

Rep 279

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE-DEUX.
Le *deux sept juillet*
Devant Nous, Maître Pierre DE DONCKER, notaire
à la résidence de Bruxelles.

ONT COMPARU :

La société anonyme dont le siège social est établi à Uccle, constituée suivant acte reçu par le notaire Pierre DE DONCKER soussigné, en date du douze avril mil neuf cent quatre-vingt-neuf, publié aux annexes au Moniteur Belge du six mai mil neuf cent quatre-vingt-neuf, sous le numéro

Ici représentée par son administrateur-délégué, Monsieur Daniel MERCKX, domicilié à Paris (France), rue Pierre Demours, 18, agissant en vertu de l'article 21 des statuts et nommé à sa fonction lors de l'acte constitutif.

Laquelle comparante préalablement à l'acte de base statut immobilier faisant l'objet du présent acte nous a exposé et requis d'acter ce qui suit :

I. EXPOSE PREALABLE

La comparante est propriétaire du bien suivant:

COMMUNE D'ANDERLECHT

Un immeuble de rapport à cinq niveaux, sis rue Jules Broeren, 52, cadastré ou l'ayant été section A numéro 503 S 3, pour une contenance de un are quatre-vingt-huit centiares.
(Revenu cadastral: 217.400)

ORIGINE DE PROPRIETE

La société prénommée est propriétaire du bien prédécrit, pour l'avoir acquis de Madame Virginie Julie, née à Forchies-la-Marche, le vingt octobre mil neuf cent vingt-trois, épouse de Monsieur Antoine, Anderlecht, en vertu d'un acte de vente reçu par les Notaires Pierre DE DONCKER soussigné et Jean Marie COSTA à Bruxelles, en date du seize juillet mil neuf cent nonante-deux, en cours de transcription au deuxième bureau des hypothèques de Anderlecht.

B573027

Première feuille
[Signature]



Originellement, le bien prédécrit appartenait à Madame _____, sans profession, veuve de Monsieur _____, à Anderlecht, savoir :

- les constructions pour les avoir fait ériger à ses frais;
- le terrain pour l'avoir acquis de Madame Maria Philomène _____ sans profession, veuve de Monsieur _____ François _____ à Bruxelles, aux termes d'un acte de vente reçu par les Notaires Jean MATTHYS et Carl OOMS, tous deux à Bruxelles, en date du dix-neuf novembre mil neuf cent soixante.

Acte transcrit au quatrième bureau des hypothèques de Bruxelles, le sept décembre suivant, volume 5148 numéro 15.

Madame _____ prénommée, est décédée, ab intestat, à Anderlecht, le sept mai mil neuf cent nonante et un, en laissant pour seule et unique héritière réservataire, sa fille, Madame _____, qui a recueilli la totalité de la succession en pleine propriété.

ACTE DE BASE

En vue de la division par appartements de l'immeuble à ériger, les comparants ont décidé de le placer sous le régime de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, sur la copropriété et l'indivision forcée (article 577 bis du Code civil).

L'immeuble se trouvera ainsi divisé en parties privatives qui seront la propriété privative et exclusive de chaque copropriétaire, et en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de tous les copropriétaires.

I. DIVISION ET DESCRIPTION GENERALE DES BATIMENTS

En vue d'établir dès à présent le statut de l'immeuble prédécrit, le comparant a déclaré opérer la division de l'immeuble conformément à la description ci-après et aux plans ci-annexés et comme suit :

A. PARTIES COMMUNES GENERALES

L'immeuble comporte les parties communes à l'ensemble des unités le composant, étant : le terrain, les fondations, les murs de façade, la porte extérieure de façade avant, à l'exclusion de

la porte et vitrine du magasin, les murs de clôture et de refend, l'ossature en béton de l'immeuble (piliers, poutres, hourdis, etcaetera...) la toiture et ses gouttières, les sous-pentes, les cheminées, l'ensemble des caves se situant au sous-sol, à l'exception de celles attribuées de manière privative à une unité privative.

Les canalisations et conduites générales de toute nature (égouts, eau, gaz, électricité, aération, fumée, eaux pluviales et résiduares) y compris les parties de ces canalisations traversant un élément privatif.

Le hall d'entrée avec les boîtes aux lettres, la cage d'escalier, les escaliers, les paliers des étages et leurs fenêtres, les aeras, la feuille externe des portes palières, les couloirs et dégagements donnant accès aux caves.

L'appareillage électrique général, les parlophones et ouvre-portes.

L'installation d'ascenseur avec sa trémie, sa cabine et son appareillage.

Et en général toutes les parties qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires comme il sera dit ci-après.

En général, toutes les parties qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires comme il sera dit ci-après.

En général, sont parties communes toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou de l'autre des locaux privatifs ou celles qui sont communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et d'après l'usage.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels, ou saisies, qu'avec les locaux privatifs dont elles sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuées.

Tout droit réel et tout droit d'hypothèque créés sur un élément privatif grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

Ces parties communes sont réparties ainsi qu'il est dit ci-après, pour chaque élément privatif.

B. PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont dénommées : "magasin", "appartements", "caves".

Chaque propriété privée comprendra les parties constitutives du local, et notamment les revête-

B573023

*Deuxième et
dernière feuille*




ments de sol; les murs et cloisons intérieures et leurs portes; les mitoyennetés des murs et cloisons séparant entre eux les appartements, les caves, ainsi que celles séparant ces locaux des parties communes; les plafonds et faux-plafonds; les revêtements, enduits et toute décoration des murs et des plafonds; les portes palières à l'exclusion de la feuille extérieure; les portes des caves privatives; les fenêtres et portes extérieures à l'exception de la porte de façade avant donnant accès aux étages; les canalisations et conduites particulières jusqu'à leur raccordement à la conduite générale, y compris les parties de ces conduites à l'extérieur des éléments privatifs et traversant une partie commune et notamment les compteurs particuliers; les installations sanitaires l'équipement des salles de bains et des cuisines, les installations de chauffage individuelles, les radiateurs et l'appareillage électrique; en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements, caves, magasin, et ce qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants et même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux mais servant à l'usage exclusif de ces locaux.

II. DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

- un local commercial dénommé "rez", comprenant :
 - a) en propriété privative et exclusive :
 - 1/ au rez-de-chaussée : un local magasin avec sa vitrine, un hall donnant sur un local water-closet, une salle de bains et un local avec une installation de chauffage individuelle, un double living, une cuisine, une chambre, une cour intérieure et l'usage exclusif du jardin à charge de son entretien.
 - 2/ au sous sol : la cave numéro 4
 - b) en copropriété et indivision forcée : ~~deux cent quarante/millièmes~~ (240/1.000èmes) des parties communes.

- un appartement au premier étage dénommé "1", comprenant :
 - a) en propriété privative et exclusive :
 - 1/ au premier étage : un living, un hall, une cuisine, un local water-closet, une salle de bains, une installation de chauffage individuelle, deux chambres, une terrasse arrière avec réduit et

* Deux cent vingt /
millièmes (220/1000
èmes)

placard.

2/ au sous sol : la cave numéro 1

b) en copropriété et indivision forcée :

cent nonante/millièmes (~~190/1.000èmes~~) des parties communes.

- un appartement au deuxième étage dénommé "2", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

1/ au deuxième étage : un living, un hall, une cuisine, un local water-closet, une salle de bains, une installation de chauffage individuelle, deux chambres, une terrasse arrière avec réduit et placard.

2/ au sous sol : la cave numéro 5

b) en copropriété et indivision forcée :

cent nonante/millièmes (~~190/1.000èmes~~) des parties communes.

- un appartement au troisième étage dénommé "3", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

1/ au troisième étage : un living, un hall, une cuisine, un local water-closet, une salle de bains, une installation de chauffage individuelle, deux chambres, une terrasse arrière avec réduit et placard.

2/ au sous sol : la cave numéro 3

b) en copropriété et indivision forcée :

cent nonante/millièmes (~~190/1.000èmes~~) des parties communes.

- un appartement au quatrième étage dénommé "4", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

1/ au quatrième étage : un living, un hall, une cuisine, un local water-closet, une salle de bains, une installation de chauffage individuelle, deux chambres, une terrasse arrière avec réduit et placard.

2/ au sous sol : la cave numéro 2

b) en copropriété et indivision forcée :

cent nonante/millièmes (~~190/1.000èmes~~) des parties communes.

III. REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

Dans le but d'établir les droits de propriété et de copropriété, les comparants ont rédigé un règlement général de copropriété, dont un exemplaire restera ci-annexé.

✓ Cinq millièmes
(195/1.000èmes)

[Signature]

Ce règlement 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 de l'accord unanime des copropriétaires; les modifications y apportées doivent être constatées par acte notarié soumis à la transcription.

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié de la manière et suivant les majorités qu'il indique. Les modifications ne doivent pas être constatées par acte notarié.

Tous actes déclaratifs ou translatifs de propriété, de jouissance ou autres, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base et du règlement de copropriété qui y est annexé et qu'il est subrogé dans tous les droits et dans toutes les obligations en résultant.

V. DISPOSITIONS DIVERSES

Frais du présent acte de base

La quote-part des acquéreurs dans les frais de l'acte de base et ses annexes est fixée forfaitairement à dix mille francs par unité.

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 le Président du Tribunal de première instance de la situation de l'immeuble à la requête de la partie la plus diligente.

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

Ses décisions seront souveraines et à exécuter par les parties sans appel ni recours quelconque.

Dispense d'inscription d'office

Monsieur le Conservateur des hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office en vertu des présentes.

Election de domicile

La comparante fait élection de domicile en son

*Approuvé la lecture
de quinze mots nuls.*

gp

siège social préindiqué.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, en l'étude.

Et, lecture faite, les comparants ont signé
avec nous notaire.

Blanc

[Large handwritten flourish]

Enregistré *époché rôle sans renvoi*
à Ixelles 4^e Bureau, le *24 juillet 1992*
vol. *98* fol. *08* case *06*
Reçu : Sept cent cinquante francs
(750 f)

Le Receveur, a f

Paquay

PAQUAY D. L.

