

**COORDINATION DES STATUTS
DE LA RESIDENCE THE PRESIDENT**

Avenue Jupiter, 25
à 1190 BRUXELLES
Numéro d'entreprise : 0843.234.955

L'an mil neuf cent quatre-vingt quatre
Le douze janvier
Devant Maître Jacques de MOL, Notaire à Bruxelles

ONT COMPARU

- 1) Monsieur Léon-Charles-Guy MARCHAND, administrateur de la société, né à Etterbeek le onze août mil neuf cent trente-quatre, demeurant à Forest (Bruxelles) avenue Molière 86, époux de Madame Angèle Brouillard, avec laquelle il est marié sous le régime de la communauté réduite aux acquêts suivant contrat de mariage reçu par le notaire Frans Lambert ayant résidé à Bruxelles, le quatre juillet mil neuf cent cinquante-sept.
- 2) Monsieur Raymond-Charles-Louis MARCHAND, administrateur de société, né à Etterbeek le deux avril mil neuf cent trente-huit, demeurant à Forest (Bruxelles) 25 avenue Jupiter 181.
Epoux de Madame Annie De Backer avec laquelle il est marié sous le régime de la communauté réduite aux acquêts suivant contrat de mariage reçu par le même notaire Lambert le vingt-trois juillet mil neuf cent soixante et un.

LESQUELS NOUS ONT REQUIS D'ACTER CE QUI SUIT

Messieurs Léon et Raymond MARCHAND sont propriétaires du bien suivant:

Commune de FOREST (Bruxelles)

Un immeuble à appartements érigé sur et avec un terrain situé à front de l'avenue Jupiter numéros 25/27-29-31, cadastré ou l'ayant été section B numéros 31/C/24, 31/D/23 et 31/U/25 pour une contenance de douze ares quarante et un centiares.

Origine de propriété

Les comparants déclarent être propriétaires du bien pré décrit, chacun à concurrence de moitié indivise:

- les constructions pour les avoir fait ériger;
- le terrain à la suite des événements suivants: n°.03.047 ; aux termes d'un acte reçu par le notaire Frans Lambert ayant résidé à Bruxelles et le Notaire Constant Timmermans à Schaerbeek, le dix mars mil neuf cent septante et un, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-trois avril suivant, volume- 6821 numéro 3, Monsieur Raymond MARCHAND avait acquis de monsieur Pierre DELPLANCQ, avocat à Forest et ce en nom personnel et en remploi de fonds propres, deux immeuble situés avenue Jupiter numéro 27, d'une superficie de sept ares et numéros 29/31, d'une superficie de deux ares.

Ces biens appartenaient à monsieur Pierre DELPLANCQ pour une moitié indivise et à madame Maria Humbelina Albina VERBEKE, sans profession, veuve de monsieur Norbert DELPLANCQ, pour une autre moitié indivise, pour les avoir acquis de madame Jeanne Helvida Gabriella DUCHATEAU, sans profession, veuve en première nocces de monsieur Alfred MASY et épouse en secondes nocces de monsieur Pierre Dumont à Ixelles, aux termes d'un acte reçu par le notaire Etienne Taymans à Evere, et le Notaire Jean Vanderhaeghe à Ixelles le dix-sept juin mil neuf cent soixante-trois, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles le quatre juillet mil neuf cent soixante-trois volume 5442 numéro 9. Madame DELPLANCQ – VERBEKE est décédée à Forest, le vingt-cinq décembre mil neuf

cent soixante-trois laissant comme seul héritier légal et réservataire son fils monsieur Pierre DELPLANCQ.

Madame Jeanne DUCHATEAU était propriétaire des dits biens pour les avoirs recueillis dans la succession de son époux en premières noces, monsieur Alfred MAZY, lequel est décédé à Forest, le sept décembre mil neuf cent quarante-sept, sans laisser d'héritiers, ascendant ni descendants.

Aux termes de son testament authentique dicté au notaire Lucien Garly à Ixelles le trois avril mil neuf cent quarante-quatre, ce dernier avait institué légataire universelle son épouse survivante madame Jeanne DUCHATEAU. Cette dernière a épousés en secondes noces monsieur Pierre DUMON, sous la régime de la séparation de biens pure et simple suivant contrat de mariage reçu par le Notaire Jean Vanderhaeghe à Ixelles le douze novembre mil neuf cent cinquante-deux.

Aux termes d'un acte reçu par les Notaires Lambert et Timmermans prénommé le dix mars mil neuf cent septante et un, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-trois avril suivant volume 6821 numéro 21, monsieur Raymond Marchand avait acquis également en remploi de fonds propres, de madame Nelly Marie Sophie Vandepuette, veuve de monsieur Joseph de Martelaere à Forest, un immeuble sis à Forest, avenue Jupiter, 25, d'une contenance de trois ares quarante et un centiares.

Ce bien dépendait de la société d'acquêts existé entre les époux Joseph de Martelaere et Nelly Vandepuette, prénommée, pour l'avoir acquis de madame Mariette Françoise Laure Vandepuette, sans profession, divorcée, à Forest, aux terme d'un acte de vente reçu par le Notaire Timmermans, prénommé, le vingt-deux juillet mil neuf cent soixante-cinq, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le cinq août suivant volume 5806 numéro 18.

Madame Mariette Vandepuette en était propriétaire pour l'avoir acquis (alors qu'elle était déjà divorcée de Jacques Lecocq, journaliste à Uccle) suivant acte reçu par le notaire Timmermans à Schaerbeek et le notaire Cornélis à Anderlecht, le vingt-sept novembre mil neuf cent soixante-quatre, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le dix-sept décembre suivant volume 5701 n° 11.

Monsieur Jacques Lecocq en était lui-même propriétaire pour l'avoir recueilli dans la succession de ses parents, Monsieur Alfred Lecocq, industriel et Alice Licomps, sans profession, le vingt-trois mars mil neuf cent trente-quatre, et à Molenbeek-Saint-Jean le cinq avril mil neuf cent trente-huit.

Monsieur Joseph Seraphin Marie DE MARTELAERE époux de Madame Nelly Vandepuette est décédée à Forest le vingt et un juillet mil neuf cent septante. Il était marié sous le régime de la séparation des biens avec société d'acquêts suivant acte reçu par le notaire Pierre Uygel à Schaerbeek, le vingt-cinq janvier mil neuf cent quarante-cinq. Il a laissé comme seule et unique héritière légale et réservataire sa fille issue de son union avec la dite dame Nelly Vandepuette, étant Mademoiselle Claire-Emilienne DE MARTELAERE secrétaire à Forest.

Aux termes d'un acte reçu par le ministère du notaire Constant Timmermans prénommé le vingt-neuf décembre mil neuf cent septante, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le onze janvier mil neuf cent septante et un, volume 6758 numéro 20, mademoiselle Claire De Martelaere prénommé a cédé ses droits à madame Nelly Vandepuette, veuve de monsieur Joseph De Martelaere, qui en est devenu seule propriétaire.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Lambert prénommé, le deux juillet mil neuf cent septante et un, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-sept août suivant volume 6159 numéro 11.

Monsieur Raymond Marchand a cédé à son frère agissant en nom personnel et déclarant acquérir en remploi de fonds propres, la moitié indivise en pleine propriété des dits biens.

CONDITIONS SPECIALES

Les actes sus vantés reçus par le notaire Lambert, le dix mars mil neuf cent septante et un contiennent ce qui suit:

a) en ce qui concerne les immeubles avenue Jupiter 27, 29 et 31

L'acte sus vanté reçu par le notaire Etienne Taymans à Evere et le notaire Jean Vanderhaeghe, le dix-sept juin mil neuf cent soixante-trois, stipule notamment ce qui suit:

Condition spéciales

On lit dans l'acte du notaire Deledder à Bruxelles en date du deux mai mil neuf cent vingt-huit, textuellement ce qui suit:

Les acquéreurs s'engagent à construire endéans les quatre ans à front de l'avenue sur toute la largeur de façade, des maisons d'habitation ayant deux à trois étages et dont le plan de façade devra être approuvé par la société venderesse. La superficie des bâtiments ne pourra dépasser les quatre/cinquièmes de la surface totale du terrain.

Il est interdit d'établir aucune construction dans la zone de non bâtisse de cinq mètres de largeur figurée par des hachurés rouges au plan ci-annexé. Les acquéreurs devront établir à l'alignement de l'avenue Jupiter et latéralement dans toute la largeur de la zone de recul, des grillages en fer placés sur des soubassements en pierre de taille de vingt-cinq à quarante centimètres de hauteur lequel grillage ne pourra avoir plus d'un mètre septante centimètres de hauteur et devra être agrée par l'administration communale de Forest.

Il est interdit d'établir sur ce terrain ou dans les bâtiments qui y seront construits à moins d'autorisation spéciale tant de la société venderesse que des autorités compétentes, aucun commerce, industrie ou négoce qui soit de nature à incommoder les voisins par insalubrité ou autrement, notamment aucun dépôt, magasin ou débit de houille, chaux, boissons, victuailles et en général aucune des industries mentionnées au tableau de classement annexé à l'arrêté royal du vingt-neuf janvier mil huit cent soixante-trois sur la police des établissements dangereux, insalubres et incommodes et aux arrêtés qui ont modifié celui-ci. Cette interdiction est prise dans l'intérêt de la société venderesse sans que nul autre puisse s'en prévaloir.

Les acquéreurs feront construire à leurs frais devant la façade du terrain acquis par eux, un trottoir selon les prescriptions de l'autorité compétente; ils se conformeront aux règlements communaux en ce qui concerne l'accès aux égouts de la rue. Et en général, toutes les constructions à élever sur ce terrain présentement vendu devront être établies suivant les règlements de la commune de Forest auxquels les acquéreurs devront ainsi s'en rapporter pour tous points non prévus.

Les acquéreurs seront tenus de faire clôturer le terrain au moyen de murs et briques, à établir sur sol mitoyen, la moitié de leur assiette étant comprise dans le mesurage.

Les acquéreurs pourront se faire rembourser la mitoyenneté des maçonneries des murs qu'ils érigeront par les futurs acquéreurs suivant coutumes, mais ils ne pourront exiger de la société venderesse le paiement de cette mitoyenneté à moins que ladite société n'en fasse usage. Les maçonneries des murs voisins existantes ne sont pas comprises dans la présente vente.

Les acquéreurs seront subrogés dans tous les droits et obligation de la dame venderesse, relativement aux stipulations ci-dessus pour autant qu'elles soient encore d'application.

b) En ce qui concerne l'immeuble avenue Jupiter 25

Les conditions spéciales sont les mêmes que celles ci-dessus reproduites.

Les acquéreurs d'éléments privatifs dans le bien objet du présent acte de base, seront subrogés de plein droit pour ce qui les concerne et par le seul fait de leur acquisition, dans les stipulations qui précèdent et dans la mesure où elles seront encore d'application.

II

Les comparants ont décidé de soumettre le bien pré mentionné au régime de la copropriété suivant les dispositions permises par la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre en vue de

sa réalisation.

A cette fin, ils ont remis au notaire soussigné pour être annexées au présent acte, les plans figuratifs de l'immeubles établis par monsieur Gabriel Wiesel, architecte, demeurant à Forest (Bruxelles) rue Dodonée, 77.

Ces plans au nombre de cinq sont les suivants:

- Plan numéro 1: plans des sous-sols avec trois garages
- Plan numéro 2: plan des emplacements du parking
- Plan numéro 3: plan du rez-de-chaussée
- Plan numéro 4: plan étage type (du premier étage au sixième étage inclus)
- Plan numéro 5: plan étage technique.

Les comparants ont également fait dresser par le notaire soussigné, le règlement de copropriété qui demeurera également annexé et qui fait partie intégrante du présent acte avec lequel il sera transcrit.

DIVISION - DESCRIPTION

Sous-sols – Plan numéro 1 et 2

Notamment:

Aboutissement de la rampe des garages et emplacements de parking, dégagement des garages et aire de manœuvre des emplacements de parking, et à l'arrière redent servant à l'entreposage des motos et vélos, avec système d'accrochage, dégagements, local pour poussettes et vélos d'enfants, locaux dégagements des caves, local haute tension, local d'entreposage des poubelles, toilette de service, emplacements compteurs, d'électricité, d'eau et d'installation téléphonique.

...

Cave concierge numéro 12,

Escalier, cage d'escalier, ascenseur, trémie d'ascenseur et cætera...

Parties privatives

1. Treize caves numérotées de 1 à 11 inclus, et 13 et 14

Ces caves sont destinées à dépendre à titre des appartements de l'immeuble, à l'exception des bureaux du rez-de-chaussée.

Elles leur seront respectivement attribuées lors de la conclusion de la vente.

Une cave ne comporte pas de quotités indivises dans les parties communes distinctes de celles accessoires de l'appartement dont elle dépend.

On ne peut pas être propriétaire d'une cave sans être propriétaire d'un appartement dans le building et à titre de dépendance de cet appartement.

Une cave peut être donnée en location ni concédée en jouissance qu'à un occupant de l'immeuble.

Les aliénations ou échanges de caves ne sont permis qu'entre propriétaires d'appartements; ces aliénations ou échanges ne modifient pas les quotités dans les parties communes des appartements dont les caves son aliénées en échangées.

Nota bene

La cave numéro 13 est rattachée au garage numéro 3 avec lequel elle forme en tout manière telle que contrairement aux dispositions ci-après concernant les garages, ce garage numéro 3 (avec la cave numéro 13) ne peut appartenir qu'à un propriétaire d'appartement de l'immeuble, ni être donné en locations ou concédée en jouissance qu'à un occupant de l'immeuble.

2. Trois garages numérotés G1, G2 et G3, comprenant chacun

- a) En propriété privative et exclusive: le garage proprement dit avec sa porte basculante
 - b) En copropriété et indivision forcée dans les parties communes dont le terrain, savoir:
 - Le garage numéro 1: soixante-deux/dix millièmes
 - Le garage numéro 2: soixante-huit/dix millièmes
 - Le garage numéro 3: soixante-quatre/dix millièmes
3. *Dix-sept emplacements de parking numérotés de 1 à 17 inclus et comprenant chacun*
- a) En propriété privative et exclusive: l'emplacement proprement dit tel que délimité sur le sol, avec son revêtement;
 - b) En copropriété et indivision forcée dans les parties communes dont le terrain, savoir:
 - Les emplacements numéros 1, 2, 3, 4, 5 et 6 chacun: soixante/dix millièmes
 - L'emplacement numéro 7, cinquante-neuf/dix millièmes
 - L'emplacement numéro 8, quarante-sept/dix millièmes
 - L'emplacement numéro 9, quarante-huit/dix millièmes
 - L'emplacement numéro 10, quarante-huit/dix millièmes
 - Les emplacements numéros 11, 12, 13 et 14, chacun: cinquante et un/dix millièmes
 - Les emplacements numéros 15, 16 et 17, chacun: quarante-huit/dix millièmes.

Les garages et emplacements de parking constituent des fonds distincts pouvant être vendus même à des personnes qui ne sont pas propriétaires d'appartement dans l'immeuble, et être de même donnés en location ou concédés en jouissance.

Il est toutefois fait exception à ce principe pour le garage n° 3 avec le cave n° 13, comme précisé ci-dessus.

Rez-de-chaussée

Nota bene

Les mentions «gauche» et «droite» s'entendent en regardant la façade de l'immeuble

Parties communes

Notamment: zone de recul avec ses éléments constitutifs (jardinets – revêtements et cætera ...) aboutissement de la rampe des garages et emplacements de parking, tank à mazout enterré, murets séparatifs du trottoir, les ferronneries sur socles en pierre bleue séparatifs des deux propriétés voisines, hall d'entrée, locaux de conciergerie comprenant: hall, living, cuisine, salle de bains, chambre, toilette; courette dallée arrière, escalier donnant accès au jardin, jardin avec séparatifs des propriétés voisines, escalier, cage d'escalier, ascenseur, et cætera.

Parties privatives

1. Un ensemble de bureaux avant droit type B, comprenant:
 - a) En propriété privative et exclusive: hall (salle d'attente), vestiaire avec toilette et lave mains et placard, deux bureaux proprement dits;
 - b) En copropriété et indivision forcée: cent quatre-vingts/dix millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.
2. Un ensemble de bureaux arrière droit type B, comprenant:
 - a) En propriété privative et exclusive: hall (salle d'attente), vestiaire avec toilette et lave mains et placard, bureaux proprement dits avec placard;
 - b) En copropriété et indivision forcée: cent trente-deux /dix millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.
3. Un ensemble de bureaux avant gauche type A, comprenant:
 - a) En propriété privative et exclusive: hall (salle d'attente), vestiaire avec toilette et lave mains et placard, débarras, bureau proprement dit;
 - b) En copropriété et indivision forcée: cent nonante-six/dix millièmes indivis dans les