

Etude du Maître Charles E. SOHET

Notaire à Forest



IMMEUBLE

**à appartements multiples
et station service**

**Rue de Dave et rue Vas t'y frotte
JAMBES**



ACTE DE BASE

Règlement de Copropriété

Acte du 17 décembre 1965

REPERTOIRE N° 8035

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE-CINQ,

LE DIX-SEPT DECEMBRE,

A Bruxelles,

Par devant Nous, Maître Charles-Emile SONET, notaire
à Forest-Bruxelles,

A COMPARU :

Est représentée par :

1)

société, d

su, n° 22

2)

voirs, dem

36.

Laquelle comparante, préalablement à l'acte de base
objet des présentes, nous expose, par l'organe de ses re-
présentants présumés :

-PREMIER RÔLE-

I - DESCRIPTION DU BIEN

La société comparante est propriétaire du bien suivant.

Commune de Janbe

Un terrain à bâtir sis à l'angle de la rue de Dave, où il présente une façade de trente-huit mètres quatorze centimètres, et de la rue Vas t'y frotte, où il présente une façade de trente-neuf mètres nonante-six centimètres, contenant en superficie d'après titre quinze ares quatre-vingt-deux centiares quatorze dixmilliares, cadastré où l'ayant été section D n° 96 k et 96 k2 partie, tenant, outre aux dites rues,

Tel au reste que le dit terrain se trouve décrit et figuré sous tantes rose et verte au plan avec procès-verbal de mesurage qu'en a dressé Monsieur Roger IDE, géomètre-expert immobilier, demeurant à Woluwé-Saint-Pierre, avenue des Touristes, 6, en date du cinq octobre mil neuf cent soixante-quatre, lequel plan, signé " ne variatur " par les représentants de la société comparante, restera ci-annexé, sous la mention " annexe I ".

II - ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

III - CONDITIONS SPECIALES - SERVITUDES

L'acte préventé, reçu par le notaire soussigné, le quatorze octobre mil neuf cent soixante-cinq, contenant vente par Monsieur : à la société comparante contient les stipulations suivantes ci-après, littéralement reproduites :

" Il est constitué, en outre, par le vendeur, tant au
 " profit de l'acquéreur et ses ayants-droit à tous titres
 " qu'au profit du fonds vendu, soit le lot vendu, et du
 " lot deux acquis de Madame , ces lots
 " décrits au plan ci-annexé, une servitude de passage
 " pour une durée illimitée, devant servir d'accès et
 " de sortie sur une largeur de quatre mètres depuis
 " la rue de Dave jusqu'à la rue Victor Honat, à toutes
 " personnes et tous véhicules, sur la bande de terrain
 " indiquée au dit plan en liaseré jaune, le fond de cette
 " parcelle restant appartenir au vendeur, lequel pourra
 " user du même passage pour ses communications entre
 " les dites rues.
 " Le vendeur et l'acquéreur ou leurs ayants-droit ne pour-
 " ront en aucune cas gêner la circulation sur ledit
 " passage, en laissant stationner à cet endroit des
 " véhicules ou en laissant traîner des objets; chacun

" restant, pour sa part, responsable des dégâts et acci-
" dents causés par son fait ou sa négligence.
" Quant à la mise en place de signalisations à sens unique
" ou autres directives relatives à la circulation, les
" parties s'en remettront aux prescriptions édictées ou
" à édicter par les services publics compétents.
" Toutefois, il est convenu, dès à présent, que l'accès
" se fera par le passage en entrant par la rue de Dava
" et la sortie par la rue Victor Nonet et le Boulevard de
" Pierre du Diable. Les frais de mise en place de la signa-
" lisation seront à charge de la BELGIAN SHELL COMPANY. "

ACTE DE BASE

A l'issue de cet exposé, la comparante, par l'organe
de ses représentants prénommés, nous a déclaré qu'elle se
propose d'exiger sur le terrain prédécrit un complexe
immobilier comprenant vingt-sept appartements, un magasin,
une station-service, huit emplacements de parking couverts
et quatorze garages.

La comparante nous a prié d'acter authentiquement
sa volonté de soumettre l'édifice à construire au régime
de la propriété horizontale, tel qu'il est prévu à l'ar-
ticle 577bis du Code Civil, et ce sur base des plans de la
construction, dressés par Monsieur DELIENS, architecte de-
meurant à Chain, Chemin de la Marache.

L'immeuble à construire sera divisé en deux blocs
étant le " bloc A ", comprenant vingt-quatre appartements,
le magasin, les caves numérotées un à dix-huit et vingt-
deux à vingt-sept et les emplacements de parking numérotés
un à huit, et le " bloc B " comprenant la station-service,
trois appartements, les caves dix-neuf à vingt et un et les
garages neuf et dix, observation étant faite que, à l'ar-
rière des blocs A et B, et à ciel ouvert, se trouvent les
garages onze à vingt-deux.

-TROISIEME ROUE-

CHAPITRE I - ANALYSE DE PLANS

Paragraphe I - Plan numéro un

Ce plan est celui du rez-de-chaussée et, signé "ne varietur" par les représentants de la société comparante, restera ci-annexé sous la mention "annexe 2". On y remarque :

A - Les parties communes suivantes :

- 1) Dans le " bloc A " : le porche d'entrée, le local d'entrée, le hall, le local pour voitures d'enfant, le local pour compteurs d'électricité, la cage d'escalier avec l'ascenseur, les gaines de vide-poubelles, conduit de fumée et canalisations diverses, le local d'entrée des appartements vingt-cinq à vingt-sept.
- 2) Dans le " bloc B " : le hall avec l'escalier, les gaines pour canalisations diverses.
- 3) A front de la rue de Dave : le trottoir sous auvent (muret exclu).
- 4) A front de la rue Vas t'y frots : le trottoir d'accès aux magasins et appartements, trois zones de verdure, les rampes d'accès aux garages et emplacements de parking.

B - Les parties privatives suivantes :

- 1) Dans le " bloc A " : le magasin.
- 2) Dans le " bloc B " :

- parties privatives afférentes aux appartements ; l'appartement numéro vingt-sept ; comprenant : un sas, une pièce de séjour, deux chambres à coucher, une cuisine, un hall de nuit, une salle de bain et un water-closet ;
- parties privatives afférentes à la station-service ;

la baie de graissage, la baie de lavage, le local réserve d'huiles, le bureau de vente, les compteurs d'électricité et les locaux de lavator et water-closet.

- 3) A front de la rue de Dave : parties privatives afférentes à la station-service :
- la zone de non oedificandi comprenant un drive-way, l'îlot des pompes et un îlot de verdure;
 - la zone sous auvent comprenant : un drive-way et un muret avec plantations.

Paragraphe II - Plan numéro deux

Ce plan est celui du sous-sol et, signé "ne varietur" par les Représentants de la société comparante, restera ci-annexé sous la mention "annexe 3". On y remarque :

A - Les parties communes suivantes :

- 1) Dans le " bloc A " : les fondations, la cage d'escalier avec l'ascenseur, le dégagement comprenant le vide-poubelles, ainsi que les compteurs d'eau, la chaufferie et son conduit de fumée, le local pour les compteurs à gaz ;
- 2) Dans le " bloc B " : les fondations, la cage d'escalier, le dégagement, le local d'entretien.
- 3) Sous le drive-way : un réservoir de treize mille litres, destiné au combustible pour chauffage.
- 4) A l'arrière des blocs " A " et " B " et à ciel ouvert : les rampes d'entrée et de sortie des véhicules, le chemin d'accès aux garages et emplacements de parking.

B - Les parties privatives suivantes :

- 1) Afférentes aux appartements :
- Dans le " bloc A " : les caves numérotées un à dix-huit, vingt-deux à vingt-sept, les emplacements de parking numérotés un à huit.

-QUATRIEME ROLE-

- Dans le " bloc B " : les caves numérotées dix-neuf à vingt et un, les garages numérotés neuf et dix.

- A l'arrière des " bloc A " et " bloc B " : les garages numérotés onze à vingt-deux.

- 2) Afférentes à la station-service : les différentes conduites qui lui sont propres ainsi que, sous le " bloc B " la fosse de graissage et sous le driveway, un réservoir d'une contenance de vingt mille litres, deux réservoirs d'une contenance de sept mille litres et un réservoir d'une contenance de deux mille litres.

Paragraphe III - Plan numéro trois.

Ce plan est celui des étages et signé " ne varietur " par les représentants de la société comparante, restera ci-annexé sous la mention " annexe 4 ". On y remarque :

A - Dans le "bloc A "

- 1) En ce qui concerne les premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième et septième étages :
 - a) les parties communes suivantes : la cage d'escalier, l'ascenseur et les gaines de vide-poubelles, conduits de fumée du chauffage central et des feux ouverts, canalisations diverses et cheminées de ventilation.
 - b) les parties privatives suivantes :
 - Les appartements du type un, sis à front de la rue Vas t'y frotte, avec vue sur la rue de Dave et les terrains de fond. Ce type d'appartement se reproduit aux premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième et septième étages, où il porte respectivement les numéros un, quatre, sept, dix, treize, seize et

dix-neuf et comprend : un hall avec vestiaire, un water-closet, une salle de bain, trois chambres à coucher, une cuisine, une salle de séjour avec terrasse.

- Les appartements du type deux, sis à front de la rue de Dave. Ce type d'appartement se reproduit aux premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième et septième étages, où il porte respectivement les numéros deux, cinq, huit, onze, quatorze, dix-sept et vingt et comprend : un hall avec vestiaire, un water-closet, une salle de bain, deux chambres à coucher, une cuisine et un séjour avec terrasse.

- Les appartements du type trois, sis à front de la rue de Dave, avec vue sur les terrains de fond. Ce type d'appartement se reproduit aux premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième et septième étages, où il porte respectivement les numéros trois, six, neuf, douze, quinze, dix-huit et vingt et un et comprend : un hall, un water-closet, une salle de bain, trois chambres à coucher, une cuisine, une salle de séjour avec terrasse; il est fait observer que les appartements numéros neuf, douze, quinze, dix-huit et vingt et un jouissent, de plus, d'une vue sur le " bloc B ".

2) En ce qui concerne le huitième étage :

a) Les parties communes suivantes : la cage d'escalier, la machinerie pour l'ascenseur, les gaines de vide-poubelles, conduits de fumée chauffage central et feux ouverts, canalisations diverses et cheminées de ventilation.

-CINQUIEME ROIE-

b) Les parties privatives suivantes :

- un appartement du type un et portant le numéro vingt-deux ,
- un appartement du type deux et portant le numéro vingt-trois,
- un appartement du type trois et portant le numéro vingt-quatre.

3) Sous les combles existent, à titre de parties communes : le grenier avec son escalier escamotable et les différentes souches de cheminée et de ventilation.

B - Dans le " bloc B " :

1) Au niveau du premier étage :

- a) les parties communes suivantes : la cage d'escalier, les différentes souches de cheminées et de ventilation, les gaines des canalisations;
- b) les parties privatives suivantes : l'appartement sis front à la rue de Dave, avec vue sur le "bloc A " et les terrains de fond. Cet appartement porte le numéro vingt-cinq et comprend : un hall, un water-closet, trois chambres à coucher, une salle de bain, un débarras, une salle de séjour avec terrasse et une cuisine.

2) Au niveau du deuxième étage et combles :

- a) les parties communes suivantes : la cage d'escalier, les différentes souches de cheminée et de ventilation, les gaines des canalisations;
- b) les parties privatives suivantes : l'appartement sis à front de la rue de Dave avec vue sur le " bloc A " et les terrains de fond. Cet appartement porte le numéro vingt-six et comprend : un hall d'entrée, un water-closet, trois chambres à coucher, une salle de bain, un débarras, un séjour, une cuisine et un grenier avec son escalier escamotable.

Paragraphe IV - Plan numéro quatre.

Ce plan est celui de la façade est et en temps que tel ne nécessite pas de commentaires. Signé " ne varietur " par les représentants de la société comparante, il restera ci-annexé sous la mention " annexe 5".

Paragraphe V - Plan numéro cinq.

Ce plan est celui de la façade nord et en temps que tel ne nécessite pas de commentaires. Signé " ne varietur " par les représentants de la société comparante, il restera ci-annexé sous la mention " annexe 6".

Paragraphe VI - Plan numéro six

Ce plan est celui de la façade sud et en temps que tel ne nécessite pas de commentaires. Signé " ne varietur " par les représentants de la société comparante, il restera ci-annexé sous la mention " annexe 7".

Paragraphe VII - Plan numéro sept

Ce plan est celui de la façade ouest et en temps que tel ne nécessite pas de commentaires. Signé " ne varietur " par les représentants de la société comparante, il restera ci-annexé sous la mention " annexe 8".

Paragraphe VIII - Plan numéro huit

Ce plan est un plan de coupe et en temps que tel ne nécessite pas de commentaires. Signé " ne varietur " par les représentants de la société comparante, il restera ci-annexé sous la mention " annexe 9".

OBSERVATIONS

1 - L'ascenseur du " bloc A " donne accès aux sept premiers étages, le huitième étant accessible à partir du septième étage par une volée d'escaliers.

2 - Les caves dix-neuf, vingt et vingt et un seront réparties entre les appartements vingt-cinq, vingt-six et vingt-sept.

-SIGNATURE NOTRE-

3 - Les emplacements de parking ayant chacun accès à une cave :

- la cave six sera attribuée à l'emplacement de parking un;
- la cave quatre sera attribuée à l'emplacement de parking deux ;
- la cave trois sera attribuée à l'emplacement de parking trois ;
- la cave un sera attribuée à l'emplacement de parking quatre ;
- la cave vingt-sept sera attribuée à l'emplacement de parking cinq ;
- la cave vingt-cinq sera attribuée à l'emplacement de parking six ;
- la cave vingt-quatre sera attribuée à l'emplacement de parking sept ;
- la cave vingt-deux sera attribuée à l'emplacement de parking huit.

CHAPITRE II - REPARTITION DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes dont question ci-dessus sont réparties en dix mille/dixmillièmes qui tous sont rattachés à titre d'accessoire et en copropriété et indivision formée à un élément privatif de l'immeuble.

L'aliénation d'un appartement, de la station-service, d'une cave, d'un garage, du magasin ou d'un emplacement de parking comporte nécessairement l'aliénation à la fois de la partie privative et des quotités dans les parties communes qui en sont l'accessoire.

L'hypothèque ou tout autre droit réel grévant une propriété privative grève à la fois la dite quotité.

La répartition des parties communes, qui comprennent entre les éléments prédécrits, le terrain, est faite irrévocablement de la manière suivante :

-13-

- magasin : six cent soixante-dix/
dixmillièmes 666/10.000 èmes
- station-service : trois cent vingt-
six/dixmillièmes 326/10.000 èmes
- appartements numéros un, quatre, sept,
dix, treize, seize et dix-neuf ;
chacun trois cent et deux/dixmil-
lièmes, soit au total : deux mille
cent quatorze/dixmillièmes 2.114/10.000 èmes
- appartements numéros deux, cinq, huit,
onze, quatorze, dix-sept et vingt,
chacun : deux cent soixante-quatre/
dixmillièmes, soit au total : mille
huit cent quarante-huit/dixmillièmes 1.848/10.000 èmes
- appartements numéros trois, six, neuf,
douze, quinze, dix-huit et vingt et
un, chacun : deux cent quatre-vingt-
cinq/dixmillièmes, soit au total :
mille neuf cent nonante-cinq/dix-
millièmes 1.995/10.000 èmes
- appartement vingt-deux : deux cent
quatre-vingt-six/dixmillièmes 286/10.000 èmes
- appartement vingt-trois : deux cent
cinquante-deux/dixmillièmes 252/10.000 èmes
- appartement vingt-quatre : deux cent
soixante-huit/dixmillièmes 268/10.000 èmes
- appartement vingt-cinq : trois cent
vingt et un/dixmillièmes 321/10.000 èmes
- appartement vingt-six : trois cent
et huit/dixmillièmes 308/10.000 èmes
- appartement vingt-sept : cent sep-
tante-deux/dixmillièmes 172/10.000 èmes

-SEPTIEME ROIE-

- emplacement de parking un : cinquante-deux/dixmillièmes	52/10.000 êmes
- emplacement de parking cinq : cinquante-deux/dixmillièmes	52/10.000 êmes
- emplacement de parking quatre : quarante-cinq/dixmillièmes	45/10.000 êmes
- emplacement de parking huit : cinquante et un/dixmillièmes	51/10.000 êmes
- emplacements de parking deux, trois, six et sept, chacun : quarante-six/dixmillièmes, soit au total : cent quatre-vingt-quatre/dixmillièmes	184/10.000 êmes
- garages neuf et dix, chacun cinquante-quatre/dixmillièmes, soit au total : cent et huit/dixmillièmes	108/10.000 êmes
- garages onze, douze, treize et quatorze, chacun cinquante/dixmillièmes, soit au total : deux cent/dixmillièmes	200/10.000 êmes
- garages quinze, seize, dix-sept et dix-huit, chacun cinquante et un/dixmillièmes, soit au total : deux cent et quatre/dixmillièmes	204/10.000 êmes
- garages dix-neuf, vingt et vingt et un, chacun cinquante-deux/dixmillièmes, soit au total : cent cinquante-six/dixmillièmes	156/10.000 êmes
- garage vingt-deux : cinquante-sept/dixmillièmes	57/10.000 êmes
- caves un à cinq et vingt-deux à vingt-sept, chacune onze/dixmillièmes, soit au total : cent vingt et un/dixmillièmes	121/10.000 êmes

- caves six et huit à dix-huit, chacune douze/dixmillièmes, soit au total : cent quarante-quatre/dixmillièmes 144/10.000 èmes
- caves dix-neuf, vingt et vingt et un, chacune dix-neuf/dixmillièmes, soit au total : cinquante-sept/dixmillièmes 57/10.000 èmes
- cave sept : treize/dixmillièmes 13/10.000 èmes
- TOTAL : DIX MILLE/DIXMILLIEMES 10.000/10.000 èmes

OBSERVATIONS

1 - Chacune des caves est destinée à dépendre des appartements dont se compose partiellement l'immeuble à ériger. Une cave ne peut appartenir qu'à un propriétaire d'appartement de l'immeuble. Elle ne peut être louée ou concédée en jouissance qu'à une personne occupant un appartement de l'immeuble.

2 - Les garages ne peuvent être cédés, qu'avec un appartement ou qu'à un copropriétaire.

3 - La société comparante se réserve l'usage privatif et exclusif du drive-way, tant en surface qu'en sous-sol, à charge pour elle d'en assurer l'entretien à ses frais exclusifs.

La société comparante pourra de plus y effectuer tous travaux, transformations et modifications qu'elle jugerait indispensables, nécessaires ou utiles à l'exploitation de la station-service, tant en surface qu'en sous-sol.

CHAPITRE III- REGLEMENT DE COPROPRIETE

Il a été établi un règlement de copropriété dans le but de déterminer les droits de propriété et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les recettes et dépenses communes.

Ce règlement comporte :

1) Le statut de l'immeuble, qui règle la division de la propriété, l'entretien, la conservation et éventuellement la transformation ou la reconstruction de tout ou partie de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en découler sont imposées à tous les copropriétaires tant présents que futurs et ne sont susceptibles de modifications que du consentement unanime des copropriétaires; ce statut sera du reste opposable à tous par la transcription à la conservation des hypothèques.

2) Le règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun.

Ce règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite titulaire d'un droit de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble; il est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine.

Un exemplaire de ce règlement de copropriété, approuvé sans restriction ni réserve par les parties comparantes, restera annexé aux présentes pour être enregistré avec elles, après avoir été signé " en vertu " par les parties comparantes et le notaire soussigné.

Ce règlement fera désormais partie intégrante du présent acte.

Tous les actes translatifs et déclaratifs ayant pour objet des éléments privatifs, en propriété ou en jouissance, y compris les baux et autres droits constitutifs de jouissance, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance de l'acte de base contenant le règlement de copropriété et qu'il est subrogé

dans les droits et obligations qui en résultent

CHAPITRE IV - GENERALITES

1 - Réserve de mitoyenneté

La société anonyme BELGIAN SHELL COMPANY se réserve le droit réel de mitoyenneté portant sur les murs de pignon et de clôture à édifier à cheval sur les limites séparant les biens des fonds limitrophes.

Cette réserve a uniquement pour but de lui permettre de toucher, à son profit exclusif, l'indemnité qui sera due par les constructeurs sur les terrains voisins, qui voudront ou voudraient faire usage de ces murs.

En conséquence, la société comparante aux présentes a seule le droit de procéder au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces murs, d'en toucher le prix et d'en donner quittance.

Cette réserve de droit réel de mitoyenneté ne peut engendrer pour elle ni obligation de contribuer à l'entretien, la protection, la réparation et la reconstruction de ces murs, ni aucune responsabilité quelconque.

2 - Constitution de servitudes

a) La société comparante déclare constituer à titre de servitude perpétuelle au profit et à charge réciproque de tous et de chacun des biens privatifs dont l'immeuble est constitué, le passage de toutes les canalisations, les gaines, conduits de cheminée et autres nécessaires aux locaux inférieurs et supérieurs.

b) Le drive-way du rez-de-chaussée étant à l'usage privatif de la station-service, il en résulte que le passage du drive-way est strictement réservé sur toute son étendue à la station-service, et il est strictement interdit aux habitants et propriétaires de l'immeuble d'y parquer ou entreposer quoi que ce soit ou de gêner

l'usage de ce passage de n'importe quelle façon.

3 - Déclaration pour ordre

La société comparante déclare et reconnaît que le notaire soussigné a attiré son attention sur les dispositions de l'arrêté-loi du deux décembre mil neuf cent quarante-six, concernant l'urbanisation, et qu'il lui a conseillé de :

a) s'adresser éventuellement par écrit, avant la passation de l'acte à l'Administration Communale de la situation du bien ou le cas échéant au Service de l'Urbanisme, afin d'être fixés sur le sort qui serait réservé à la demande de construction, démolition ou reconstruction à introduire ultérieurement sur la base de l'article dix-huit ou d'autres dispositions de l'arrêté-loi précité

b) d'introduire, le cas échéant, la demande prévue à l'article dix-huit précité.

En conséquence, elle décharge expressément le notaire soussigné de toute responsabilité, tant professionnelle que morale à ce sujet, quant au présent acte.

4 - Concours des copropriétaires

Les copropriétaires devront, à première demande, prêter concours pour l'accomplissement de toutes les formalités nécessaires à l'édification des constructions, leur aménagement et aux raccordements de l'eau, du gaz et de l'électricité et du téléphone.

Ils devront, au besoin, signer toutes demandes d'enquête de "commodo et incommode" et tous documents pour les installations de réservoirs de carburants et de tous moteurs nécessaires au service de l'immeuble et de la station-service.

5 - Conditions particulières

A titre de convention expresse du présent statut immobilier et étant entendu la nature et les

particularités du commerce qui sera exercé dans la station-service , il est stipulé ce qui suit :

a) Dans l'immeuble à ériger, il ne pourra être exercé, sous quelque forme que ce soit, aucune autre activité artisanale ou commerciale que celle exercée au rez-de-chaussée par la BELGIAN SHELL COMPANY, sauf dans le magasin du "Bloc A", où l'autorisation écrite de la BELGIAN SHELL COMPANY sera nécessaire et suffisante.

b) Publicité - Dans et/ou sur l'intégralité du bâtiment toiture comprise, il ne pourra être placé aucune réclame, potence murale, ou enseigne autres que celles de la société anonyme BELGIAN SHELL COMPANY, la dite société étant expressément autorisée à y effectuer toute autre publicité, généralement quelconque, qu'elle jugerait nécessaire.

La BELGIAN SHELL COMPANY est, en outre, autorisée à apposer des potences murales à tous endroits du bâtiment, même en façade, sans être tenue de verser une indemnité aux propriétaires ou occupants de l'immeuble. Ce droit vise non seulement les produits pétroliers de ladite société mais pour tous autres produits afférents à une activité ultérieure que ladite société serait amenée à exercer ou à laisser exercer dans l'immeuble et cela à tous moments.

Les propriétaires d'appartement devront donner libre accès aux services d'entretien de ces enseignes et ce après avoir été avertis de l'heure et du jour de la visite.

c) La BELGIAN SHELL COMPANY se réserve expressément, pour elle et ses ayants-droit , de modifier l'affectation de l'appartement vingt-sept comme bon lui semblera.

d) L'immeuble étant pourvu d'une installation de chauffage central commune, il est stipulé à titre de convention expresse du présent statut que la société SHELL aura l'exclusivité de fournitures de combustibles, liquides ou gazeux, pour cette installation (gaz de ville excepté).

c) Les couleurs en façades principale ou latérales du bâtiment (murs, fenêtres, balcons, corniches, rien excepté) ne pourront être appliquées ou modifiées qu'avec l'approbation de la BELGIAN SHELL COMPANY.

FRAIS DE PRESENT ACTE DE BASE

Les frais du présent acte de base et du règlement de copropriété seront supportés par les futurs acquéreurs des appartements et par la BELGIAN SHELL COMPANY, chacun à concurrence du nombre de dixmillièmes affectés aux locaux privatifs dont ils sont ou deviendront propriétaires dans l'immeuble.

Ces frais s'élèvent à DEUX MILLE CINQ CENTS FRANCS par appartement, CINQ CENTS FRANCS par garage ou emplacement de parking, TROIS MILLE FRANCS pour la station service et CINQ MILLE FRANCS pour le magasin.

ELECTION DE DOMICILE

La société comparante élit domicile en son siège social susindiqué.

De convention expresse au présent statut, il est stipulé que tout différend qui pourrait naître au sujet de l'interprétation ou l'exécution du présent acte seront jugés par les Tribunaux de Bruxelles et pour les affaires de la compétence du Juge de Paix, par Monsieur le Juge de Paix du Deuxième Canton de Bruxelles, sauf pour toutes affaires dans lesquelles la BELGIAN SHELL COMPANY n'est pas partie à quelque titre que ce soit.

DONT ACTE.

Fait et passé,

Lieu et date que dessus.

Lecture faite de l'acte et de ses annexes, les comparants ont signé avec nous, Notaire.

(suivent les signatures).

Enregistré dix rôles, un renvoi, à Forest, le 21 décembre 1965 - volume 38 - folio 73 - case 2 - reçu cent francs. Le Receveur a.i. : (signé) L. STIERS.

ACTE DE BASE MODIFICATIF
RÉSIDENCE LE VELAINÉ

30/3/18

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT,

Le trente mars

Par Devant Nous, Maître **Géraldine VAN BILSEN**, Notaire associé, à Jambes (Namur), gérant de la société civile ayant adopté la forme d'une société privée à responsabilité limitée « Philippe Balthazar & Géraldine Van Bilsen, Notaires associés », ayant son siège social établi à 5100 Namur (Jambes), Avenue Gouverneur Bovesse, 24/6.

ONT COMPARU :

2/ Monsieur
trois novemb
remarié et n°
5100 Namur (

3/ Monsieur
vingt-six mai m

Ramelet, 145.

Lesquels déclarent s'être mariés à Koekelberg le 23 mai 1981 sous le régime légal à défaut de contrat de mariage, régime non modifié à ce jour.

pro
date

ne
en

TITRE I. - EXPOSE PREALABLE

Les comparants sub 1/, 2/ et 3/ dûment présents ou représentés, déclarent être les seuls copropriétaires à concurrence de :

- Nonante huit (98) pourcents indivis en pleine propriété pour la sprl « IMMO CRIFE »,
- d'un pourcent indivis en pleine propriété pour Monsieur BAJRAMI Féhim
- et à concurrence d'un pourcent indivis en pleine propriété ensemble pour les époux (), du bien ci-après décrit, d'après leur titre de propriété :

Ville de NAMUR - Quatrième division – JAMBES - Deuxième division

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé suivant titre « Building Shell » et suivant renseignement communiqué par la copropriété « Résidence LE VELAIN » sis rue de Dave, 394-396, cadastré ou l'ayant été suivant titre et extrait cadastral récent section E, numéro 131 A, pour une contenance de quinze ares quatre-vingt-deux centiares, mais contenant, suivant acte de base, quinze ares quatre-vingt-deux centiares quatorze dixmilliares :

Le magasin sis au rez-de-chaussée du BLOC A sis me de Dave, 394, et comprenant :

En propriété privative et exclusive :

Le magasin proprement dit.

En copropriété et indivision forcée :

Six cent Soixante-six/dixmillièmes (666/10.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Le magasin ayant une surface de deux cent trente-sept mètres carrés suivant mesurage effectué par le Géomètre Expert Immobilier Jean-Marie JAUMOTTE, à Assesse, le 20 décembre 1974, ainsi qu'il résulte de son rapport resté annexé au procès-verbal d'adjudication publique dressé par le notaire Paul DECLAIRFAYT, à Assesse, le 21 janvier 1975.

Origine de propriété

Les comparants Nous ont préalablement exposé ce qui suit :

1°) L'association des copropriétaires de la « **Résidence LE VELAINE** » ayant son siège à 5100 Namur (Jambes), rue de Dave, 394-396, inscrite au RPM sous le numéro 0877.507.134, dont l'acte de base et le règlement de copropriété reçus par le Notaire Charles Emile SOHET, à Forest-Bruxelles, le 17 décembre 1965, transcrit au Bureau des Hypothèques à Namur, le 6 janvier 1966, volume 7113, numéro 34, et à l'acte modificatif dressé par le dit Notaire, le 26 mai 1966, transcrit au Bureau des Hypothèques à Namur, le 26 mai 1966 volume 6831. numéro 20.

Nommée en qualité de syndic de ladite résidence à partir du premier mai deux mille quatre aux termes de l'assemblée générale annuelle des copropriétaires tenue le 3 mars 2004, dont une copie du procès verbal restera ci-annexé, nomination renouvelée.

A été valablement convoqué en date du 22 mars 2018 en vue de comparaître au présent acte, qu'il est constaté que le syndic n'est pas présent.

2°) Que Monsieur ;s'engage à mettre à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale la ratification par le syndic du présent acte en vue de sa transcription aux hypothèques au nom de l'association des copropriétaires de la Résidence Le Velaine.

3°) L'acte de base régissant ladite résidence a été reçu par le Notaire Charles Emile SOHET, à Forest-Bruxelles, le 17 décembre 1965, transcrit au Bureau des Hypothèques à Namur, le 6 janvier 1966, volume 7113, numéro 34, et l'acte modificatif a été dressé par le dit Notaire, le 26 mai 1966, transcrit au Bureau des Hypothèques à Namur, le 26 mai 1966 volume 6831, numéro 20.

4°) Par suite de ces actes de base, le bien ci-après décrit a été placé sous le statut de la copropriété et de l'indivision forcée.

5°) L'acte de base reçu par le Notaire Charles Emile SOHET, à Forest-Bruxelles, le 17 décembre 1965 stipule textuellement :

*« Par dérogation aux articles 7 et 22 du présent règlement, le propriétaire de la station-service a le droit, **sans devoir demander l'autorisation des autres copropriétaires d'apporter toutes modifications qu'ils lui conviendront aux parties privatives** qui lui appartiennent dans l'immeuble, même si ces modifications entraînent un changement de destination de ces parties.*

*Il reste entendu dans ce dernier cas que celui-ci devra faire ses travaux à ses frais exclusifs et à ses risques et périls, sans pouvoir compromettre la stabilité de l'immeuble et sans pouvoir modifier les autres parties de l'immeuble, ni leur accès. **Il en est de même du propriétaire du magasin.** »*

6°) En date du 9 août 2013, le Collège communal de la Ville de Namur a octroyé à | un permis d'urbanisme pour la transformation d'une salle d'exposition en deux appartements (numéro de permis : JAM12886/283/2013).

Par la suite, les travaux ont été réalisés par les copropriétaires en vue de transformer le rez-de-chaussée commercial (« magasin ») en deux appartements conformément au permis d'urbanisme précité.

Cette division a été actée par le Cadastre, chacun des appartements s'étant vu attribuer un numéro de parcelle et un revenu cadastral propres.

7°) La description des parties communes de la résidence demeure inchangée.

Aucune modification n'est apportée au règlement de copropriété et au règlement d'ordre intérieur.

8°) Ceci exposé, les comparants sub 1/, 2/ et 3/ prient le Notaire soussigné de bien vouloir acter la nouvelle description et la répartition des quotes-parts de copropriété relatives aux deux appartements ainsi créés.

TITRE 2. - MODIFICATION DU DESCRIPTIF DE PARTIES PRIVATIVES ET MODIFICATION DES QUOTES-PARTS DES PARTIES PRIVATIVES DANS LES PARTIES COMMUNES DE LA RESIDENCE

La description des parties privatives de l'immeuble et les quotités de chaque partie privative demeure inchangée à l'exception de la description du bien appartenant aux comparants sub 1/, 2/ et 3/ précités, décrit ci-dessus.

Conformément à la loi, les propriétaires du bien ont mandaté le Géomètre-Expert ZEKI Adnan, ayant ses bureaux à Naninne, chaussée de Marche, 682, afin de fixer la quote-part des parties communes afférente à chacun des deux appartements.

Aux termes de son rapport daté du 8 janvier 2018, dont un exemplaire restera annexé aux présentes, Monsieur ZEKI Adnan a fixé la quote-part des parties communes afférente à chacun des deux appartements en tenant compte de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de chaque partie privative.

Il a été attribué :

- Trois cent nonante-cinq/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain (395/10.000èmes) à l'appartement 28,
- Deux cent septante et un/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain (271/10.000èmes) à l'appartement 29.

En vertu dudit rapport, les deux appartements seront désormais décrits comme suit :

Ville de NAMUR - Quatrième division – JAMBES - Deuxième division

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé « Résidence LE VELAINE » sis rue de Dave, 394-396, cadastré ou l'ayant été, section E numéro 131 A, pour une contenance de quinze ares quatre-vingt-deux centiares :

L'APPARTEMENT 28, situé au rez-de-chaussée, comprenant :

En propriété privative et exclusive :

Sas d'entrée, hall, salle de bain, living et cuisine, chambre 1, chambre 2 et chambre 3.

En copropriété et indivision forcée :

Les trois cent nonante-cinq/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain (395/10.000èmes).

Tel que ce bien est repris au Cadastre sous « A.REZ/G » et numéro « **131AP0035** ».

Revenu cadastral non indexé : mille deux cent cinquante-six euros (1.256,00 EUR).

L'APPARTEMENT 29, situé au rez-de-chaussée, comprenant :

En propriété privative et exclusive :

Sas d'entrée, hall, salle de bain, living et cuisine, chambre 1 et chambre 2.

En copropriété et indivision forcée :

Les deux cent septante et un/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain (271/10.000èmes).

Tel que ce bien est repris au Cadastre sous « A.REZ/D » et numéro « 131AP0036 ».

Revenu cadastral non indexé : mille trente euros (1.030,00 EUR)

PLAN

Tels que ces biens figurent sous liseré bleu (appartement 28) et liseré vert (appartement 29) en un plan établi par l'architecte Yves STASSEN, à Wavre, lequel restera annexé aux présentes.

Ce plan est repris dans la base de données des plans et délimitations sous le numéro de référence 92322-10189.

Dispense est donnée à Monsieur le Conservateur des Hypothèques de le transcrire.

CONDITIONS SPECIALES

Les comparants sub 1/, 2/ et 3/ déclarent n'avoir personnellement conféré aucune servitude sur le bien objet des présentes et ne pas connaître l'existence de servitudes ou conditions spéciales concernant le dit bien sauf celles reprises dans l'acte de base et l'acte de base modificatif dont question ci-dessus.

Le rapport du géomètre ZEKI stipule textuellement :

« Chaque nouveau propriétaire devra prendre connaissance de l'acte de base « règlement de copropriété » du 17 décembre 1965, rédigé par l'étude de Maître Charles Emile SOHET, notaire à Forest, et se référer auprès du syndic « c/o Gestion et Immeuble s.a., avenue de la Plante 31 à 5000 Namur » pour le règlement d'ordre intérieur et veiller à respecter la répartition des charges communes qui incombent à chaque appartement, ainsi qu'aux servitudes et conditions spéciales reprises dans l'acte.

Les compteurs électriques, les compteurs d'eau froide et eau chaude sont à l'arrière du bâtiment dans le local technique près de la chaufferie.

Chaque appartement a des colorimètres digitaux sur chaque radiateur.

La division, tel que décrite aux plans ci-annexés, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs d'un état des choses qui constituera une servitude, si les lots appartiennent à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent. Elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code civil.

Il en est ainsi notamment :

- *Des vues et jours d'un lot sur l'autre ;*
- *Du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduares – gaz – électricité – téléphone...) servant à l'un ou l'autre lot. Ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol ou au-dessus de celui-ci ;*

- *Il est de même pour l'entretien et la réparation d'une fosse ou d'une citerne d'eau ou de gaz ou de mazout ;*
- *Et d'une façon générale, de toutes servitudes établies sur un lot au profit d'un autre que révéleront les plans, leur exécution ou encore l'usage des lieux. »*

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de jouissance ou autres y compris les baux devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une connaissance parfaite du statut immobilier régissant l'immeuble dont fait partie le bien vendu y compris le présent acte et les conditions stipulées ci-avant, qu'il s'oblige à le respecter ainsi que les décisions régulièrement prises et à prendre par les assemblées générales des copropriétaires.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent chacune domicile en leur domicile ou siège respectif préindiqué.

CERTIFICATION D'ÉTAT CIVIL ET D'IDENTITE

Le notaire instrumentant certifie l'identité des personnes physiques comparantes sur base de la carte d'identité qui lui est présentée et l'exactitude de leur état civil, nom, prénoms, lieu et date de naissance, et domicile sur base d'un extrait du registre national, et/ou du livret de mariage, et/ou d'un extrait d'acte de naissance, étant précisé que le numéro national est renseigné avec l'accord exprès des parties.

Le notaire instrumentant certifie également la dénomination, la forme juridique, la date de l'acte constitutif, le siège social et le numéro d'immatriculation à la taxe sur la valeur ajoutée des sociétés comparantes.

DECLARATIONS FINALES

Chaque comparant déclare individuellement :

- ne pas avoir à ce jour déposé de requête en règlement collectif de dettes (Loi du cinq juillet mil neuf cent nonante huit) ;
- ne pas être pourvu ni d'un administrateur provisoire ni d'un conseil judiciaire ;
- ne pas avoir déposé de requête en réorganisation judiciaire ;
- ne pas avoir été déclaré en faillite non clôturée à ce jour ;
- ne pas être dessaisi de tout ou partie de l'administration de ses biens.

La partie venderesse déclare qu'elle n'a concédé sur le bien vendu aucun droit de préférence, de préemption ou de réméré et qu'elle n'a pas conféré de mandat hypothécaire sur ce bien.

INFORMATION DU NOTAIRE

Les parties aux présentes reconnaissent avoir été dûment avisées et informées par le Notaire instrumentant, de l'article neuf de la Loi de Ventôse contenant organisation du Notariat, et plus particulièrement de la possibilité qui leur est offerte de désigner un autre Notaire ou de se faire assister par un Conseil et ce lorsqu'il apparaît que des « *intérêts contradictoires* » ou des « *engagements disproportionnés* » entravent le bon accomplissement du devoir notarial.

PROJET - FORCE EXECUTOIRE

Les parties aux présentes reconnaissent avoir reçu le projet des présentes plus de cinq jours ouvrables avant ce jour et en avoir pris connaissance.

Les comparants reconnaissent avoir été informés par le notaire instrumentant des dispositions des articles 12 et 19 nouveau de loi sur le notariat, et en particulier des conditions mises pour qu'un acte auquel il est fait référence dans un acte notarié, ait la force exécutoire.

DROIT D'ECRITURE

Droit d'écriture de cinquante euros payés sur déclaration par le notaire instrumentant.

DONT ACTE.

Fait et passé à Jambes/Namur, en l'étude,

Date que dessus,

Et, après lecture intégrale et commentée des dispositions des présentes visées à cet égard par la loi, et lecture partielle et commentée des autres dispositions, les comparants ont signé avec Nous, Notaire.