soixante-neuf/millièmes :	69/1.000
- rue Defacqz 132 : quatre-vingt-six/millièmes :	86/1.000
- rue Defacqz 134 : cent dix-sept/millièmes :	117/1.000

Total : mille/millièmes : 1.000/1.000

EXTENSION

En attendant la construction éventuelle par la société comparante sur le terrain formant l'assiette des numéros 128-130 rue Defacqz, le terrain sera englobé dans le jardin précité.

Celui-ci s'en trouvera provisoirement agrandi, mais l'entretien de cette partie de terrain incombera à la copropriété-jardin.

Aucun préavis ne devra être donné par la société comparante, en cas de changement de destination donnée à ce terrain.

CONDITIONS SPECIALES

Dans l'acte des Notaires Lefère et Pilscoert, à Bruxelles, du vingt et un novembre mil neuf cent septante-cinq, dont question ci-avant, formant acquisition par la Société Immobilière de l'Avenue des Arts prénommée de deux immeubles contigus rue de l'Amazone, 62 et 64, on lit textuellement ce qu'il suit :

"L'acte prérappelé reçu par le Notaire William Cruyt, à Gand, le "vingt-cinq janvier mil neuf cent soixante-quatre, stipule entr'autres "littéralement ce qui suit :

"Il est ici noté que l'acte de vente du docteur Leblanc de la "propriété à Saint-Gilles, rue de l'Amazone, joignant au nord-ouest "celle vendue par le présent acte, comporte notamment les stipulations "suivantes :

"Conditions particulières

"L'acte de vente du ministère de Maître Ectors du treize juillet "mil neuf cent vingt-sept, stipule notamment ce qui suit :

"La propriété vendue est grevée d'une série de servitudes de vues, de jours, saillies, écoulement des eaux s'exerçant au profit de l'immeuble de Madame Gombault, née Guillon, immeuble sis au numéro 64 de la rue de l'Amazone, à Saint-Gilles, et contigu à l'entrée carrossable que la propriété vendue présente vers ladite rue de l'Amazone.

"Les servitudes sont énumérées limitativement dans un acte reçu le cinq février mil neuf cent six, par Maître Félix Maximilien Ectors, Notaire ayant résidé à Bruxelles, transcrit sous volume 10.223 numéro 245 le seize mars mil neuf cent six et conçu comme suit :

"Ont comparu :

"Monsieur Charles Germain Fernand GUILLON, ingénieur, demeurant à Saint-Gilles-lez-Bruxelles, rue Defacqz, numéro 128.

"Et sa fille, Madame Renée Pauline Joséphine GUILLON, sans profession, demeurant à Saint-Gilles-lez-Bruxelles, rue de l'Amazone, numéro 64, veuve de Monsieur le Docteur Arthur Elci Jean Baptiste RAMLOT.

"Lesquels comparants ont exposé et fait ce qui suit :

"Entre la maison de Madame veuve Ramlot, comparante, située à Saint-Gilles-lez-Bruxelles, rue de l'Amazone, numéro 64, et la propriété de Monsieur Smeyers, située même rue, numéro 68 et faisant l'angle de la rue Defacqz, il existe une sortie carrossable à ciel ouvert faisant partie de la propriété de Monsieur Guillon, comparant, cotée rue Defacqz, numéro 128, à Saint-Gilles et dans le mur établi sur sol mitoyen séparant la propriété de Madame Ramlot et celle de Monsieur Guillon, il a été pratiqué et ménagé du consentement de son père, les vues directes suivantes :

"A. Vues du sous-sol :

- "1. Une lucarne servant de prise d'air au calorifère
- "2. Une lucarne donnant le jour sur le dégagement
- "3. Une lucarne servant de ventilateur et donnant la lumière au cabinet des enfants

"4. Une lucarne à côté de la cave servant de garde-manger.

"Ces quatre lucarnes sont mobiles et à verres transparents.

"B. Vues du rez-de-chaussée :

"Deux fenêtres sont fixes et à verres translucides, les impostes seule sont mobiles.

"C. Vue du premier étage donnant sur la loggia servant de salle de bains et de water-closet, comprenant :

"Trois lucarnes ménagées au-dessus du niveau du regard, deux dans la salle de bains et une dans le water-closet.

"Ces lucarnes sont à verres transparents, deux sont mobiles et une est fixe.

"D. Vue du deuxième étage : deux lucarnes à verres transparents donnant dans les chambres des domestiques.

"Toutes ces servitudes sont maintenues.

"Monsieur Guillon accorde l'accès à la propriétaire de la maison rue de l'Amazone numéro 64 dans la sortie carrossable vers cette rue pour le nettoyage et l'entretien dudit mur et des fenêtres et lucarnes y pratiquées.

"Monsieur Guillon consent au maintien de la situation actuelle quant à la véranda : il n'exige pas de mur à élever à un mètre nonante centimètres de hauteur au-dessus de la plate-forme de ladite véranda, conformément à la loi sur les bâtisses.

"Monsieur Guillon également consent au maintien des saillies dudit mur.

"Il est fait remarquer qu'en vertu d'une convention entre Monsieur Guillon, Madame veuve Ramlot et Monsieur Smeyers, aucun changement ou modification ne peut être apporté dans ces servitudes de vue, aussi longtemps que Monsieur Smeyers restera propriétaire de l'immeuble qu'il occupe rue Defacqz numéro 120 à Saint-Gilles".

Les acquéreurs seront subrogés dans tous les droits et obligations de la comparante en ce qui concerne les stipulations qui précèdent, pour autant qu'elles soient encore d'application, sans recours contre celle-ci ni intervention de sa part.

SERVITUDES

Le jardin dispose d'un accès piétonnier à la rue Defacqz et à la rue de l'Amazone. Ce dernier accès donne également passage vers les parkings se trouvant sous le jardin.

Tous ces accès devront continuellement être libres et ne pourront être encombrés d'aucun objet ou véhicule, quels qu'ils soient, sous le jardin. Cet accès vers le parking est propriété privative du jardin jusque et y compris la porte d'accès située en sous-sol et ouvrant sur le parking.

Seuls les véhicules d'urgence (ambulances - pompiers) pourront en cas de nécessité avoir accès par le piétonnier de la rue de l'Amazone, mais seulement jusqu'à la sortie de l'escalier donnant accès au parking.

L'accès situé rue de l'Amazone devra subir les servitudes de vues en provenance de l'immeuble situé au 64 rue de l'Amazone. Ce dernier immeuble pourra utiliser cet accès pour l'entretien des châssis ouvrant sur cet accès.

La dalle formant couverture des parkings et supportant le jardin proprement dit est propriété privative du jardin jusqu'à la zone d'étanchéité. Le parking en sous-sol supportera dans cette servitude supérieure d'utilisation, qui ne pourra nuire audit parking.

Le jardin a été dessiné en fonction de la possibilité de surcharge autorisée sur ladite dalle. Toute modification et tous travaux à entreprendre sur ce jardin incomberont à cette copropriété, mais moyennant le respect des surcharges admissibles et tolérables, suivant le planning qui sera annexé aux présentes. En outre, les bacs floraux devront être maintenus sur les têtes de colonne existantes.

Aucun des travaux à exécuter ne pourra blesser la couche isolante située sous le jardin.

Les cheminées d'aération du parking, qui ont leur issue dans le jardin, sont propriété privative du parking et leur entretien incombe à ce dernier, sauf s'il est prouvé que les réparations sont dues au fait des utilisateurs du jardin. Une servitude de passage pour entretien ou réparation de ces cheminées est établie à charge du jardin, au profit du parking en sous-sol.

Le mur de séparation du jardin d'avec les propriétés situées rue de l'Amazone, numéros 58 à 64, est propriété privative du jardin, jusqu'à la zone d'étanchéité de la dalle couvrant le parking.

DIVERS

L'étanchéité de la dalle supportant le parking est couverte par une garantie décennale de la part du constructeur. Aucune modification ne peut y être apportée, qui mettrait en cause la couverture de cette garantie décennale.

La copropriété du jardin devra couvrir sa responsabilité civile et tous les risques d'accidents pouvant survenir sur sa superficie, par une assurance globale.

Il existe au niveau sous-sols (parkings) une cave (dénommée cave-eau) au plan de ces sous-sols. Cette cave est destinée à remiser du matériel d'entretien du jardin. De même, il existe en sous-sols les installations de minuterie du jardin et certaines prises d'eau qui lui sont destinées. Toutes ces installations constituent des servitudes au profit du jardin et à charge du sous-sol.

L'évacuation du drainage du complexe jardin, de même que celui de certains jardins privés, se fait par le complexe-parkings en sous-sols. Les frais d'entretien de cette évacuation seront supportés moitié par le complexe-jardin et moitié par le complexe-parkings en sous-sols.

ARBITRAGE

Tout différend pouvant surgir relativement au présent acte de base ainsi qu'à ses annexes, 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.

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 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 susindiqué.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, date que dessus.

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

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

destiné à régir le jardin commun et de fonds

situé à Saint-Gilles,

rue de l'Amazone et rue Defacqz

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

ARTICLE 2 - Chaque copropriétaire a le droit de jouir et de disposer du jardin 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 - Pour le surplus, ce jardin étant la propriété des immeubles adjacents indiqués à l'acte de base, leurs propriétaires pourront utiliser le jardin comme dit ci-dessus, mais en respectant la formule d'utilisation en "bon père de famille".

ARTICLE 6 - Au départ, l'aménagement du jardin et sa décoration essentielle seront réalisés par le promoteur du complexe.

Il est prévu, au départ, un éclairage établi en deux phases, avec balisage et éclairage de nuit.

Au fur et à mesure de la vente des immeubles copropriétaires du jardin, l'entretien de celui-ci sera mis à charge des nouveaux propriétaires dans la proportion de leurs millièmes dans cette copropriété-jardin.

ARTICLE 7 - L'usage des transistors est autorisé dans le jardin. Toutefois, les détenteurs seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les autres occupants du jardin ou les immeubles voisins, quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

Il ne peut être fait usage d'aucun moteur sur la surface du jardin, de quelque importance qu'il soit, autre que ceux destinés à son entretien, de même que de vélos autres que ceux utilisés par des enfants en tout bas âge.

ARTICLE 8 - Les pelouses doivent être respectées dans l'intérêt commun.

Les animaux domestiques et notamment les chiens devront être tenus en laisse.

L'abandon de tout papier et objet quelconque sur le jardin est interdit.

Tous les copropriétaires sont responsables de la propreté générale.

Une aire d'agrément pour enfant, avec éventuellement installation d'un barbecue, pourra être prévue à l'extrémité du jardin, côté rue et l'Aqueduc.

ARTICLE 9 - Dans la zone d'accès à la rue Defacqz, il existe une servitude au profit de la Compagnie Intercommunale Bruxelloise des Eaux (C.I.B.E.), quant à l'installation d'une cuvette pour compteurs d'eau avec chambre de visite.

De même, dans le jardin, il existe une chambre de visite de "prise de terre" générale, qui desservira à la fois le jardin, le parking et les immeubles privés rue de l'Amazone et rue Defacqz.

Cette chambre de visite, cette installation et sa canalisation, constitueront une servitude à charge du jardin et au profit des fonds desservis.

o

o o

A D M I N I S T R A T I O N

ARTICLE 10 - 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 11 - Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de millièmes en remplit les fonctions.

ARTICLE 12 - L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

ARTICLE 13 - 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 14 - L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération bruxelloise, au jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou celui qui convoque.

ARTICLE 15 - 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 16 - L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires.

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

ARTICLE 17 - 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 18 - 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 19 - 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 20 - 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 21 - Tout autre système d'entretien pourra être décidé par l'assemblée générale, statuant à la simple majorité des voix.

ARTICLE 22 - Une provision sera versée au gérant par les copropriétaires, pour lui permettre de faire face aux dépenses communes. Le montant de cette provision sera fixé par l'assemblée générale.

ARTICLE 23 - 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 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 ce 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 rédigé demeurera déposé au rang des minutes de Maître Jean-Pierre de Clappele, Notaire à Bruxelles. Il en sera imprimé 50 exemplaires les exemplaires qui seront remis aux intéressés au prix que l'assemblée décidera.

Signé "en vertu de" par le représentant de la comparante et Nous, Notaire, pour être annexé à l'acte de base reçu par Maître Jean-Pierre de Clappele, Notaire à Bruxelles, en date du

9688/346

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'interdiction de son étude~~
~~André van der Vorst, Notaire résidant à Bruxelles,~~

A COMPARÉ :

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.

feuille

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 se trouve 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 :

Ce bien appartenait originairement à Monsieur Raymond-Pierre VANHOORDEN, comptable, à Saint-Gilles, pour avoir acquis les droits de sa soeur, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Pierre Groensteen, à Bruxelles, en date du vingt mars mil neuf cent quarante-deux, transcrit au même bureau, le dix avril suivant, volume 3071 numéro 10, le surplus lui appartenant déjà depuis mil neuf cent quarante.

Monsieur Raymond VANHOORDEN est décédé à Saint-Gilles le quinze août mil neuf cent quarante-sept.

Il était époux en uniques noces de Madame Henriette Nathalie FABRY, avec laquelle il était marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple, suivant contrat de mariage reçu par le Notaire Amédée Lallemand, à Saint-Gilles, le vingt et un mai mil neuf cent neuf.

De plus, les époux VANHOORDEN-FABRY s'étaient fait donation mutuelle de la pleine propriété de l'universalité des biens composant la succession du prémourant et ce, par acte reçu par le Notaire Zéphirin Moulin, à Ixelles, le onze août mil neuf cent vingt et un.

Monsieur VANHOORDEN étant décédé sans laisser d'héritier réservataire ni ascendant ni descendant, l'immeuble dont question est devenu la propriété de son épouse survivante, Madame Henriette FABRY prénommée.

Madame Henriette FABRY est décédée à Forest le dix janvier mil neuf cent septante-quatre, sans laisser d'héritier réservataire ni ascendant ni descendant.

Aux termes de son testament olographe daté du vingt-neuf octobre mil neuf cent quarante-neuf, déposé après accomplissement des formalités légales au rang des minutes du Notaire Edouard Noteris, en date du trois février mil neuf cent septante-quatre, enregistré, la défunte a institué comme légataire universel de sa succession Monsieur Henri Hubert FABRY, prénommé.

Aux termes d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de première instance de Bruxelles, en date du vingt mars mil neuf cent septante-quatre, Monsieur Henri FABRY prénommé a été envoyé en possession de la succession de la défunte.

- partie pour l'avoir acquis sous plus grande superficie (immeuble rue de l'Amazona, 61), de Monsieur Lambert Isidore BECKERS, pensionné, époux de Madame Angela Van Rollegem, à Schaerbeek, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Lefère prénommé, à l'intervention du Notaire Etienne Vinel, à Genval, en date du vingt-quatre juillet mil neuf cent septante-cinq, transcrit au même bureau, le deux septembre suivant, volume 7538 numéro 23.

Ce bien appartenait originairement à la communauté ayant existé entre Monsieur Edouard BECKERS, représentant de commerce, et son épouse, Madame Suzanne Henriette Jeanne VAN LOEY, sans profession, à Saint-Gilles, pour l'avoir acquis

aux termes d'un procès-verbal d'adjudication publique du ministère du Notaire Evrard, en date du quinze janvier mil neuf cent vingt-quatre, transcrit au même bureau, le six mars suivant, volume 887 numéro 4.

Madame VAN LOEY est décédée le vingt-quatre janvier mil neuf cent quarante-neuf et sa succession a été recueillie par son mari, Monsieur Edouard BECKERS, en vertu d'un acte de donation reçu par le Notaire Willocx, en date du vingt-quatre novembre mil neuf cent vingt et un.

Monsieur Edouard BECKERS est décédé à Genval, le treize janvier mil neuf cent septante-deux, veuf en secondes noces de Madame Marie Louise Vanbellinghen et sa succession a été recueillie par son neveu, Monsieur Lambert BECKERS prénommé, en exécution d'un testament authentique reçu par le Notaire Vinel, en date du dix-sept février mil neuf cent septante.

- partie pour l'avoir acquis sous plus grande superficie (immeuble à l'angle de la rue de l'Amazone, 63-65 et de la rue Defacqz), de la société anonyme BLAERVELD, à Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Lefère prénommé, le trente juin mil neuf cent septante-cinq, transcrit.

La société BLAERVELD était propriétaire de cet immeuble pour l'avoir acquis de la société anonyme "LES ENTREPRISES MAURICE DELENS", à Saint-Gilles, suivant acte reçu par le Notaire Thierry Van Halteren, à Bruxelles, et le Notaire Guy Wackers, à Molenbeek-Saint-Jean, le vingt et un décembre mil neuf cent septante-trois, transcrit au même bureau, le neuf janvier mil neuf cent septante-quatre, volume 7323 numéro 9.

- partie pour l'avoir acquis sous plus grande superficie (immeubles rue Defacqz, 106 et 108), de la société anonyme "LES ENTREPRISES MAURICE DELENS", à Saint-Gilles, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Lefère prénommé, le cinq décembre mil neuf cent septante-quatre, transcrit au même bureau le dix-sept décembre suivant, volume 7494 numéro 18.

L'immeuble rue Defacqz, 106, lui appartenait pour l'avoir acquis de Madame Alice Marie Cécile DESTEINRACHBERICK, sans profession, divorcée, à Ixelles, suivant acte reçu par le Notaire Guy Wackers, à Molenbeek-Saint-Jean, et le Notaire van der Vorst, à Ixelles, en date du vingt-huit août mil neuf cent septante-trois, transcrit au même bureau le vingt et un septembre suivant, volume 7241 numéro 12.

Cette dernière en était propriétaire pour lui avoir été adjugé aux termes d'un procès-verbal dressé par le Notaire Camille Hanchamps, à Ixelles, le quatre mai mil neuf cent trente-sept, transcrit au même bureau, le quatorze juin suivant, volume 2627 numéro 12.

L'immeuble rue Defacqz, 108, appartenait à la société "LES ENTREPRISES MAURICE DELENS" pour l'avoir acquis de Madame Bertha VANDERCAPPEL, sans profession, veuve de Monsieur Alphonse DESTEINBACHBERICK, à Bruxelles, suivant acte reçu par le Notaire Wackers prénommé, et le Notaire Jean-Marie Vanneste, à Ixelles, le vingt-huit août mil neuf cent septante-trois, transcrit au même bureau, le vingt et un septembre suivant, volume 7241 numéro 13.

Ce bien appartenait à Monsieur Alphonse DESTEINBACHBERICK pour lui avoir été adjugé aux termes du procès-verbal dressé par le Notaire Camille Bauchamps, le quatre mai mil neuf cent trente-sept, dont question ci-avant.

Monsieur Alphonse DESTEINBACHBERICK prénommé, veuf en premières noces de Madame Marie Louise MESKENS, époux en secondes noces de Madame Bertha VANDERCAPPEL prénommée, est décédé à Ixelles le vingt-huit mars mil neuf cent cinquante et un, sans laisser d'héritiers réservataires et ayant institué son épouse survivante pour sa légataire universelle, suivant son testament authentique dicté au Notaire Cornélis, à Anderlecht, le deux octobre mil neuf cent cinquante, enregistré.

- partie pour l'avoir acquis sous plus grande superficie (immeuble rue Defacqz, 110), de la société BLAERVELD, aux termes de l'acte du Notaire Lefère, du dix-neuf décembre mil neuf cent septante-quatre, prérappelé.

La société BLAERVELD en était propriétaire pour l'avoir acquis de Madame Emilie DE GREEP, sans profession, veuve de Monsieur BARBOUR, à Saint-Gilles, suivant acte reçu par le Notaire André van der Vorst prénommé, à l'intervention du Notaire Lefère prénommé, en date du vingt-trois août mil neuf cent septante-quatre, transcrit au même bureau, le vingt-sept septembre suivant.

- partie pour l'avoir acquis sous plus grande superficie (immeuble rue Defacqz, 112), de Monsieur Raymond François Germain HENRY, administrateur de biens, célibataire, à Saint-Gilles, aux termes d'un acte de vente reçu par les Notaires Lefère prénommé et Pierre Marchant, à Uccle, en date du vingt-huit novembre mil neuf cent septante-quatre, transcrit au même bureau, le dix décembre suivant, volume 7478 numéro 13.

Ce bien appartenait à Monsieur Raymond HENRY pour l'avoir acquis de 1) Monsieur Jules Louis CRUYEELANDS, pensionné, à Etterbeek, 2) Monsieur Edmond August ESTAQUIER, à Molenbeek-Saint-Jean, 3) Monsieur Félix-Jean ESTAQUIER, à Koekalberg, 4) Madame Léopoldine Joséphine CROZE, veuve de Monsieur Maurice VANHOORDEN, à Saint-Gilles, 5) Monsieur Jean Jacques Maurice RENAUD, époux de Madame Yvonne Lhéroult, à Saint-Prix (France), et 6) Mademoiselle Catherine Odette Henriette RENAUD, à Saint-Prix (France).

octobre mil neuf cent quatre-vingt-quatre, et demeurera annexé aux présentes, après avoir été paraphé "ne varietur" par la comparante et Nous, Notaire.

STATUT IMMOBILIER

Désirant placer le jardin prédécrit sous le régime de la copropriété, la comparante a décidé de le doter d'un statut immobilier et d'en faire un jardin commun.

Cette propriété sera répartie entre les propriétaires des immeubles situés à Saint-Gilles, rue Defacqz, 106 à 118 et rue de l'Amazone, 53 à 65, suivant le tableau repris ci-après.

Cette copropriété comprend la jouissance dudit jardin dans son sens le plus large, sans pouvoir nuire aux immeubles contigus.

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 le jardin dont question.

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

Le règlement général de copropriété peut être modifié de l'avis majoritaire des trois/quarts des propriétaires. 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.

REPARTITION

La copropriété du jardin est divisée en millièmes, qui seront la copropriété indivise des immeubles de la rue de l'Amazone et de la rue Defacqz, dont ils dépendent et dans les proportions suivantes :

rue de l'Amazone, 53 : quatre-vingt-trois/
millièmes :

83/1.000

rue de l'Amazone, 55 : quatre-vingt-trois/

7

millièmes :	83/1.000	
- rue de l'Amazone, 57 : quatre-vingt-cinq/ millièmes :	85/1.000	
- rue de l'Amazone, 59 : quatre-vingt-quatre/ millièmes :	84/1.000	
- rue de l'Amazone, 61 : quatre-vingt-un/ millièmes :	81/1.000	E,
- rue de l'Amazone, 63 : cinquante-trois/ millièmes :	53/1.000	
- rue Defacqz, 106 : quatre-vingts/millièmes :	80/1.000	IES
- rue Defacqz, 108 : quatre-vingts/millièmes :	80/1.000	à
- rue Defacqz, 110 : quatre-vingts/millièmes :	80/1.000	de
- rue Defacqz, 112 : quatre-vingts/millièmes :	80/1.000	re
- rue Defacqz, 114 : septante-quatre/millièmes :	74/1.000	uf
- rue Defacqz, 116 : soixante-six/millièmes :	66/1.000	du
- rue Defacqz, 118 : septante et un/millièmes :	71/1.000	en
		es
		de
		nt
		du
Total : mille/millièmes :	1.000/1.000	

SERVITUDES

Le jardin dispose d'un accès piétonnier à la rue de l'Amazone.

Cet accès devra continuellement être libre et ne pourra être encombré d'aucun objet ou véhicule, quel qu'il soit.

Seuls les véhicules d'urgence (ambulance - pompiers) pourront, en cas de nécessité, avoir accès par le piétonnier de la rue de l'Amazone.

La société comparante se réserve le droit d'étendre la superficie du jardin prévu au plan précité, à certains terrains adjacents.

Elle se réserve également le droit de construire éventuellement au-dessus de l'accès piétonnier de la rue de l'Amazone, prévu ci-dessus.

La copropriété du jardin devra couvrir sa responsabilité civile et tous les risques d'accidents pouvant survenir sur sa superficie, par une assurance globale.

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.

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.

Approuvé le not.
de deux lettres
onze mots n.12.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, date que dessus.

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