

JV/KP/155.602-001/P18.190
Transcription :
Le droit d'écriture s'élève à 50 €

Rép. n° 20.159
Du 17/09/2009

ACTE DE BASE
REGLEMENT DE COPROPRIETE
REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
« LE BELL'ART RESIDENCE – BLOC A, B, C, D & E »
(Albinoni, Bizet, Cézanne, Dali, Ellington)
ayant son siège à 1040 Bruxelles, Rue Froissart 60.

L'AN DEUX MILLE NEUF.

LE DIX-SEPT SEPTEMBRE.

Par-devant Nous, Maître **Jean VINCKE**, Notaire, associé de la société civile ayant emprunté la forme d'une société à responsabilité limitée « James Dupont, Bertrand Nerincx, Jean Vincke, Catherine Gillardin, Notaires Associés », ayant son siège social à 1040 Bruxelles, rue de l'Industrie 24, immatriculée au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro d'entreprise 0476.479.539.

A COMPARU:

La Société Anonyme « **EMPEREUR FROISSART** », ayant son siège social à 1040 Etterbeek, avenue des Arts 44, société immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro BE 0871.449.879 RPM Bruxelles, constituée suivant acte reçu par le Notaire Louis-Philippe MARCELIS à Ixelles en date du vingt janvier deux mille cinq, publié par extrait à l'annexe du Moniteur belge le trois février deux mille cinq sous le numéro 05021307.

Les statuts de la société ont été modifiés, suivant procès verbal dressé par le Notaire Louis-Philippe MARCELIS à Bruxelles en date du dix mai deux mille sept, publié par extrait à l'annexe du Moniteur Belge du huit juin suivant sous numéro 07081386.

Ici représentée par :

Monsieur BAUDOUIN Mathieu Elsa Roger Pierre, né à Verviers le deux octobre mille neuf cent septante-neuf, demeurant à 4990 Liernex, La Chapelle 7, suivant acte de procuration reçu par le notaire soussigné en date du quatorze juillet deux mille neuf, dont une expédition restera annexée aux présentes.

Ci après dénommée : « **EMPEREUR FROISSART** » ou « **LA COMPARANTE** »

EXPOSE PREALABLE - DESCRIPTION DU PROJET

La société anonyme EMPEREUR FROISSART a érigé en tant que propriétaire du bien ci-après décrit un complexe immobilier décrit comme suit:

COMMUNE d'ETTERBEEK – première division :

Un complexe immobilier, sur et avec terrain, sis Rue Froissart 60, 62, 64 – Rue Belliard 163, 165 cadastré ou l'ayant été, section A, numéros 283/K, 282/H/4, 282/E/5, 282/W/4, 282/Y/4, 282/R/4, 282/G/5, 282/N/4, 282/Z/3, 282/X/3, 282/Z/4, 282/V/4, et parties des numéros 200/N/3, 217/V, 283/Y, pour une superficie totale selon le plan ci-après relaté de deux mille quatre cent six virgule septante-huit mètres carrés (2.406,78 m²).

Mesurage : la superficie ci-avant mentionnée a été déterminée selon le plan ci-annexé « Oppervlakte terrain + Gebouwen # Gelijkvloers » daté du onze août deux mille huit dressé par le « Bureau d'Architecture M.&J-M. Jaspers – J. Eyers & Partners », à 1000 Bruxelles, Rue Haute 159, qui est resté annexé à un acte reçu par le notaire Jean Vincke, en date du 30 janvier 2009, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles sous la référence 48-T-10-02-2009-00809 et dont question ci-après.

Cet immeuble est régit par les permis suivants :

* **un permis d'urbanisme** délivré le 7 septembre 2006 par la commune d'Etterbeek, sous la référence 7307, autorisant entre autres la construction du « Bloc A, B, C, D & E », soit un immeuble composé de dix-neuf (19) appartements "une chambre", trente-quatre (34) appartements "deux chambres", et onze (11) appartements "trois chambres", trois (3) locaux commerciaux ; ainsi que des emplacements de parkings et caves aux sous-sols.

* **un permis d'environnement** du 7 août 2006 sous la référence 269354.

A. DESCRIPTION DES IMMEUBLES

ANCIENNEMENT LA SOCIETE ANONYME EMPEREUR FROISSART ETAIT PROPRIETAIRE DES BIENS IMMEUBLES SUIVANTS SOUS PLUS GRANDE CONTENANCE :

COMMUNE d'ETTERBEEK – PREMIERE DIVISION :

1. Une ruine étant d'après titre une maison d'habitation abandonnée à deux étages, avec cour et jardin sise rue Belliard, 145, y présentant suivant titre un développement de façade d'environ six mètres trente centimètres, contenant en superficie d'après titre un are quatre centiares, cadastré suivant extrait de la matrice cadastrale récent et suivant titre section A numéro 224/L pour un are dix centiares.
2. Une ruine étant d'après titre une maison abandonnée sur et avec terrain, sise rue Belliard, 147, cadastrée suivant extrait de la matrice cadastrale récent et suivant titre section A numéro 224/w, pour un are vingt centiares.
3. Une ruine étant d'après titre une maison abandonnée sur et avec terrain, sise rue Belliard, 149, cadastrée suivant extrait de la matrice cadastrale récent et suivant titre section A numéro 255/y, pour un are soixante centiares.
4. Une parcelle de terrain assiette d'une maison de commerce actuellement démolie qui était située chaussée d'Etterbeek, 164, contenant en superficie d'après titre un are quarante-neuf centiares sept dixmilliares, cadastrée selon titre section A numéro 222/p pour un are cinquante centiares et suivant extrait de la matrice cadastrale récent section A numéro 222/f (terrain à bâtir), pour un are quarante-neuf centiares.
5. Une parcelle de terrain (selon titre une maison de rentier et selon cadastre bâtiment hospitalier) sise à front de la rue de Froissart, 50 où elle possède un développement de façade de cinq mètres, cadastrée ou l'ayant été section A numéro 200/q2, pour une contenance de un are, vingt centiares, et contenant suivant mesurage un are, vingt centiares, septante-cinq dixmilliares, ainsi qu'il résulte d'un plan de mesurage dressé par les géomètres Armand et Paul Devadder à Ixelles le neuf mars mil neuf cent vingt-six, lequel plan est resté annexé à un cahier des charges de vente publique dressé par le notaire Duwelz à Saint-Gilles, le douze avril dix-neuf cent vingt-six; actuellement cadastrée section A numéro 200/N/3 partie.
6. Une parcelle de terrain (selon titre une maison d'habitation) située rue Froissart 52, cadastrée ou l'ayant été section A numéro 200/y pour un are vingt centiares; actuellement cadastrée section A numéro 200/N/3 partie.

7. Une parcelle de terrain (selon titre une maison d'habitation à un étage), sise rue Froissart, 54, ayant une façade de cinq mètres, cadastrée ou l'ayant été section A numéro 200/x pour une contenance de un are vingt-cinq centiares; actuellement cadastrée section A numéro 200/N/3 partie.
8. Une parcelle de terrain (selon titre maison d'habitation à un étage, demi pignon et toit français), située à front de la rue Froissart, 58, développant une façade de cinq mètres quinze centimètres, d'une superficie selon titre de un are sept centiares quarante cinq dixmilliares et cadastrée ou l'ayant été section A numéro 200/O/2 pour une contenance de un are dix centiares, actuellement cadastrée section A numéro 200/H/3.
9. Une maison de rentier avec cour, jardin et dépendances, située rue Froissart, numéro 64, contenant en superficie d'après titre : deux ares, dix-neuf centiares, dix-huit dixmilliares, cadastrée ou l'ayant été section A, numéro 283/y pour une contenance de deux ares, vingt centiares.
10. Une maison de rentier à deux étages sise rue Froissart, 66, cadastrée ou l'ayant été section A numéro 283/k, contenant en superficie selon titre de deux ares vingt-trois centiares, d'une façade de six mètres vingt-cinq centimètres et contenant une superficie selon cadastre de deux ares vingt-cinq centiares.
11. Une maison de rapport sise rue Froissart, 68, cadastrée ou l'ayant été section A numéro 282/h/4, contenant en superficie deux ares vingt-cinq centiares, d'une façade de six mètres vingt-cinq centimètres.
12. Une ruine étant d'après titre une maison de commerce et d'habitation sise rue Froissart, 72/74, cadastrée ou l'ayant été Section A numéro 282/w/4, contenant en superficie un are quarante centiares.
13. Une ruine étant d'après titre une maison de rentier sise rue Belliard, numéro 163, cadastrée section A numéro 282/v/4, pour une superficie de un are soixante centiares.
14. Une ruine étant d'après titre une maison d'habitation sise rue Belliard, numéro 165, où elle présente une façade de six mètres vingt centimètres environ, cadastrée section A numéro 282/z/4, pour une superficie de un are soixante centiares.
15. Une ruine étant d'après titre une maison sise à Etterbeek, rue Belliard, numéro 169, où elle présente une façade de cinq mètres, cinquante centimètres environ, cadastrée section A numéro 282/z/3 pour une superficie d'un are trente centiares.
16. Une maison de commerce à deux étages, située rue Belliard, 171, ayant une façade d'après titre de cinq mètres soixante-quinze centimètres, contenant également d'après titre, y compris la moitié de l'assiette des murs limitrophes vers les propriétés voisines, cadastrée ou l'ayant été section A numéro 282/y/4, pour une superficie de un are trente centiares.
17. Une ruine étant d'après titre une maison de commerce (selon cadastre ruine) sise rue Belliard, 173, cadastrée section A numéro 282/N/4 contenant en superficie selon cadastre et titre soixante centiares.
18. Une parcelle de terrain (selon titre une maison) sise chaussée d'Etterbeek, numéro 158, cadastrée suivant titre et cadastre : section A, numéro 224 p pour une superficie de cinquante centiares ;
19. Une parcelle de terrain (selon titre une maison) sise chaussée d'Etterbeek, numéros 160-162, cadastrée suivant titre section A, numéro 224/q, et selon cadastre section A numéro 224/z, pour une même superficie de soixante centiares.
20. Un ancien bâtiment hospitalier, en grande partie désaffecté, sis entre la rue Froissart, 60-62 et la chaussée d'Etterbeek, 174-182, où il développe des façades respectives de huit mètres cinquante centimètres et de trente-deux mètres, cadastré ou l'ayant été section A numéro 217/v pour une contenance de vingt ares quatre-vingts centiares.
21. Un terrain enclavé d'une superficie de trois cent quarante-sept mètres carrés (347m2) composé de parties des parcelles cadastrées section A numéros 208/y, 208/r, 212/f, et 208/x [et 200/Z/2], actuellement cadastré section A numéro 200/N/3 partie.

22. Une parcelle de terrain enclavée, anciennement cadastrée section A numéro 200/e/3 pour une contenance de cent soixante-cinq mètres carrés (165 m²) et erronément cadastrée actuellement section A partie du numéro 200/N/3.
23. Une parcelle de terrain (selon titre maison d'habitation et selon cadastre bâtiment hospitalier) sise rue Froissart, 56 (selon cadastre numéro 40), où elle présente une façade d'environ cinq mètres cinquante centimètres et contient en superficie selon titre un are quarante sept centiares, cadastrée section A numéro 200/W pour un are quarante-cinq centiares.
24. Une maison avec jardin et dépendances sur et avec terrain, située rue Froissart, 70, cadastrée ou l'ayant été : section A, numéro 282/e/5, pour une contenance de deux ares vingt centiares.
25. Un immeuble à appartements et anciens magasins, sis rue Froissart, 76-80 (selon cadastre numéro 76-78), cadastré selon titre section A numéro 282/n pour nonante-six centiares, et selon cadastre section A numéro 282/R/4 pour nonante et un centiares.
26. Une maison à deux étages avec annexe à un étage bas, véranda sans étage et jardinet, situé rue Belliard, numéro 167, y présentant une façade de six mètres, connue au cadastre sous la section A numéro 282/x/3, pour une contenance de un are trente centiares.
27. Une maison de rapport sise à l'angle de la rue Belliard, 175 et de la rue Froissart, 84 et, ayant suivant titre une contenance de septante centiares cadastré selon titre section A numéro 282/o/4, actuellement cadastrée section A numéro 282/G/5 pour soixante-cinq centiares.
28. Une parcelle de terrain sis à l'angle de la rue Belliard et de la chaussée d'Etterbeek 154-156, cadastrée première division section A, numéro 226/P, pour une contenance de deux ares vingt centiares (2a 20ca).
29. Une maison d'habitation à trois étages, avec dépendances, actuellement abbatue, située à 1040 Bruxelles (Etterbeek), rue Belliard, 141, où elle a une façade de treize mètres cinquante centimètres (13m 50cm), contenant en superficie selon titre deux ares trois centiares nonante-huit dixmilliares (2a 3ca 98dm), cadastrée selon titre section A numéros 224 R et 224 S, pour une contenance de deux ares (2a), et cadastrée selon extrait cadastral récent section A numéro 224 Y, pour une superficie de deux ares (2a).

B. ORIGINE DE PROPRIETE.

LA SOCIETE ANONYME EMPEREUR FROISSART ETAIT PROPRIETAIRE DES BIENS IMMEUBLES SUB 1 A 4 pour les avoir acquis de la société anonyme « EGTA », ayant son siège social à Anderlecht, numéro d'entreprise 0472.545.594, suivant acte reçu par Maître Louis-Philippe MARCELIS, notaire associé de résidence à Bruxelles et Maître Michel GERNALJ, notaire de résidence à Saint-Josse-ten-Node, en date du trente-et-un janvier deux mille cinq, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles.

La société anonyme « EGTA » était propriétaire des biens prédécrits sub A. 1 à 4 pour se l'être vus transférer à l'occasion de sa constitution intervenue dans le cadre de la scission par voie de constitution de deux sociétés nouvelles (EGTA et BRUALFA), de la société anonyme EGTA CONTRACTORS, constatée aux termes de différents actes reçus par le notaire Pierre Van den Eynde, à Saint-Josse-ten-Noode, substituant le notaire Michel Gernaij, soussigné, le trente et un juillet deux mille et transcrits, au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix-sept août suivant, volume 8650 numéro 6.

La société anonyme EGTA CONTRACTORS, préqualifiée était elle-même propriétaire des biens prédécrits comme suit :

1) en ce qui concerne le bien prédécrit sub A.1) : pour l'avoir acquis de l'association sans but lucratif « DE VRIJE MIJNWERKER » en français « LE FRANC MINEUR », à Etterbeek, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Michel Cornelis, à Anderlecht et le notaire Jos Roosens, à Dilbeek, le dix-huit décembre mil neuf cent quatre-vingt-six, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le trois février mil neuf cent quatre-vingt-sept, volume 6471 numéro 13.

L'association sans but lucratif « DE VRIJE MIJNWERKER » en français « LE FRANC MINEUR » en était elle-même propriétaire depuis plus de trente ans à compter de ce jour.

2) en ce qui concerne le bien prédécrit sub A.2) : pour l'avoir acquis de a) Monsieur DEMETS Robrecht Alberik, pensionné, à Uccle et b) Monsieur DEMETS Georges Léon Roman, pensionné, à Etterbeek, aux termes d'un acte reçu par le notaire Michel Gernaij, à Saint-Josse-ten-Noode, le douze juin mil neuf cent nonante, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le treize juin suivant, volume 6957 numéro 7.

Originellement ledit bien appartenait depuis plus de trente ans à compter de ce jour à Madame VANDEVEEGAETE Bertha Augusta, sans profession, veuve de Monsieur DEMETS Michiel Hector, à Etterbeek.

Madame VANDEVEEGAETE Bertha, prénommée, est décédée intestat à Uccle, le sept février mil neuf cent quatre-vingt-cinq, laissant pour seuls héritiers réservataires et légaux ses deux fils, étant Messieurs DEMETS Robrecht et Georges, prénommés, lesquels ont recueillis sa succession.

3) en ce qui concerne le bien prédécrit sub A.3) : pour l'avoir acquis de Monsieur DELRUE Benoît Thierry Viviane, aux termes d'un acte reçu par le notaire Michel Gernaij, prénommé, et le notaire Xavier Carly, à Ixelles, le vingt-huit novembre mil neuf cent nonante, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix décembre suivant, volume 7024 numéro 17.

Monsieur DELRUE Thierry, prénommé, en était lui-même propriétaire pour l'avoir acquis de a) Madame VAN ZEELAND, Nelly Pauline Hubertine, sans profession, veuve en premières noces de Monsieur VAN HOOFF Gaston, et veuve en secondes noces de Monsieur DE KEPPEL Ferdinandus, à Lier; b) Monsieur VAN HOOFF Raoul Antoine Emile Colette, pharmacien, à Lier; c) Madame VAN HOOFF Danielle Gaston Gabriella, enseignante, épouse de Monsieur VAN DER WEE Jean, à Lier; d) Monsieur VAN HOOFF John Nelly Albert, médecin, à Lier et e) Madame VAN HOOFF Nelly Robert Valérie, épouse de Monsieur GILLIAMS Karel Maria, à Lier, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Xavier Carly, à Ixelles, à l'intervention du notaire Jacques de Strycker Vrancken, à Lier, le cinq janvier mil neuf cent quatre-vingt-neuf, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt janvier suivant, volume 6726 numéro 21.

Originellement le bien prédécrit appartenait depuis plus de trente ans à compter de ce jour à Madame VAN ZEELAND Guillaumine Louise Joséphine, épouse de Monsieur BRIMBOIS Guillaume Edouard Joseph Marie, à Etterbeek.

Madame VAN ZEELAND Guillaumine est décédée à Etterbeek, le dix-sept juillet mil neuf cent septante, sans laisser d'héritiers réservataires, et aux termes d'un acte de donation entre époux reçu par le notaire Doms, ayant résidé à Bruxelles, le quatre mai mil neuf cent quarante-deux, enregistré, elle avait fait donation à son époux survivant, de la totalité en pleine propriété de sa succession.

Monsieur BRIMBOIS Guillaume, prénommé, est lui-même décédé à Bruxelles, le cinq janvier mil neuf cent quatre-vingt-un, et aux termes de son testament authentique dicté au notaire Charles Ooms, ayant résidé à Bruxelles, le quinze décembre mil neuf cent septante, enregistré, ce dernier avait légué le bien prédécrit, avec d'autres biens aux conjoints VAN HOOFF Nelly-Pauline, Raoul, Danielle John et Nelly-Robert, tous prénommés, ainsi qu'à Monsieur VAN HOOFF Jacques Jules Nelly, pharmacien, à Hallar.

Ce dernier a cédé ses parts indivises dans la succession de Monsieur BRIMBOIS Guillaume, à Messieurs VAN HOOFF Raoul et John, aux termes d'un acte reçu par le notaire Jacques de Strycker Vrancken, prénommé, le premier mars mil neuf cent quatre-vingt-huit, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le neuf avril suivant, volume 9315 numéro 17.

4) en ce qui concerne le bien prédécrit sub A. 4) : pour l'avoir acquis de Monsieur TEUGELS Jules Jean Baptiste, industriel, célibataire, à Etterbeek, aux termes d'un acte reçu par le notaire Michel Cornelis, à Anderlecht et le notaire André Van Isacker, à Ixelles, le dix-neuf novembre mil neuf cent quatre-vingt-six, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le cinq janvier mil neuf cent quatre-vingt-sept, volume 6453 numéro 5.

Monsieur TEGELS Jules, en était lui-même propriétaire depuis plus de trente ans à compter de ce jour.

C. LA SOCIETE ANONYME EMPEREUR FROISSART ETAIT PROPRIETAIRE DES BIENS IMMEUBLES SUB 5 A 27 suivant acte reçu par Maître Louis-Philippe MARCELIS, notaire associé à Bruxelles, et Maître Christian HUYLEBROUCK, à Bruxelles, en date du vingt-trois mai deux mille cinq, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, sous le numéro 048-T-03/06/2005-04355:

- pour avoir acquis les biens sub A.5 à 21 de de la Société Anonyme de L'IMMOBILIERE FÉDÉRALE DE LA CONSTRUCTION, en abrégé « I.F.C. », à Bruxelles ;
- pour avoir acquis le bien sub A.22 de la société Les Assurances Fédérales, Caisse Commune d'Assurance Contre les Accidents du Travail, à Bruxelles ;
- pour avoir acquis les biens sub A.23 à 27 de la société Les Assurances Fédérales, Association d'Assurances mutuelles sur la Vie, en abrégé l'A.F. Vie, à Bruxelles.

l°) En ce qui concerne les biens appartenant à l'I.F.C:

I.F.C. était propriétaire des biens prédécrits sub 5 à 21 comme suit, à savoir:

1) en ce qui concerne le bien prédécrit sub A.5 - parcelle de terrain sise rue Froissart, 50: pour l'avoir acquis de Monsieur VAES Joseph, représentant de commerce, et son épouse Madame VERVOUX Alphonsine Joséphine, sans profession, ensemble à Tirlemont, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Ernest Heuninckx, ayant résidé à Hoegaarden, le vingt-deux mars mil neuf cent soixante-sept, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le treize avril suivant, volume 4556 numéro 14.

2) en ce qui concerne le bien prédécrit sub A.6 - parcelle de terrain sise rue Froissart, 52 : pour l'avoir acquis de 1) Madame PARMENTIERS Catherine Joséphine, sans profession, veuve de Monsieur VAN BRUSSEL Jean Ferdinand Joseph, à Etterbeek et 2) Madame VAN BRUSSEL Joanna Joseph Philomeen, sans profession, épouse de Monsieur FOXIUS Bernard, à Etterbeek, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Roger Demuylder, ayant résidé à Etterbeek, le quinze mars mil neuf cent soixante-sept, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le cinq avril suivant, volume 4553 numéro 7.

3) en ce qui concerne le bien prédécrit sub A.7 parcelle de terrain sise rue Froissart, 54: pour l'avoir acquis de Monsieur BILLIET Maurice Jules Malvina Jozef, militaire de carrière, célibataire, à Etterbeek, le sept avril mil neuf cent soixante-sept, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le seize mai suivant, volume 4550 numéro 13.

4) en ce qui concerne le bien prédécrit sub A. 8 - parcelle de terrain sise rue Froissart, 58: pour l'avoir acquis de Monsieur DECOTTIGNIES François, pensionné, et son épouse Madame LAFONT AINE Esther Constantine Jeanne, pensionnée, ensemble à Etterbeek, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Francies Omer Huylebrouck, ayant résidé à Bruxelles, le quinze avril mil neuf cent septante, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-huit avril suivant, volume 4874 numéro 30.

5) en ce qui concerne le bien prédécrit sub A. 9 - parcelle de terrain sise rue Froissart, 64: pour l'avoir acquis de 1) Madame GERARD Aline Catherine, sans profession, veuve non remariée de Monsieur MOUSSIAUX Jules, à Woluwé-Saint-Pierre et 2) Monsieur MOUSSIAUX Albert Paul Félix Charles, industriel, à Wezembeek-Oppem, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Léon De Wever, ayant résidé à Bruxelles, substituant le notaire Guy Wackers, à Molenbeek-Saint-Jean, empêché, le treize octobre mil neuf cent septante-deux, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles.

6) en ce qui concerne le bien prédécrit sub A. 10 - parcelle de terrain sise rue Froissart, 66: pour l'avoir acquis de 1) Monsieur MARY Julien Fulgence Charles Arthur, juge de paix du premier canton de Bruxelles, célibataire, à Etterbeek et 2) Monsieur MARY Paul Arthur Adolphe Camille Fulgence Charles, docteur en médecine, époux de Madame BLUEMENTHAL Suzanne, à Etterbeek, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Jacques Delcroix, ayant résidé à Etterbeek, le vingt-quatre mars mil neuf cent soixante-sept, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-huit avril suivant, volume 4553 numéro 13.

7) en ce qui concerne le bien prédécrit sub A.11 - parcelle de terrain sise rue Froissart, 68 : pour se l'être vu transférer ensemble avec d'autres biens dans le cadre de la fusion par absorption de la société anonyme INSTITUT MEDICO-CHIRURGIAL DU PARC LEOPOLD, à Etterbeek, constatée aux termes d'un procès-verbal dressé par le notaire Francis Omer Huylebrouck, prénommé, le vingt-huit décembre mil neuf cent quatre-vingt-sept, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles.

Ladite société anonyme INSTITUT MEDICO-CHIRURGIAL DU PARC LEOPOLD en était propriétaire depuis plus de trente ans à compter de ce jour.

8) en ce qui concerne le bien prédécrit sub A.12 - maison de commerce et d'habitation sise rue Froissart, 72/74: pour l'avoir acquis de Monsieur GARGILL Henri Charles Louis Joseph, boulanger, célibataire, à Etterbeek, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Xavier Carly, à Ixelles, le onze décembre mil neuf cent nonante et un, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le quinze janvier mil neuf cent nonante-deux, volume 7168 numéro 5.

Depuis plus de trente ans à compter de ce jour, la moitié indivise du bien appartenait à concurrence d'un quart en pleine propriété et d'un quart en usufruit à Madame MISSART Hermance Julie, veuve de Monsieur GARGILL François Joseph, à Etterbeek, et à concurrence du surplus à son fils Monsieur GARGILL Henri Charles Louis Joseph, prénommé. L'autre moitié indivise du bien appartenait à Madame MISSART Marthe Marie, veuve de Monsieur GARGILL Louis Jules, à Etterbeek.

Madame MISSART Hermance Julie est décédée à Etterbeek, le dix novembre mil neuf cent quatre-vingt, laissant comme seul et unique héritier légal et réservataire, son fils, Monsieur GARGILL Henri Charles Louis Joseph, prénommé.

Aux termes de l'acte de cession des droits indivis reçu par le notaire Xavier Carly à Ixelles, le vingt-neuf juillet mil neuf cent quatre-vingt et un, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le sept septembre suivant, volume 5943 numéro 17, Madame MISSART Marthe Marie, prénommée, a cédé sa moitié indivise en nue-propriété à Monsieur GARGILL Henri Charles Louis Joseph, prénommé.

Madame MISSART Marthe Marie, prénommée, est décédée le vingt-trois septembre mil neuf cent quatre-vingt-six et en conséquence, l'usufruit s'était éteint de telle sorte que Monsieur GARGILL Henri est devenu seul et unique propriétaire en pleine propriété du bien.

9) en ce qui concerne le bien prédécrit sub A.13 - maison de rentier sise rue Belliard, 163: pour l'avoir acquis de Monsieur SIMAR Hector Louis Virginia Marie Emilie, commerçant, à Etterbeek, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Jacques de Mûelenaere à Ganshoren, et le notaire Serge Collon à Etterbeek, le vingt-quatre octobre mil neuf cent septante-neuf, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le six novembre suivant, volume 5790 numéro 16.

Monsieur SIMAR en était propriétaire depuis plus de trente ans à compter de ce jour.

10) en ce qui concerne le bien prédécrit sub A.14 - maison d'habitation sise rue Belliard, 165: pour l'avoir acquis de Monsieur DENDOOVEN René Gérard Pierre, employé, époux de Madame DORCHAIN Anna Julia, à Woluwé-Saint-Pierre, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Francis Omer Huylebrouck à Bruxelles, et le notaire Paul Mannes à Woluwé-Saint-Pierre, le premier mars mil neuf cent septante quatre, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix-huit mars suivant, volume 5252 numéro 16.

11) en ce qui concerne le bien prédécrit sub A. 15 - maison sise rue Belliard, 169: pour l'avoir acquis de 1) Monsieur PEETERS Richard Joseph Alfred, employé, époux de Madame COPS Alice Maria Martha, à Schaffen ; 2) Monsieur PEETERS Karel Albrecht Rudolf, chef de service, époux de Madame DIEPENRIJKX Anita Yvonne, à Etterbeek; et 3) Madame PEETERS Maguy Jacqueline Léonie, sans profession, épouse de Monsieur GARZY A Antonio, à Naples (Italie), aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire

Francis Omer Huylebrouck à Bruxelles, et le notaire Marc Duriau à Diest, le vingt décembre mil neuf cent septante trois, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles.

12) en ce qui concerne le bien prédécrit sub A.16 - maison de commerce sise me Belliard, 171: pour l'avoir acquis de 1) Monsieur DEPRAETERE Jean Maurice, technicien en opérations aériennes, époux de Madame ZIMMER Elisabeth Pauline Adeline, à Rosières Saint André; et 2) Monsieur DEPRAETERE Paul Jean Charles, architecte, et son épouse Madame COPPENS Estelle Germaine, sans profession, à Schaerbeek, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Francis Omer Huylebrouck à Bruxelles, le vingt décembre mil neuf cent septante trois, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles.

13) en ce qui concerne le bien prédécrit sub A.17 - maison de commerce sise rue Belliard, 173: pour l'avoir acquis de Monsieur VERST APPEN Henricus, sans profession, et son épouse Madame DE SCHEPPER Germaine Thérèse, sans profession, à Woluwé-Saint-Pierre, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Francis Omer Huylebrouck à Bruxelles, et le notaire Paul Mannes à Woluwé-Saint-Pierre, le quinze janvier mil neuf cent soixante-huit, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles.

14) en ce qui concerne le bien prédécrit sub A.18 - parcelle de terrain sise chaussée d'Etterbeek, 158: pour l'avoir acquis de Monsieur BOUSSE Lucien Orner Arsène, pâtissier, et son épouse Madame HEYVAERT Augusta Jeanne, sans profession, à Grimbergen, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Francis Omer Huylebrouck à Bruxelles, le vingt décembre mil neuf cent septante-trois, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles.

15) en ce qui concerne le bien prédécrit sub A.19 - parcelle de terrain sise chaussée d'Etterbeek, 160-162 : pour l'avoir acquis de Monsieur BOUSSE Lucien Orner Arsène, pâtissier, et son épouse Madame HEYVAERT Augusta Jeanne, sans profession, à Grimbergen, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Francis Omer Huylebrouck à Bruxelles, le vingt décembre mil neuf cent septante-trois, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles.

16) en ce qui concerne le bien prédécrit sub A.20 - ancien bâtiment hospitalier sise rue Froissart, 60-62 et chaussée d'Etterbeek, 174-182: pour se l'être vu transférer ensemble avec d'autres biens dans le cadre de la fusion par absorption de la société anonyme INSTITUT MEDICO-CHIRURGICAL DU PARC LEOPOLD, à Etterbeek, constatée aux termes d'un procès-verbal dressé par le notaire Francis Omer Huylebrouck, prénommé, le vingt-huit décembre mil neuf cent quatre-vingt-sept, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles.

Ladite société anonyme INSTITUT MEDICO-CHIRURGICAL DU PARC LEOPOLD en était propriétaire depuis plus de trente ans à compter de ce jour.

17) en ce qui concerne le bien prédécrit sub A.21 -terrain enclavé: pour se l'être vu céder en contre-échange par LES ASSURANCES FEDERALES, CAISSE COMMUNE D'ASSURANCE CONTRE LES ACCIDENTS DU TRAVAIL, à Bruxelles, aux termes d'un acte d'échange reçu par le notaire Francis Orner Huylebrouck à Bruxelles, le vingt-huit décembre mil neuf cent septante-sept, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-trois janvier mil neuf cent septante-huit, volume 5623 numéro 8.

LES ASSURANCES FEDERALES, CAISSE COMMUNE D'ASSURANCE CONTRE LES ACCIDENTS DU TRAVAIL étaient propriétaire du bien pour l'avoir acquis sous plus grande contenance de la société anonyme IMMOBILIERE FEDERALE DE LA CONSTRUCTION, comparante aux présentes, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Francis Omer Huylebrouck à Bruxelles, le vingt-neuf décembre mil neuf cent septante-six, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix février mil neuf cent septante-sept, volume 5545 numéro 2.

II°) En ce qui concerne le bien sub A.22 appartenant à Les Assurances Fédérales, Caisse Commune d'Assurance contre les Accidents du Travail :

LES ASSURANCES FEDERALES, CAISSE COMMUNE D'ASSURANCE CONTRE LES ACCIDENTS DU TRAVAIL SONT PROPRIETAIRE était propriétaire du bien sub A.22 prédécrit pour se l'être vu céder en contre-échange et sous plus grande contenance alors que la parcelle était cadastrée 208/y par la société anonyme IMMOBILIERE FEDERALE DE LA CONSTRUCTION, à Bruxelles, aux termes d'un acte d'échange reçu par le notaire Francis Omer Huylebrouck à Bruxelles, le vingt-huit décembre mil neuf cent septante-sept, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-trois janvier mil neuf cent septante-huit, volume 5623 numéro 8, laquelle en était plein propriétaire depuis plus de trente ans à compter de ce jour.

III^o) En ce qui concerne les biens appartenant à l'A.F. :

A.F. était propriétaire des biens prédécrits sub A.23 à A.27 comme suit, à savoir:

1) en ce qui concerne le bien prédécrit sub A.23 - parcelle de terrain sise rue Froissart, 56: pour l'avoir acquis de 1) Madame DUMONT Léontine Germaine, sans profession, veuve de Monsieur DEKEYSER Clément Norbert Emile Armand, à Etterbeek; 2) Mademoiselle DEKEYSER Marie Louise Joséphine, comptable, célibataire, à Etterbeek; 3) Madame DEKEYSER Marcelle, sans profession, veuve de Monsieur VANHOLSAETS François Léon, à Jette; 4) Madame DEKEYSER Christine Marie Charlotte, sans profession, épouse de Monsieur RONSMANS Edmond Jan Karel, à Jette; Monsieur DEKEYSER Alfred Raymond Marie, employé, époux de Madame MISSIAEN Raymonde Marie Louise, à Bruxelles, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Francis Omer Huylebrouck à Bruxelles, et le notaire Paul Mannes à Woluwé-Saint-Pierre, le vingt-trois juin mil neuf cent septante-sept, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix-neuf août suivant, volume 5588 numéro 24. Les conjoints DEKEYSER en étaient propriétaires depuis plus de trente ans à compter de ce jour.

2) en ce qui concerne le bien prédécrit sub A.24 - maison avec jardin et dépendances sise rue Froissart, 70 : pour l'avoir acquis de Monsieur CORDONNIER Jean Eugène Gérard, commandant, capitaine au Long Cours, et son épouse Madame MELICE Marie-Claire, sans profession, à Abidjan (Côte d'Ivoire), aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Francis Omer Huylebrouck à Bruxelles, à l'intervention du notaire Philip Adriaens à Hoegaarden, le six avril mil neuf cent nonante, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le quatorze mai suivant, volume 6947 numéro 12.

Monsieur et Madame CORDONNIER-MELICE étaient propriétaires du bien pour l'avoir acquis, en rente viagère, de Madame DEPIENNE Anne Marguerite Lucienne, sans profession, veuve de Monsieur CLOS Séraphin François Joseph, à Etterbeek, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Jacques DELCROIX, ayant résidé à Etterbeek, le vingt-cinq mars mil neuf cent quatre-vingt-cinq, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix avril suivant, volume 6265 numéro 14.

Madame DEPIENNE Anna Marguerite Lucienne, prénommée, crédièrnière, jouissant d'un droit d'habitation sa vie durant sur tous les locaux du rez-de-chaussée de l'immeuble, est décédée à Martelange, le vingt-neuf avril mil neuf cent quatre-vingt huit. Suite au décès de Madame DEPIENNE, le droit d'habitation a pris fin et le service de la rente s'est éteint.

Originellement, le dit bien appartenait aux époux CLOS-DEPIENNE, prénommés, pour l'avoir acquis de Madame Marie Reine Julienne Joséphine HAGEMANN aux termes d'un acte reçu par le notaire François COLLET, ayant résidé à Bruxelles, le cinq mai mil neuf cent soixante, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le treize octobre mil neuf cent vingt-cinq, volume 919 numéro 16.

Ensuite Monsieur Séraphin CLOS, prénommé est décédé à Etterbeek, le premier avril mil neuf cent quatre-vingt-quatre et la totalité de sa succession en pleine propriété fut recueillie par son épouse Madame DEPIENNE Anna, aux termes de la donation entre époux qu'il lui avait fait, aux termes d'un acte reçu par le notaire Charles MOUREAUX et dûment enregistrée au premier bureau de l'enregistrement d'Etterbeek, le seize juillet mil neuf cent

quatre-vingtquatre, volume 107 folio 73 case 14, en manière telle que cette dernière est ainsi devenue plein propriétaire dudit bien.

3) en ce qui concerne le bien prédécrit sub A.25 - maison avec jardin et dépendances sise rue Froissart, 76-80: pour l'avoir acquis de Monsieur BRACONNIER Joseph Jules, administrateur de société, à Etterbeek, et Madame BRACONNIER Georgette marie Henriette, administrateur de société, épouse de Monsieur CESAR Jules Louis Pierre Adolphe, à Ixelles, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Albert Snyers d'Attenhoven à Bruxelles, et le notaire André Belmans à Anderlecht, le premier juin mil neuf cent septante huit, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le six juin suivant, volume 5616 numéro 35.

Depuis plus de trente ans à compter de ce jour le bien appartenait aux époux Monsieur BRACONNIER Jules et BORGUET Marie Françoise Georgine, décédés respectivement le douze septembre mil neuf cent septante-cinq et le vingt-six août mil neuf cent soixante-neuf, laissant pour seuls et uniques héritiers légaux et réservataires, leurs deux enfants Monsieur BRACONNIER Joseph et Madame BRACONNIER Georgette, prénommés.

4) en ce qui concerne le bien prédécrit sub A.26 - maison à deux étages sise rue Belliard, 167: pour l'avoir acquis de 1) Monsieur JEROME Alfred pensionné, et son épouse Madame HENDRICKX Irma Catharina, pensionnée, à Spa; 2) Monsieur VANDENBORNE Henri Pierre Frédéric, pensionné, veuf de Madame HENDRICKX Louise Amélie, à Etterbeek; 3) Madame VANDENBORNE Liliane Maria Jeannine, sans profession, épouse de Monsieur VAN SCHUYLENBERGH Omarus Karel, à Anderlecht; 4) Monsieur VANDENBORNE Guy Dominique Marie, employé, époux de Madame FRERE Martine Patric Alda Jane, à Etterbeek, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Patrick Van Oudenhove à Sint-Pieters-Leeuw, le vingt-trois mars mil neuf cent septante-huit, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix mai suivant, volume 5654 numéro 5. Le bien les appartenait depuis plus de trente ans à compter de ce jour.

5) en ce qui concerne le bien prédécrit sub A.27 - maison de rapport sise à l'angle de la rue Belliard, 175 et de la rue Froissart, 84: pour l'avoir acquis de 1) Monsieur PLENNEVAUX Henri Joseph Ghislain, électricien, à Recogne, et 2) Monsieur PLENNEVAUX Joseph Emile Ghislain, agent d'assurances, à Uccle, aux termes d'un acte d'élection de command reçu par le William Eyben, à Bruxelles, le deux mars mil neuf cent septante-deux, suite au procès-verbal d'adjudication publique dressé par le même Notaire William Eyben à Bruxelles le quinze février mil neuf cent septante-deux, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt-sept avril suivant volume 5054 numéro 22.

LA SOCIETE ANONYME EMPEREUR FROISSART ETAIT PROPRIETAIRE DU BIEN IMMEUBLE SUB.28 pour l'avoir acquis de la Région de Bruxelles Capitale suivant acte reçu par Jean-Louis LECLERCQ, Commissaire au Comité d'Acquisition d'Immeubles de Bruxelles I, en date du 16/11/2005, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles

A l'origine le bien appartenait à la Commune d'Etterbeek pour l'avoir acquis suivant un acte d'achat pour cause d'utilité publique passé devant le bourgmestre en date du onze juin mil neuf cent soixante-huit et transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles le dix-neuf juin mil neuf cent soixante-huit (pour une contenance de deux ares vingt centiares).

Une partie du bien (pour une contenance de deux ares dix-sept centiares) fut revendue pour cause d'utilité publique à l'Etat Belge par acte passé par le premier comité d'acquisition d'immeubles de Bruxelles en date du quinze décembre mil neuf cent septante-sept et transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles le dix-huit janvier mil neuf cent septante-huit, volume 5629, numéro 1.

En vertu de la loi spéciale de financement des Communautés et des Régions du seize janvier mil neuf cent quatre-vingt-neuf cette partie a été transférée de plein droit à la Région de Bruxelles-Capitale.

La Région de Bruxelles-Capitale a acquis les trois centiares restant suivant acte passé devant Monsieur Jean-Louis Leclercq Commissaire au Premier Comité d'Acquisition d'Immeubles à Bruxelles le deux septembre deux mille quatre, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-sept octobre deux mille quatre sous la référence 8349.

LA SOCIETE ANONYME EMPEREUR FROISSART ETAIT PROPRIETAIRE DU BIEN IMMEUBLE SUB 29 pour l'avoir acquis de 1° Madame DEKERCK Nicole Jeanne Alice, à Woluwé-Saint-Pierre et 2° Monsieur DEKERCK Gilbert Marcelin Pierre, à Woluwé-Saint-Lambert, suivant acte reçu par Maître Jean VINCKE, notaire soussigné, et à l'intervention de Maître Vincent BERQUIN, Notaire Associé à 1000 Bruxelles, le dix-huit août deux mille six, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles.

Le bien appartenait à Monsieur DEKERCK Paul Henri et Madame MIEL Marguerite Estelle, à Auderghem, pour l'avoir acquis de 1° Monsieur MAYER Charles Léon Leopold, à Ixelles, 2° Mademoiselle MAYER Jacqueline Marthe Clarisse Marie Louise, à Bruxelles et 3° Madame MAYER Françoise Marguerite, à Ixelles, suivant acte reçu par le notaire André Nerincx, le notaire Roland Devalkeneer et le notaire Pierre Van Halteren, tous à Bruxelles, le trois mars mil neuf cent cinquante-neuf, transcrit.

Madame MIEL Marguerite est décédée le six novembre mil neuf cent soixante-deux, laissant comme héritiers réservataires de sa succession son mari Monsieur DEKERCK Paul, prénommé, pour l'usufruit et ses deux enfants, Monsieur DEKERCK Gilbert et Madame DEKERCK Nicole, prénommés, chacun pour la moitié en usufruit de sa succession.

Monsieur DEKERCK Paul est décédé le quatorze août mil neuf cent quatre-vingt, laissant comme seuls héritiers réservataires ses deux enfants Monsieur DEKERCK Gilbert et Madame DEKERCK Nicole, prénommés, chacun pour la moitié en pleine propriété de sa succession.

LES BIENS IMMEUBLES DECRITS CI-APRES ONT ETE APPORTES PAR LA SOCIETE ANONYME EMPEREUR FROISSART A LA SOCIETE ANONYME FROISSART LEOPOLD, à 1040 Bruxelles, rue Belliard 157, RPR Bruxelles 0880.128.510, lors de la constitution de cette dernière par acte reçu par Maître Jean Vincke, notaire soussigné, en date du trois mars deux mille six, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, sous la référence 048-T-23/03/2006-2369 :

« COMMUNE D'ETTERBEEK – PREMIERE DIVISION :

Au niveau -2 comme indiqué au plan « NIVEAU -2 » en date du vingt-quatre février deux mille six, dressé par le « Bureau d'Architecture M.&J-M. Jaspers – J. Eyers & Partners », à 1000 Bruxelles, Rue Haute 159, telles que les limites sont fixées par ledit plan en couleur orange, qui est resté annexé audit acte de constitution:

1. Une partie du sous-sol d'une parcelle de terrain, située côté rue Froissart, cadastrée selon titre pour une plus grande superficie, et actuellement cadastrée section A, partie du numéro 217/V, pour une superficie selon ledit plan de quatorze virgule quatre-vingt-neuf mètres carrés (14,89 m²) et un volume situé en sous-sol de trente-quatre virgule vingt-cinq décimètres cubes (34,25 m³).

2. Une partie du sous-sol d'une parcelle de terrain, située côté rue Froissart, cadastrée selon titre pour une plus grande superficie, et actuellement cadastrée section A, partie des numéros 200/H/3 et 217/V, pour une superficie totale selon ledit plan de neuf virgule trente-et-un mètres carrés (9,31 m²) et un volume situé en sous-sol de vingt-et-un virgule quarante-et-un mètres cubes (21,41 m³).

Au niveau -1 comme indiqué au plan « NIVEAU -1 », en date du vingt-quatre février deux mille six, dressé par le « Bureau d'Architecture M.&J-M. Jaspers – J. Eyers & Partners », à

1000 Bruxelles, Rue Haute 159, telles que les limites sont fixées par ledit plan en couleur orange, qui est resté annexé audit acte de constitution :

Le sous-sol d'une parcelle de terrain, située côté rue Froissart, cadastrée selon titre pour une plus grande superficie, et actuellement cadastrée section A, numéros 200/W et 200/H/3 et partie des numéros 200/N/3, 217/V et 283/Y, pour une superficie totale selon ledit plan de mil cent quarante-huit virgule cinquante-et-un mètres carrés (1.148,51 m²) et un volume situé en sous-sol de trois mille quarante-trois virgule cinquante-cinq mètres cubes (3.043,55 m³), à l'exclusion des parties du sous-sol marquées en couleur bleue pour une superficie totale de cent septante-quatre virgule douze mètres carrés (174,12 m²).

Au rez-de-chaussée :

- comme indiqué au plan « REZ DE CHAUSSEE », en date du vingt-quatre février deux mille six, dressé par le « Bureau d'Architecture M.&J-M. Jaspers – J. Eyers & Partners », à 1000 Bruxelles, Rue Haute 159, en couleur orange, plan qui est resté annexé audit acte ;
- et dont les limites précises sont définies au plan « DIVISION REZ FROISSART » en date du premier mars deux mille six, dressé par la société anonyme « BUREAU DELVOYE ET ASSOCIES », à 1180 Bruxelles, Rue Vanderkinderen 540, plan qui est resté annexé audit acte de constitution :

Une partie d'une parcelle de terrain, ainsi que les bâtiments y érigés, située côté rue Froissart, cadastrée selon titre pour une plus grande superficie, et actuellement cadastrée section A, numéros 200/W (144,38 m²) et 200/H/3 (108,07 m²) et partie des numéros 200/N/3 (715,02 m²), 217/V (362,19 m²) et 283/Y (11,92 m²), pour une superficie totale selon mesurage de treize ares quarante-et-un centiares (13a 41ca). »

LES BIENS IMMEUBLES DECRITS CI-APRES ONT ETE APPORTES PAR LA SOCIETE ANONYME EMPEREUR FROISSART A LA SOCIETE ANONYME PARC LEOPOLD, ayant son siège social à 1040 Etterbeek, Rue Belliard 157, RPR Bruxelles 0879.995.381, lors de la constitution de cette dernière, par acte reçu par Maître Jean Vincke, notaire soussigné, en date du trois mars deux mille six, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, sous la référence 048-T-23/03/2006-2370.

« **COMMUNE D'ETTERBEEK – PREMIERE DIVISION :**

Au niveau -2 :

- comme indiqué au plan « NIVEAU -2 », en date du vingt-quatre février deux mille six, dressé par le « Bureau d'Architecture M.&J-M. Jaspers – J. Eyers & Partners », à 1000 Bruxelles, Rue Haute 159, en couleur verte, plan qui est resté annexé audit acte ;
- et dont les limites précises sont définies au plan « DIVISION SSL -2 FROISSART » en date du premier mars deux mille six, dressé par la société anonyme « BUREAU DELVOYE ET ASSOCIES », à 1180 Bruxelles, Rue Vanderkinderen 540, plan qui est resté annexé audit acte:

Le sous-sol d'une parcelle de terrain, située côté Chaussée d'Etterbeek, cadastrée selon titre pour une plus grande superficie, et actuellement cadastrée section A, partie des numéros 217/V (1.594,31 m²), 200/N/3 (635,67 m²), 200/W (18,74 m²) et 283/Y (16,39 m²), pour une superficie totale selon mesurage de vingt-deux ares soixante-cinq centiares (22a 65ca) et un volume situé en sous-sol de deux mille cent vingt virgule dix-sept mètres cubes (2.120,17 m³) et un volume situé en hors-sol de deux mille neuf cent soixante virgule zéro huit mètres cubes (2.960,08 m³).

Au niveau -1 :

- comme indiqué au plan « NIVEAU -1 », en date du vingt-quatre février deux mille six, dressé par le « Bureau d'Architecture M.&J-M. Jaspers – J. Eysers & Partners », à 1000 Bruxelles, Rue Haute 159, en couleur verte, plan qui est resté annexé audit acte ;
- et dont les limites précises sont définies au plan « DIVISION SSL -1 FROISSART » en date du premier mars deux mille six, dressé par la société anonyme « BUREAU DELVOYE ET ASSOCIES », à 1180 Bruxelles, Rue Vanderkinderen 540, plan qui est resté annexé audit acte :

Le sous-sol d'une parcelle de terrain, située côté Chaussée d'Etterbeek, cadastrée selon titre pour une plus grande superficie, et actuellement cadastrée section A, partie des numéros 217/V (1.308,97 m²) et 200/N/3 (268,64 m²) pour une superficie totale selon mesurage de quinze ares septante-huit centiares (15a 78ca) et un volume situé en hors-sol de trois mille cinquante-trois virgule quatre-vingt-trois mètres cubes (3.053,83 m³).

Au niveau rez-de-chaussée :

- comme indiqué au plan « REZ DE CHAUSSEE », en date du vingt-quatre février deux mille six, dressé par le « Bureau d'Architecture M.&J-M. Jaspers – J. Eysers & Partners », à 1000 Bruxelles, Rue Haute 159, en couleur verte, plan qui est resté annexé audit acte ;
- et dont les limites précises sont définies au plan « DIVISION REZ FROISSART » en date du premier mars deux mille six, dressé par la société anonyme « BUREAU DELVOYE ET ASSOCIES », à 1180 Bruxelles, Rue Vanderkinderen 540, plan qui est resté annexé audit acte:

Une partie d'une parcelle de terrain, ainsi que les bâtiments y érigés, située côté Chaussée d'Etterbeek, cadastrée selon titre pour une plus grande superficie, et actuellement cadastrée section A, partie des numéros 217/V (1.308,97 m²) et 200/N/3 (268,64 m²), pour une superficie totale selon mesurage de quinze ares septante-huit centiares (15a 78ca). »

C. DESCRIPTION DE PROJET IMMOBILIER

La société anonyme EMPEREUR FROISSART a érigé un projet immobilier, dénommé « Le Bell'Art Residence », sur lesdits terrains, composé de plusieurs blocs :

- le « Bloc A, B, C, D & E » situé à l'angle de la rue de Froissart et rue Belliard, composé de locaux commerciaux, logements, caves et emplacements de parking ;
- le « Bloc F », situé rue Belliard et composé d'un local commercial, de logements, caves et emplacements de parking ;
- le « Bloc G & K », situé à l'angle de la rue Belliard et Chaussée d'Etterbeek, composé de locaux commerciaux et logements ;
- le « Bloc I », situé côté rue Froissart, à gauche du bloc « A, B, C, D & E », composé de bureaux ;
- le « Bloc H » situé Chaussée d'Etterbeek, composé de bureaux.

D. OBJET DU PRESENT ACTE

Par la présente EMPEREUR FROISSART nous a requis de dresser l'acte de base pour la partie du projet immobilier « Le Bell'Art Résidence » dénommée « Le Bell'Art Résidence - Bloc A, B, C, D & E » ou également « Le Bell'Art Résidence - Bloc Albinoni, Bizet, Cézanne, Dali et Ellington ». Il est fait remarquer que les autres blocs à destination logements, à savoir les « Bloc F » et « Bloc G & K », feront à leur tour l'objet de deux actes de base et copropriétés distinctes.

LEXIQUE.

«Parties communes» : parties communes.

«**Charges communes**» : charges relatives aux Parties communes.

«**Entité privative**» : désigne toute entité: appartement, studio, local à usage de profession libérale, commerce, cave, emplacement de parking.

«**Assemblée générale plénière**» : assemblée réunissant tous les copropriétaires de l'Immeuble.

«**Architecte**» : la société « Bureau d'Architecture M. & J-M. Jaspers – J. Eyers & Partners », à 1000 Bruxelles, Rue Haute 159.

Par « **Comparante** » on entend : La société anonyme "EMPEREUR FROISSART" ou tout acquéreur de l'ensemble ou d'une partie du projet qu'elle subrogerait dans ses droits et obligations, de même que toute société bénéficiaire du présent patrimoine en cas de fusion, scission ou apport.

Le présent acte a pour objet de créer les statuts du complexe qui est placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée d'immeubles ou groupes d'immeubles bâtis.

Il est constitué :

- ° de l'acte de base (titres I et II), comprenant la description de l'Immeuble, sa division en Parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des Parties communes afférentes à chaque Entité privative; y sont annexés les différents plans dressés par les architectes, ainsi que le permis d'urbanisme;
- ° du règlement de copropriété (titre III);
- ° Le titre IV comprend les dispositions transitoires ;
- ° Le titre V comprend le règlement d'ordre intérieur ;
- ° Le titre VI comprend des dispositions finales.

Ces documents forment ensemble les statuts du complexe qui est ainsi juridiquement créé; ils se complètent et forment un tout; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

A ces statuts viendront éventuellement s'adjoindre ultérieurement des actes complémentaires ou modificatifs de ces statuts, et des décisions de l'assemblée générale.

CET EXPOSÉ FAIT, la Comparante nous a requis d'acter en la forme authentique l'acte de base et le règlement de copropriété qui forment ensemble les statuts de l'Immeuble ainsi que le règlement d'ordre intérieur (titre V).

TITRE I - ACTE DE BASE : DESIGNATION ET DIVISION DU BIEN

I. Désignation du bien.

Commune d'ETTERBEEK :

Un complexe immobilier, sur et avec terrain, dénommé «**Le Bell'Art Résidence – Bloc A, B, C, D & E**», ou également « LE BELL'ART RESIDENCE - BLOC ALBINONI, BIZET, CEZANNE, DALI ET ELLINGTON », sis Rue Froissart 60, 62, 64 – Rue Belliard 165, 163 (respectivement entrée A - entrée B - entrée C - entrée D – entrée E) cadastré ou l'ayant été, section A, numéros 283/K, 282/H/4, 282/E/5, 282/W/4, 282/Y/4, 282/R/4, 282/G/5, 282/N/4, 282/Z/3, 282/X/3, 282/Z/4, 282/V/4, et parties des numéros 200/N/3, 217/V, 283/Y, pour une superficie totale selon le plan ci-après relaté de deux mille quatre cent six virgule septante-huit mètres carrés (2.406,78 m²).

Mesurage: la superficie ci-avant mentionnée a été déterminée selon le plan ci-annexé « Oppervlakte terrain + Gebouwen # Gelijkvloers » daté du onze août deux mille huit dressé par le

« Bureau d'Architecture M.&J-M. Jaspers – J. Eyers & Partners », à 1000 Bruxelles, Rue Haute 159, qui est resté annexé à un acte reçu par le notaire Jean Vincke, en date du 30 janvier 2009, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles sous la référence 48-T-10-02-2009-00809 et dont question ci-après.

II. Désignation et division du bien - Mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

Sur le terrain ci-dessus décrit est érigé un complexe immobilier, dénommé « **Le Bell'Art Résidence – Bloc A, B, C, D & E** ». Le complexe se compose :

a) en sous-sols :

D'un ensemble sur deux niveaux, lequel s'étend principalement sous le « Bloc A, B, C, D & E », et partiellement sous le « Bloc I », accessible par deux rampes d'accès côté rue Froissart, l'une située à gauche de l'entrée A, soit sous le « Bloc I », l'autre située à droite de l'entrée E soit sous le « Bloc A, B, C, D & E ».

L'ensemble des Parties privatives et communes composant ces niveaux de sous-sol -1 et -2, est affecté à usage principal d'emplacements de parking et de caves.

b) aux rez-de-chaussée

De surfaces commerciales réparties à gauche de l'entrée A, entre les entrées B et C, entre les entrées C et D, et de part et d'autre de l'entrée D.

D'appartements affectés à usage principal d'habitation (accessoirement de locaux à usage de profession libérale) répartis aux entrées A, B, C et E.

c) aux étages :

D'appartements affectés à usage principal d'habitation (accessoirement de locaux à usage de profession libérale).

Le complexe immobilier se compose donc :

- en sur-sol d'un immeuble disposant de cinq entrées séparées, à savoir :
 - * l'entrée A – Albinoni (Rue Froissart 60) : se composant d'un rez-de-chaussée (0) et cinq étages (+5);
 - * l'entrée B – Bizet (Rue Froissart 62) : se composant d'un rez-de-chaussée (0) et cinq étages (+5) ;
 - * l'entrée C - Cézanne (Rue Froissart 64) : se composant d'un rez-de-chaussée (0) et cinq étages (+5) ;
 - * l'entrée D – Dali (Rue Belliard 165) : se composant d'un rez-de-chaussée (0) et cinq étages (+5) ;
 - * l'entrée E – Ellington (Rue Belliard 163) : se composant d'un rez-de-chaussée (0) et de cinq étages (+5) ;
- En sous sol d'emplacements de parking et de caves disposant de deux rampes d'accès.
- D'un parc à usage commun aux habitants du complexe.

La Comparante déclare vouloir placer ce complexe immobilier sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, formant les articles 577-2 à 577-14 du Code civil et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le bien sera divisé :

- d'une part, en Parties privatives appelées "appartement", "commerce", "cave", "emplacement de parking", qui seront la propriété exclusive de chaque copropriétaire;
- d'autre part, en Parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Les Parties communes seront divisées en dixmillièmes (10.000ièmes) indivis et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux Parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des Entités privatives formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès et de tous autres contrats. Chacune de ces Entités comprend une partie en propriété privative et exclusive, constituée par l'appartement proprement dit, le commerce, la cave, l'emplacement de parking ainsi qu'une quote-part dans les Parties communes en état de copropriété et indivision forcée.

En conséquence, formera une Entité juridique dans le chef de son propriétaire, constitutive d'un ensemble indivisible l'Entité privative (appartement, commerce, cave, emplacement de parking) avec comme accessoire inséparable la quote-part lui afférente dans les Parties communes.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou constitution de droits réels grevant une Entité privative emportera non seulement aliénation ou grevement de la propriété privative mais aussi de la quotité des Parties communes qui y est inséparablement attachée.

Les acquéreurs des Entités privatives, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droit ou ayants cause à tous titres ultérieurs, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points les présents acte de base et règlement de copropriété qui constituent les statuts du bien ainsi que, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et toutes les décisions de l'assemblée générale conformément à l'article 577-10 du Code civil. Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des statuts du bien et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droit et ayants cause.

III. Servitudes conventionnelles ou par destination du père de famille.

a. Généralités.

La construction du complexe immobilier provoquera l'établissement entre les différentes Entités privatives, d'un état de choses qui constituera une servitude si ces Entités appartiennent à des copropriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un copropriétaire 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 notamment ainsi :

- des vues et jours d'une Entité sur l'autre;
- du passage d'une Entité sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires - gaz - électricité - téléphone) servant à l'une ou l'autre Entité, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci;
- et de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses Entités privatives ou entre celles-ci et les Parties communes résultant des plans ci-avant mentionnés ou l'usage des lieux.

Les différends, de quelque nature qu'ils soient, auxquels pourraient donner lieu cette notion de servitude spécialement en ce qui concerne le maintien de ces servitudes et les modalités de leur exercice seront déférés à la juridiction compétente sans préjudice de la possibilité que conservent les parties de décider, après que le litige soit né, de recourir à l'arbitrage.

b. Servitudes et conditions spéciales

Il est fait référence à l'acte intervenu entre les sociétés anonymes EMPEREUR FROISSART, LEOPOLD FROISSART et PARC LEOPOLD, reçu par le notaire soussigné en date du 30 janvier 2009, transcrit au bureau des hypothèques à Bruxelles sous la référence 48-T-10-02-2009-00809, constatant la constitution des différentes servitudes sur le Site dont le « Bloc A, B, C, D & E », objet des présentes, fait partie.

Le lexique et les servitudes relatives au « Bloc A, B, C, D & E » tels qu'ils figurent dans l'acte

précité, et en tenant compte de l'acte reçu par le notaire soussigné antérieurement aux présentes et dont question sous le point « c. Servitudes spécifiques » ci-après, sont littéralement reprises ci-après :

« (on omet)

I. LEXIQUE :

a. « **le Site** » = le bien objet des présentes mieux connu sous le nom du site de « BELL'ART », et délimité par la rue Froissart, la rue Belliard et la chaussée d'Etterbeek décrit ci-après, et dont l'origine de propriété est exposé ci-après.

La description du Site se fait au niveau du rez-de-chaussée comme suite :

COMMUNE d'ETTERBEEK – première division :

L'ensemble des parcelles de terrain avec constructions, cadastré ou l'ayant été, section A, numéros 200/N/3, 200/W, 200/H/3, 217/V, 283/Y, 283/K, 282/H/4, 282/E/5, 282/W/4, 282/Y/4, 282/R/4, 282/G/5, 282/N/4, 282/Z/3, 282/X/3, 282/Z/4, 282/V/4, 283/C/2, 255/Y, 224/W, 224/L, 224/Y, 226/P, 224/P, 224/Z et 222/F, pour une superficie totale au rez-de-chaussée de six mille trois cent nonante-six virgule soixante et un mètre carrés (6.396,61m²).

b. Le « **BLOC A, B, C, D & E** » = L'ensemble des parcelles de terrain avec constructions, cadastré ou l'ayant été, section A, numéros 283/K, 282/H/4, 282/E/5, 282/W/4, 282/Y/4, 282/R/4, 282/G/5, 282/N/4, 282/Z/3, 282/X/3, 282/Z/4, 282/V/4, et parties des numéros 200/N/3, 217/V, 283/Y, pour une superficie totale selon le plan ci-après relaté de deux mille quatre cent six virgule septante-huit mètres carré (2.406,78 m²).

Ci-après dénommé « **zone logements** » (couleur bleue sur les plans).

c. Le « **BLOC F** » = L'ensemble des parcelles de terrain avec constructions, cadastré ou l'ayant été, section A, numéros 224/L, 224/W et 255/Y, pour une superficie cadastrale totale de trois cent nonante mètres carrés (390m²).

d. Le « **BLOC G & K** » = L'ensemble des parcelles de terrain avec constructions, cadastré ou l'ayant été, section A, 224/Y, 226/P, 224/P, 224/Z et 222/F, pour une superficie cadastrale totale de six cent septante-neuf mètres carrés (679m²).

e. Le « **BLOC H** » = L'ensemble des parcelles de terrain avec constructions, cadastré ou l'ayant été, section A, partie des numéros 217/V et 200/N/3, pour une superficie totale selon le plan ci-après relaté de mille cinq cent quatre-vingt-deux virgule quarante et un mètres carré (1.582,41m²).

Ci-après dénommé « **zone bureaux** » (couleur verte sur les plans).

f. Le « **BLOC I** » = L'ensemble des parcelles de terrain avec constructions, cadastré ou l'ayant été, section A, numéros 200/W et 200/H/3, et partie des numéros 200/N/3, 217/V et 283/Y, pour une superficie totale selon le plan ci-après relaté de mille trois cent trente-huit virgule quarante deux mètre carrés (1.338,42m²).

Ci-après dénommé « **zone productive** » (couleur orange sur les plans).

Remarques : Les superficies ci-avant mentionnées concernant les biens sous b., e. et f (« BLOC A, B, C, D & E », « BLOC H » et « BLOC I ») ont été déterminées selon le plan ci-annexé « Oppervlakte terrain + Gebouwen # Gelijkvloers » daté du onze août deux mille huit et dont question ci-après.

Les superficies ci avant mentionnées concernant les biens sous c. et d. ont été déterminées selon les superficies cadastrales reprises dans les divers titres de propriétés.

La superficie du Site (bien sous a.) est la somme des superficies ci avant déterminées.

g. (on omet).

h. (on omet).

i. (on omet)

j. Au vu des plans précités, et en comparant l'assiette du Site au niveau du rez-de-chaussée reprise sur le plan « Oppervlakte terrain + Gebouwen # Gelijkvloers » avec respectivement :

- le plan « Oppervlakte terrain + Gebouwen # Verdieping -1 » et;*
- le plan « Oppervlakte terrain + Gebouwen # Verdieping -2 »;*

*Il est constaté qu'il y a différentes **emprises en volume souterraines** :*

- au « niveau -2 » :

** le « **Volume 1** » = emprise en volume souterraine au profit de la « zone bureaux » (couleur verte) ayant une superficie selon le plan précité de six cent septante-neuf virgule quatre-vingts mètre carrés (679,80 m²) à charge de la « zone productive ».*

** le « **Volume 2** » = emprise en volume souterraine au profit de la « zone logements » (couleur bleue) ayant une superficie selon le plan précité de six cent trois virgule nonante mètre carrés (603,90 m²) à charge de la « zone productive ».*

- au « niveau -1 » :

** le « **Volume 3** » = les emprises en volume souterraines au profit de la « zone logements » (couleur bleue) ayant une superficie totale selon le plan précité de cent quatre-vingts virgule douze mètre carrés (180,12 m²) à charge de la « zone productive ». (c'est à dire l'addition des zones pour les superficies suivantes : 14,03 m² ; 23,17 m² ; 142,92m²).*

k. (on omet)

II. EXPOSE PREALABLE

(on omet)

III. RATIFICATION + PRECISION

(on omet)

IV. INSTAURATION DES SERVITUDES

Sans préjudice à l'article 710bis du Code civil, il est expressément convenu que les servitudes reprises ci après ne sauraient être modifiées, restreintes, altérées ou supprimées sans le consentement de toutes parties intéressées.

A. Servitudes générales.

A.1. Généralités.

La construction des différents étages, en-dessous et au-dessus du sol sur le Site, tels que ceux-ci sont définis et repris aux plans de l'Architecte, provoquera entre les constructions appartenant aux comparantes (les fondations, les volumes, les niveaux en sous-sols et au-dessus du sol), l'établissement de servitudes.

Ces servitudes ainsi créées 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 notamment ainsi :

- des vues et jours d'un Lot sur l'autre;*

- du passage d'un Lot sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (entre autre : eaux pluviales et résiduaires - gaz - électricité – téléphone – télédistribution - aération) servant à l'un ou l'autre Lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un Lot au profit d'un autre, que révéleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.
Ces servitudes seront respectivement à charge et/ou au profit de chacun des Lots concernés.

A.2. Servitude générale d'appui, d'ancrage, de support et de passage.

La superposition de divers biens immeubles est rendue possible par un système de servitudes d'appui, d'ancrage et de support. Ces servitudes sont gratuites et perpétuelles.
Compte tenu de la volonté des comparantes de confirmer les apports dont question ci-avant et d'instaurer les servitudes telles que décrites au présent acte :

- les constructions en sous-sol (étant du -2 jusqu'au -1 ; et du -1 jusqu'à la dalle du rez-de-chaussée), et ;
 - les constructions du rez-de-chaussée et des étages, division qui s'étend horizontalement,
- les parties déclarent soumettre chacun des fonds, aux obligations légales en matière de servitudes et grever chacun des fonds des servitudes d'appui, d'ancrage, de support, et de passage qui peuvent exister entre les différents niveaux de construction, que ce soit en sous-sol ou au-dessus du sol.

Le rez-de-chaussée et chacun des étages des lots prendront appui sur les constructions en sous-sol et la dalle du rez-de-chaussée. En conséquence il est créé au profit du rez-de-chaussée et des étages de chaque lot, fond dominant, une servitude d'appui, d'ancrage, de support et de passage à charge des constructions en sous-sol et de la dalle du rez-de-chaussée, fond servant.

Afin de garantir l'exercice ininterrompu de la présente servitude, les propriétaires du fond servant, ses ayants droit ou ayants cause à tous titres, s'engagent à construire des constructions suffisantes pour permettre au fond dominant de prendre appui.

Alternativement, et pour autant que de besoin, les propriétaires du fond dominant consentent au profit des constructions érigées par les propriétaires du fond servant toutes les servitudes d'appui, d'ancrage et de passage nécessaires à la réalisation de l'aménagement des sous-sol et de la dalle du rez-de-chaussée.

Ces servitudes ne devront pas compromettre la stabilité et d'une façon générale la solidité des constructions du fond servant.

Toutes les constructions devront toujours être maintenues en bon état et être entretenues de manière à éviter toute dommage.

Tous les travaux d'entretien, de réparation, et de réfection devront toujours être exécutés en temps utile, aux frais exclusifs du propriétaire du fond concerné ou de ses ayants cause ou ayants droit à tous titres conformément à une disposition applicable du Code Civil. Le propriétaire du fond concerné prendra toutes les mesures nécessaires et utiles, afin qu'il ne soit pas porté atteinte à un autre fond. Le propriétaire concerné veillera à ne pas causer une nuisance anormale aux occupants d'un lot, à l'occasion de la réalisation de ces travaux.

En cas de sinistre total ou partiel des constructions d'un fond qui porterait atteinte à la stabilité ou à la solidité des constructions de l'autre fond ou qui empêcherait la (re)construction, il devra être procédé par le propriétaire du fond sinistré (totalement ou partiellement), aux travaux nécessaires pour remédier à ce problème.

Limites inférieures et supérieures

Chaque étage comprend l'ensemble des ouvrages et parachèvements compris verticalement entre ses limites inférieures et supérieures.

Lorsque la limite entre deux étages est l'arase supérieure d'une dalle, il s'agit soit effectivement de cette arase lorsque la dalle n'est pas étanchée, soit de l'arase supérieure de protection d'étanchéité de cette dalle lorsqu'il y a une étanchéité.

Lorsque la limite entre deux étages est l'arase supérieure d'une dalle, le propriétaire de l'étage supérieur a le droit d'utiliser cette dalle pour y placer des revêtements ou des installations de toute nature, sous réserve de ne pas compromettre la stabilité de la dalle ou s'il y a lieu, son étanchéité. Lorsque la limite entre deux étages est l'arase inférieure d'une dalle, le propriétaire de l'étage inférieur a le droit d'utiliser cette dalle pour y accrocher des revêtements ou des installations de toute nature sous réserve de ne pas compromettre la stabilité de cette dalle, sous réserve de ne pas compromettre la stabilité de la dalle ou s'il y a lieu, son étanchéité.

Limites latérales

Les limites latérales de chaque étage sont, en règle générale et sauf indication contraire, les suivantes :

- les murs de façade d'un étage qui font partie intégrante de cet étage;
- les murs séparant deux étages qui font partie d'un autre Bloc sont mitoyens entre eux.
- chaque étage comprend l'ensemble des ouvrages compris horizontalement entre les murs, cloisons ou vitrines de toute nature le délimitant.

Structures

En règle générale et sauf indication contraire : Toutes les structures, telles que poutres et poutrelles, faisant partie intégrante d'un plancher ou d'une dalle compris dans un lot font partie de ce lot, même en cas de débordement dans un autre lot.

A.3. Assurance d'incendie.

Chaque comparante s'engage irrévocablement elle-même, ainsi que ses ayants droit ou ayants cause à tous titres, à contracter et maintenir pendant toute la durée d'existence des servitudes décrites aux présentes, une assurance couvrant notamment les risques d'incendie, d'explosion et périls connexes, susceptibles de survenir dans le lot dont il est propriétaire, et tous autres risques pouvant survenir lors de l'exercice des servitudes, ainsi que le risque de recours des voisins pour les installations contiguës.

Toutefois, les comparantes se réservent le droit de souscrire une assurance globale.

A.4. En cas de danger et de nécessité toutes les sorties de secours sur le Site sont grevées d'une servitude de passage pour piétons.

B. Servitudes particulières.

B.1. Emprises en volume souterraine (Volume 1, 2 et 3).

B.1.1. Au « niveau -2 ».

(on omet)

Il a été consenti à charge de la « zone productive » une emprise en volume souterraine au profit de la « zone logements » (couleur bleue – Volume 2) ayant une superficie selon le plan précité de six cent trois virgule nonante mètre carrés (603,90 m²).

B.1.2. Au « niveau -1 ».

Il a été consenti à charge de la « zone productive » des emprises en volume souterraines au profit de la « zone logements » (couleur bleue – Volume 3) ayant une superficie totale selon le plan précité de cent quatre-vingts virgule douze mètre carrés (180,12 m²). (c'est à dire l'addition des zones pour les superficies suivantes : 14,03 m² ; 23,17 m² ; 142,92m²).

A l'endroit de ces emprises en volume souterraines, il est établi entre les Zones concernées diverses servitudes afin de répondre aux besoins techniques, notamment :

- servitude de construction :

La « zone productive » jouit d'une servitude de construction de bâtiments et de travaux totalement ou partiellement sur les endroits décrits ci-avant.

Les endroits des zones décrits ci-avant doivent tolérer le passage de tous les éléments de construction nécessaires pour la « zone productive », tant en ce qui concerne les poutres, les colonnes, la maçonnerie, les pieux, les poutres d'appui que tous les autres éléments ou constructions porteurs, nécessaires à la solidité du bâtiment.

Tous les éléments de construction portants de la « zone productive » décrite ci-avant, doivent être fabriqués de manière à garantir la durabilité des travaux de construction sur la « zone productive ».

Par l'établissement de la servitude, le droit de réaliser, sur la propriété de l'autre propriétaire, l'entretien, la réparation et la réfection des travaux de construction et des échafaudages pour sa propriété.

- servitude d'ancrage et d'enfoncement :

Les propriétés concernées s'accordent mutuellement, à titre de servitude d'enfoncement, le droit d'enfoncer des poutres dans les murs non mitoyens.

Les propriétés concernées s'accordent mutuellement la servitude d'ancrage, permettant à chaque propriété de prendre appui pour l'écoulement de l'eau, les gouttières en porte-à-faux ou d'autres éléments architectoniques.

- servitude d'utilisation de câbles et de conduites d'intérêt général :

Les propriétés concernées établissent mutuellement des servitudes pour poser des câbles et toutes conduites d'intérêt général, telles que les égouts, gaz, eau, électricité, radio, télévision et internet, et pour obtenir l'accès et le raccordement aux conduites souterraines.

- servitude d'écoulement des eaux :

La « zone logement » et la « zone bureau » décrites ci-avant doivent tolérer l'écoulement des eaux de pluie et de l'eau de rinçage, provenant de la « zone productive », sans que cela ne cause de ce fait, d'une quelconque façon, un dommage au fond servant.

Ces servitudes, ainsi que les emprises en volume souterraines sont gratuites et perpétuelles.

B.2. Servitudes au niveau -2.

B.2.1. Local de gaz dans la « zone bureaux » - Bloc H.

(on omet)

B.2.2. Sortie de secours (sur le plan au niveau de l'axe 13/G).

(on omet)

B.2.3. Sortie de secours (sur le plan au niveau de l'axe 15/C).

Il est consenti une sortie de secours pour piétons à charge de la « zone productive » au profit de la « zone logements » afin de sortir des sous-sols et prendre accès au jardin de la « zone productive » (point 15/D).

B.2.4. Les eaux pluviales de la terrasse en pierre naturelle de la « zone productive ».

(on omet)

B.3. Servitudes au niveau -1.

(on omet)

B.3.1. Servitude de passage au profit de la « zone logements », le « Bloc F » et le « Bloc G&K ».

Il est consenti une servitude de passage pour piétons et tous véhicules au profit des propriétaires et/ou occupants de la « zone logements » sur la rampe d'accès et sur les aires de manœuvre en dessous de la « zone productive » et de la « zone logements » afin que ces propriétaires et/ou occupants puissent faire emploi de leurs cave, leurs emplacement de parking ou le local poubelles.

Le passage piétonnier et le passage avec des véhicules non-motorisées est tout de même limité au strict nécessaire.

B.3.2. Cabine à haute tension dans la « zone productive » - Bloc I.

(on omet)

B.4. Servitudes au niveau rez-de-chaussée.

La servitude dont question ci-avant sous le point B.2.3. (sortie de secours) s'exerce également et par évidence à ce niveau.

B.4.1. Sortie de secours.

Il est consenti une sortie de secours pour piétons à charge de la « zone logements » au profit de la « zone productive » afin, en cas de danger, de sortir du jardin et prendre accès à l'entrée la plus proche (sur le plan rez-de-chaussée près du point C) pour aller à la rue Froissart.

B.4.2. Servitude de passage au profit de la « zone logements », le « Bloc F » et le « Bloc G&K ».

Il est consenti une servitude de passage pour piétons et tous véhicules au profit des propriétaires et/ou occupants de la « zone logements » sur la rampe d'accès formant l'entrée du parking souterrain en dessous de la « zone productive » et de la « zone logements » pour se rendre dans ce parking et/ou se rendre vers la rue Froissart.

B.4.3. Servitude de vue.

(on omet)

B.4.4. Jardin.

La division matérielle du jardin au niveau du rez-de-chaussée n'est pas visible suite à la non réalisation d'une clôture ou un mur. La limite de la propriété est indiquée au plan par la ligne A-B-C-D-F-E-G-H-I-J.

En cas d'urgence, de danger ou de nécessité, le jardin pourra toujours servir comme zone d'évacuation pour les occupants du Site. Il est dès lors strictement interdit d'y placer des constructions, des objets, des clôtures, etcetera qui pourraient rendre le libre accès à cette zone impossible ou même difficile.

Ces servitudes sont gratuites et perpétuelles.

B.5. Servitudes aux niveau des raccordements et techniques.

B.5.1. Eclairage et alimentation des portes automatiques dans le parking souterrain en dessous de la « zone productive » et la « zone logements ».

Le tableau électrique général se trouvant dans la « zone productive » règle le fonctionnement de l'éclairage et l'alimentation des portes automatiques dans le parking souterrain en dessous de la « zone productive » et la « zone logements ». La même disposition est d'application pour l'éclairage

et l'alimentation des caves et des emplacements de parking faisant partie des emprises en volume souterrains « Volume 2 » et « Volume 3 ».

B.5.2. Servitude de passage pour les câbles en vue du raccordement au réseau électrique de la « zone logements », le « Bloc F » et le « Bloc G&K ».

Il est consenti une servitude de passage à charge de la « zone productive » pour les câbles électriques partant de la cabine à haute tension et alimentant la « zone logement », le « Bloc F » et le « Bloc G&K ».

Ces servitudes sont gratuites et perpétuelles.

C. Répartition des frais.

Nonobstant le fait que les servitudes réciproques mentionnées ci-dessus sont consenties gratuitement entre les comparantes, il y a lieu de régler - le cas échéant et si nécessaire - la répartition du coût dans les frais de réparation, d'entretien, de réfection et de consommation entre les occupants et/ou utilisateurs futurs des biens immeubles suite à l'usage commun de certaines parties des différents biens immeubles.

La répartition sera établie soit d'un commun accord entre les comparantes aux présentes ou soit par l'intervention d'un expert immobilier, compétent dans la matière et désigné par les comparantes aux présentes d'un commun accord.

Dans ce cadre, il a été convenu entre les comparantes que dans un premier temps la société EMPEREUR FROISSART sera chargée de la gestion et de l'administration des coûts dans les frais de réparation, d'entretien, de réfection et de consommation. Et dans un deuxième temps, à partir de sa désignation, le gestionnaire et/ou le syndic, de la « zone logements » s'en occupera. »

c. Servitudes spécifiques :

Aux termes dans acte reçu antérieurement aux présentes par le notaire soussigné la Comparante a d'une part rectifier « l'Acte de Constitution de Servitudes » et d'autre part consenti une servitude de passage complémentaire au profit de la « Zone Bureaux » à charge de la « Zone Logements ». Cette servitude est uniquement créée afin de rendre possible l'entretien de l'étang actuellement situé dans la « Zone Bureaux » et, le cas échéant, d'un jardin.

Le passage piétonnier et matériel est tout de même limité au strict nécessaire, c'est à dire : l'entretien régulier dudit étang et/ou jardin.

IV. Description du bien.

1. Généralités

Le complexe immobilier comprend :

- a) une zone bâtie ;
- b) une zone de jardin commune ;
- c) une zone de jardins à jouissance privative et exclusive;

Lesdites zones sont reprises sur les « Plans » dont question ci-après.

2. Détermination des Parties privatives et répartition des quotes-parts des Parties communes.

Les Parties privatives du complexe immobilier érigé sur les zones destinées à la bâtisse seront définies ci-après.

Les quotes-parts des Parties communes afférentes aux Entités privatives se répartissent comme précisé ci-après au titre II.

V. Modifications éventuelles à l'acte de base

La Comparante déclare se réserver à son profit, et ce jusqu'au moment de la réception définitive

des parties communes, et dans le respect des conditions légales, et, le cas échéant, moyennant le permis d'urbanisme requis, outre la tolérance d'usage dans l'exécution des plans :

1° Appartement témoin – publicité.

Jusqu'au moment du transfert du dernier lot privatif du complexe immobilier appartenant au comparant, celui-ci se réserve, tant pour lui-même que pour ses ayants cause, le droit d'aménager et d'utiliser gratuitement un lot privatif dans le complexe immobilier en tant qu'appartement témoin. Pour l'exercice de ce droit, le comparant, ses préposés, ses représentants ou ses invités sont autorisés à avoir et se procurer à tout moment un accès aux appartements aménagés par lui dans ce but.

Pour la même période, le comparant se réserve aussi le droit, moyennant le respect des dispositions impératives de la loi en la matière, d'effectuer toute forme de publicité dans le but de la commercialisation du complexe immobilier.

2° De modifier les plans (y compris les façades, accès, terrasses, balcons, etcetera), pour répondre aux desiderata ou prescriptions des autorités compétentes, aux servitudes existantes, aux nécessités ou utilités de l'art de bâtir, aux besoins ou utilités de la technique, pour faciliter ou améliorer l'utilisation des Entités privatives et/ou des Parties communes, ou plus généralement pour assurer la réussite de la promotion immobilière du Complexe, selon l'opinion qu'elle se fait de ce qu'exige cette réussite, en fonction des attentes du marché ou des opportunités qui se présenteraient, sans que les modifications ainsi apportées puissent affecter la valeur, la configuration ou la jouissance des Entités privatives déjà vendues.

3° D'introduire toutes demandes modificatives ou complémentaires de permis de lotir, d'urbanisme, d'environnement ou d'exploitation.

4° De transférer un ou plusieurs locaux d'une Entité privative à une autre, et d'une façon générale, de modifier la configuration, la surface ou la consistance des Entités privatives dont elle reste propriétaire.

5° De réunir ou subdiviser des Entités privatives dont elle reste propriétaire, même de niveaux différents mais se touchant par plancher ou plafond, suivant les variantes qu'elle estimera utiles le cas échéant, moyennant le permis d'urbanisme requis.

6° De redistribuer les quotités indivises afférentes aux Entités privatives ainsi modifiées proportionnellement aux modifications dans la valeur de ces Entités engendrées par les modifications apportées, telle que cette valeur est définie à l'article 5 du titre III- Règlement de copropriété et étant entendu que le total des quotités entre les Entités privatives concernées restera inchangé. Ces redistributions de quotités indivises devront être obligatoirement renseignées au Notaire instrumentant par la Comparante et ne pourront en aucun cas affecter les ventes d'Entités privatives déjà réalisées.

7° De déplacer une cloison pour modifier la disposition intérieure des Entités privatives dont elle reste propriétaire.

8° De clôturer ou de murer certaines Entités privatives dont elle reste propriétaire ou Parties communes qui ne le sont pas ou de supprimer des murs et des clôtures.

9° D'affecter des Entités privatives dont elle demeurerait propriétaire à une autre destination que celle prévue actuellement, le cas échéant, moyennant le permis d'urbanisme requis.

Cette liste est indicative et non limitative.

10° De transformer des emplacements de parking en parkings fermés (= « Box ») ou de modifier leur disposition, sans pouvoir modifier la disposition des emplacements déjà vendus. De redistribuer les quotités indivises afférentes à ces Entités privatives comme prévu au point 5° ci-avant.

11° De conclure, de renégocier et de modifier, toute convention et/ou acte notarié concernant toutes servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, qui peuvent avantager ou grever le Complexe immobilier.

Les modifications à intervenir ne pourront nuire à la structure et à la solidité du Complexe

immobilier.

Les modifications que la Comparante se réserve le droit d'apporter aux termes du présent article ne pourront changer ni le montant total des dixmillièmes des Parties communes ni la quote-part des Parties communes affectées aux Entités privatives, sans préjudice toutefois du droit pour la Comparante de redistribuer les quotités indivises afférentes aux Entités privatives dont elle demeure propriétaire conformément aux points 6° et 10° ci-dessus.

En outre, au cas où la solidité ou le bon fonctionnement du bâtiment l'exigerait, la Comparante pourra apporter toutes les modifications qu'elle jugera nécessaires ou utiles, tant aux éléments privatifs qu'à ceux destinés à l'usage commun, à condition que celles-ci ne modifient pas la valeur respective des lots cédés.

La réserve de modification précitée s'applique uniquement jusqu'au moment de la réception définitive des parties communes.

VI. MANDAT.

Jusqu'au moment de la réception définitive des parties communes, la Comparante est habilitée à signer seule les actes qui seront établis en exécution des droits qu'elle s'est réservés en vertu des dispositions reprises ci-avant, et notamment les actes modificatifs ou rectificatifs des statuts du complexe immobilier.

Toutefois, si l'intervention des copropriétaires du complexe immobilier était nécessaire, ceux-ci devront apporter leurs concours à ces actes gracieusement et à première demande de la Comparante.

Pour autant que de besoin, les copropriétaires donnent dès à présent mandat irrévocable à la Comparante, avec pouvoir de substitution, de les représenter à la signature de ces actes ainsi que de faire tout ce qui sera nécessaire ou utile en vue des opérations envisagées; les copropriétaires s'engagent à réitérer ce mandat dans l'acte d'acquisition de leur bien.

De même, si une décision de l'Assemblée générale des copropriétaires s'avérait nécessaire une fois que cette assemblée sera devenue effective, les copropriétaires s'engagent dès à présent et pour lors à voter en faveur de toute résolution que la Comparante soumettrait à l'assemblée et qui serait la suite nécessaire ou utile des droits qu'elle s'est réservés, et, en particulier, ils s'engagent notamment à voter en faveur de toutes résolutions portant modification ou rectification des statuts du complexe immobilier.

Le syndic représentera valablement l'association des copropriétaires afin d'exécuter la décision de l'assemblée générale à ce sujet, sans qu'il doive justifier de ses pouvoirs à l'égard du conservateur des hypothèques.

Les plans modificatifs seront, s'il y a lieu, déposés au rang des minutes du Notaire Jean VINCKE, à la requête de la Comparante ou le cas échéant du syndic.

VII. Gestion de sols pollués.

La Comparante déclare que, à sa connaissance:

- sur les parcelles sur lesquelles le complexe immobilier décrit ci-dessus est construit, il n'est ou n'a été exercé aucune activité à risque figurant sur la liste des activités à risque établie par ordonnance du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du neuf décembre deux mil quatre ;

- les parcelles ne sont pas atteintes par une pollution du sol susceptible de causer un dommage à l'acheteur ou à des tiers, ou de donner lieu à une obligation d'assainissement, à des restrictions de l'usage ou à d'autres mesures que l'autorité peut imposer en cette matière.

En ce qui concerne les parcelles cadastrales numéros 283/K, 282/H/4, 282/E/5, 282/W/4, 282/Y/4, 282/R/4, 282/G/5, 282/V/4, 282/X/3, 282/Z/4, 282/Z/3, 282/N/4, et 200/N/3 des lettres de l'Institut bruxellois de gestion de l'environnement en date du 06 mai 2009 indiquent que l'IBGE ne dispose aucune information pour les numéros de parcelles cadastrales en question.

En ce qui concerne les parcelles cadastrales numéros 217/V et 283/Y des lettres de l'Institut bruxellois de gestion de l'environnement en date du 24 mars 2009 indiquent que ces parcelles sont retirées du projet d'inventaire, et que pour ces parcelles en question, une reconnaissance de l'état du sol a déjà été approuvée par l'IBGE (dossier 2006/0669/01).

La Comparante déclare en outre que sur ces parcelles en question aucunes activités à risque se sont déroulés et/ou se déroulent encore actuellement après la réalisation de cette étude.

TITRE II - DESCRIPTION DU BIEN

La Comparante Nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants :

a) Les plans dressés par « l'Architecte » annexés au permis d'urbanisme numéro 7307 du 7 septembre 2006:

- plan numéro 0.1 : « implantation/localisation situation existante » ;
- plan numéro 0.2 : « implantation/localisation situation projetée » ;
- plan numéro 2.1 Index A : « Logements rue Froissart et Belliard – plan niveau -2 » ;
- plan numéro 2.2 Index A : « Logements rue Froissart et Belliard – plan niveau -1 » ;
- plan numéro 2.3 : « Logements rue Froissart et Belliard – plan niveau 0 » ;
- plan numéro 2.4 : « Logements rue Froissart et Belliard – plan niveau +1 » ;
- plan numéro 2.5 : « Logements rue Froissart et Belliard – plan niveau +2 » ;
- plan numéro 2.6 : « Logements rue Froissart et Belliard – plan niveau +3 » ;
- plan numéro 2.7 : « Logements rue Froissart et Belliard – plan niveau +4 » ;
- plan numéro 2.8 : « Logements rue Froissart et Belliard – plan niveau +5 » ;
- plan numéro 2.9 index A : « Logements rue Froissart et Belliard – plan niveau +6 (sous toiture) » ;
- plan numéro 2.10 index A : « Logements rue Froissart et Belliard – plan toiture » ;
- plan numéro 2.11 : « Logements rue Froissart et Belliard – élévation Blocs ABCDE côté rue » ;
- plan numéro 2.12 index A : « Logements rue Froissart et Belliard – élévations ABCDE côté jardin coupes GG-EE » ;
- plan numéro 2.13 : « Logements rue Froissart et Belliard – coupe G'G' » ;
- plan numéro 2.14 : « Logements rue Froissart et Belliard – coupes CC DD FF F'F' » ;
- plan numéro 2.15 : « Logements rue Froissart et Belliard – schéma sanitaire » ;

b) Les plans as-built en date du 10 octobre 2008 :

- plan numéro A1-RU-92 « Woningen – Blokken A, B, C, D & E Verdieping -2 »
- plan numéro A1-RU-91 « Woningen – Blokken A, B, C, D & E Verdieping -1 »
- plan numéro A1-RU-100 « Woningen - Blokken A, B, C, D & E Gelijkvloers »
- plan numéro A1-PL-100 « Woningen - Blokken A, B, C, D & E Gelijkvloers Plafondplan»
- plan numéro A1-RU-101 « Woningen - Blokken A, B, C, D & E Verdieping +1 »
- plan numéro A1-PL-101 « Woningen - Blokken A, B, C, D & E Verdieping +1 Plafondplan»
- plan numéro A1-RU-102 « Woningen - Blokken A, B, C, D & E Verdieping +2 »
- plan numéro A1-PL-102 « Woningen - Blokken A, B, C, D & E Verdieping +2 Plafondplan»
- plan numéro A1-RU-103 « Woningen - Blokken A, B, C, D & E Verdieping +3 »
- plan numéro A1-PL-103 « Woningen - Blokken A, B, C, D & E Verdieping +3 Plafondplan»
- plan numéro A1-RU-104 « Woningen - Blokken A, B, C, D & E Verdieping +4 »
- plan numéro A1-PL-104 « Woningen - Blokken A, B, C, D & E Verdieping +4 Plafondplan»
- plan numéro A1-RU-105 « Woningen - Blokken A, B, C, D & E Verdieping +5 »
- plan numéro A1-PL-105 « Woningen - Blokken A, B, C, D & E Verdieping +5 Plafondplan»
- plan numéro A1-RU-106 « Woningen - Blokken A, B, C, D & E Verdieping +6 »
- plan numéro A1-PL-106 « Woningen - Blokken A, B, C, D & E Verdieping +6 Plafondplan»

- plan numéro A1-RU-107 « Woningen - Blokken A, B, C, D & E Dakplan »
- plan numéro A1-GE-001 « Woningen - Blokken A, B, C, D & E Gevels Froissartstraat en Beli-ardstraat »
- plan numéro A1-GE-001 « Woningen - Blokken A, B, C, D & E Achtergevels Froissartstraat en Beli-ardstraat »
- plan numéro A1-GE-002 « Woningen - Blokken A, B, C, D & E Achtergevels Froissartstraat en Beli-ardstraat »
- plan numéro A1-GE-002 « Woningen - Blokken A, B, C, D & E Gevels Froissartstraat en Beli-ardstraat »
- plan numéro A1-DO-010 « Woningen - Blokken A, B, C, D & E doorsnedes C-C & D-D »
- plan numéro A1-DO-020 « Woningen - Blokken A, B, C, D & E doorsnedes FF' & BlokE »

c) Copie du permis d'urbanisme numéro 7307 du 7 septembre 2006 ;

d) Copie du permis d'environnement du 9 août 2006 sous la référence 269354.

e) les plans commerciaux dénommés « Units : A, B, C, D & E - LEVEL -2 – Parkings spaces & Cellars » et « Units : A, B, C, D & E - LEVEL -1 – Parkings spaces & Cellars ».

f) les plans commerciaux concernant les appartements.

g) les six (6) plans indiquant en couleur verte la jouissance privative et exclusive de la terrasse et du jardin des Entités Privatives au niveau du rez-de-chaussée.

Ces documents resteront ci-annexés après avoir été certifiés véritables et signés «*ne varietur*» par la Comparante, et revêtus de la mention d'annexe par le Notaire soussigné. Ils seront enregistrés en même temps que le présent acte et feront désormais partie intégrante de celui-ci.

Les annexes et plans ne subiront pas la formalité de la transcription.

DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES DE L'IMMEUBLE, OBJET DU PRESENT ACTE DE BASE, ATTRIBUTION DES QUOTES-PARTS DANS LES PARTIES COMMUNES.

Il est précisé que : les numérotations sont faites sur base des plans as-built et, en ce qui concerne les sous-sols sur base des plans commerciaux.

La description des appartements s'est faite sur base des plans commerciaux ci-annexés.

*** le plan commercial dénommé « Units : A, B, C, D & E - LEVEL -2 – Parkings spaces & Cellars »**

On y remarque : outre les Parties communes, LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES :

Au niveau -2, situé en dessous du « Bloc I » : onze (11) emplacements de parking, numérotés : 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104 et 105 comprenant chacun respectivement :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit, délimité par des marques de peinture au sol et marqué du numéro pour les emplacements ;

b) en copropriété et indivision forcée : dix/dixmillièmes (10/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

Au niveau -2, situé en dessous du « Bloc A, B, C, D & E » : quarante-cinq (45) emplacements de parking, numérotés : 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43 44 et 45 comprenant chacun respectivement :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit, délimité par des marques de peinture au sol et marqué du numéro pour les emplacements ;

b) en copropriété et indivision forcée : dix/dixmillièmes (10/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

Au niveau -2, situé en dessous du « Bloc A, B, C, D & E » : trente quatre (34) caves, numérotées C74, C75, C1, C2, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C11, C12, C13, C14, C15, C17, C36, C37, C18, C19, C20, C22, C23, C24, C25, C26, C28, C29, C30, C31, C32, C33, C34 et C35 comprenant chacune respectivement :

a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée : un/dixmillièmes (1/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

*** le plan commercial dénommé « Units : A, B, C, D & E - LEVEL -1 – Parkings spaces & Cellars »**

On y remarque : outre les Parties communes,

LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES :

Au niveau -1, situé en dessous du « Bloc I » : neuf (9) emplacements de parking, numérotés : 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, et 94 comprenant chacun respectivement :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit, délimité par des marques de peinture au sol et marqué du numéro pour les emplacements ;

b) en copropriété et indivision forcée : dix/dixmillièmes (10/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

Au niveau -1, situé en dessous du « Bloc I » : six (6) caves, numérotés : C66, C67, C68, C69, C70 et C71 comprenant chacun respectivement :

a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : un/dixmillièmes (1/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

Au niveau -1, situé en dessous du « Bloc A, B, C, D & E » : quarante (40) emplacements de parking, numérotés : 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84 et 85 comprenant chacun respectivement :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit, délimité par des marques de peinture au sol et marqué du numéro pour les emplacements ;

b) en copropriété et indivision forcée : dix/dixmillièmes (10/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

Au niveau -1, situé en dessous du « Bloc A, B, C, D & E » : vingt-sept (27) caves, numérotées C64, C65, C38, C39, C40, C41, C42, C43, C44, C45, C46, C47, C49, C50, C51, C52, C53, C54, C55, C56, C57, C58, C59, C60, C61, C62 et C63 comprenant chacune respectivement :

a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée : un/dixmillièmes (1/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

*** Les plans numérotés A1-RU-100 et A1-PL-100 reprennent le niveau 0, soit le rez-de-chaussée**

On y remarque : outre les Parties communes,

LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES :

Le commerce numéro A.0 Commerce, situé au rez-de-chaussée, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'espace proprement dit ;

b) en copropriété et indivision forcée : nonante/dixmillièmes (90/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

L'appartement numéro A0.1, situé au rez-de-chaussée, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall de jour, un water-closet avec un lavabo, une chambre, un séjour, une cuisine, une buanderie, une salle de bain avec un lavabo ;

b) en copropriété et indivision forcée : septante-neuf/dixmillièmes (79/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

L'appartement DUPLEX numéro A0.2 situé au rez-de-chaussée et au premier étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- au rez-de-chaussée : un hall de jour, un water-closet avec un lavabo, un séjour, une cuisine, une buanderie, la jouissance privative et exclusive de la terrasse et du jardin, l'escalier qui monté à l'étage ;

- au premier étage : un hall de nuit, un water-closet, deux chambres, une salle de douche avec un lavabo, une salle de bain avec un lavabo, ainsi que la jouissance privative et exclusive de la terrasse ;

b) en copropriété et indivision forcée : cent trente-trois/dixmillièmes (133/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

L'appartement numéro B0.1, situé au rez-de-chaussée, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall de jour, un water-closet avec un lavabo, un séjour, une cuisine, une buanderie, un hall de nuit, deux chambres, une salle de bain avec un lavabo et un water-closet, un water-closet avec lavabo, une salle de douche avec un lavabo, la jouissance privative et exclusive de la terrasse et du jardin ;

b) en copropriété et indivision forcée : cent quarante/dixmillièmes (140/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

L'appartement DUPLEX numéro B0.2 situé au rez-de-chaussée et au premier étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- au rez-de-chaussée : un hall de jour, un water-closet avec un lavabo, un séjour, une cuisine, une buanderie, la jouissance privative et exclusive de la terrasse et du jardin, l'escalier qui monté à l'étage ;

- au premier étage : un hall de nuit, un water-closet avec lavabo, deux chambres, une salle de douche avec un lavabo, une salle de bain avec un lavabo, ainsi que la jouissance privative et exclusive du balcon ;

b) en copropriété et indivision forcée : cent trente-six/dixmillièmes (136/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

Le commerce numéro B.0 Commerce, situé au rez-de-chaussée, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'espace proprement dit ;

b) en copropriété et indivision forcée : cinquante-deux/dixmillièmes (52/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

L'appartement numéro C0.1, situé au rez-de-chaussée, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall de jour, un water-closet avec un lavabo, un séjour, une cuisine, une buanderie, un hall de nuit, deux chambres, une salle de bain avec un lavabo et un water-closet, un water-closet avec lavabo, une salle de douche avec un lavabo, la jouissance privative et exclusive de la terrasse et du jardin;

b) en copropriété et indivision forcée : cent quarante/dixmillièmes (140/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

Le commerce numéro C.0 Commerce, situé au rez-de-chaussée, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'espace proprement dit ;

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-neuf/dixmillièmes (69/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

Le commerce numéro D.0 Commerce, situé au rez-de-chaussée, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'espace proprement dit ;

b) en copropriété et indivision forcée : trois cent quarante-quatre/dixmillièmes (344/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

L'appartement DUPLEX numéro E0.1, situé aux rez-de-chaussée et au premier étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

au rez-de-chaussée : un hall de jour, un water-closet avec lavabo, un séjour, une cuisine, une buanderie, une chambre, une salle de bain avec water-closet et deux lavabos, l'escalier qui monte à l'étage, la jouissance privative et exclusive de la terrasse et du jardin.

au premier étage : un hall de nuit, deux chambres, une salle de douche avec deux lavabos et un water-closet, ainsi que la jouissance privative et exclusive de la terrasse;

b) en copropriété et indivision forcée : cent quatre-vingt-deux/dixmillièmes (182/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

L'appartement numéro E0.2 situé au rez-de-chaussée , comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall de jour, un water-closet avec un lavabo, un séjour, une cuisine, une buanderie, deux chambres, une salle de bain avec deux lavabos, la jouissance privative et exclusive de la terrasse et du jardin.

b) en copropriété et indivision forcée : nonante-sept/dixmillièmes (97/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

*** Les plans numérotés A1-RU-101 et A1-PL-101 reprennent le niveau+1, soit le premier étage**

**On y remarque : outre les Parties communes,
LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES :**

L'appartement numéro A1.1, situé au premier étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall de jour, un water-closet avec un lavabo, un séjour, une cuisine, une buanderie, un hall de nuit, deux chambres, une salle de bain avec un lavabo et un water-closet, une salle de douche avec un lavabo, la jouissance privative et exclusive du balcon;

b) en copropriété et indivision forcée : cent quarante-quatre/dixmillièmes (144/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

L'appartement numéro A1.2, situé au premier étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall de jour, une salle de bain avec un lavabo, un water-closet avec un lavabo, une chambre, un séjour, une cuisine, une buanderie, la jouissance privative et exclusive du balcon;

b) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt-un/dixmillièmes (81/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

L'appartement numéro B1.1, situé au premier étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall de jour, un water-closet avec un lavabo, un séjour, une cuisine, une buanderie, un hall de nuit, deux chambres, une salle de bain avec un lavabo et un water-closet, une salle de douche avec un lavabo, la jouissance privative et exclusive des balcons;

b) en copropriété et indivision forcée : cent quarante-quatre/dixmillièmes (144/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

L'appartement numéro B1.2, situé au premier étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall de jour, une salle de bain avec un lavabo, un water-closet avec un lavabo, une chambre, un séjour, une cuisine, une buanderie, la jouissance privative et exclusive du balcon;

b) en copropriété et indivision forcée : septante-neuf/dixmillièmes (79/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

L'appartement numéro C1.1, situé au premier étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall de jour, un water-closet avec un lavabo, un séjour, une cuisine, une buanderie, un hall de nuit, deux chambres, une salle de bain avec un lavabo et un water-closet, une salle de douche avec un lavabo, la jouissance privative et exclusive du balcon;

b) en copropriété et indivision forcée : cent quarante-deux/dixmillièmes (142/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

L'appartement numéro C1.2, situé au premier étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall de jour, une salle de bain avec un lavabo, un water-closet avec un lavabo, une chambre, un séjour, une cuisine, une buanderie, la jouissance privative et exclusive du balcon;

b) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt-un/dixmillièmes (81/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

L'appartement numéro D1.1, situé au premier étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall de jour, un water-closet avec un lavabo, un séjour, une cuisine et une buanderie, un hall de nuit, deux chambres, une salle de douche avec un lavabo, une salle de bain avec deux lavabos, un water-closet ainsi que la jouissance privative et exclusive d'une terrasse;

b) en copropriété et indivision forcée : cent quarante-neuf/dixmillièmes (149/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

L'appartement numéro D1.2 situé au premier étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall de jour, un water-closet avec un lavabo, un séjour, une cuisine, une buanderie, une chambre, une salle de bain avec un lavabo ainsi que la jouissance privative et exclusive d'un balcon.

b) en copropriété et indivision forcée : septante et un/dixmillièmes (71/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

L'appartement numéro D.1.3, situé au premier étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall de jour, un water-closet avec lavabo, une chambre, une salle de bain avec un lavabo, un séjour, une cuisine, une buanderie ainsi que la jouissance privative et exclusive d'un balcon;

b) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt-sept/dixmillièmes (87/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

Le duplex numéro D.1.4 situé aux premier et deuxième étages, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

au premier étage : un hall de jour, un water-closet, une cuisine, une buanderie, un séjour avec l'escalier montant au deuxième étage ainsi que la jouissance privative et exclusive d'un balcon ;
au deuxième étage : un hall de nuit, un water-closet avec lavabo, deux chambres, une salle de bain avec deux lavabos, une salle de douche avec un lavabo.

b) en copropriété et indivision forcée : cent cinquante-deux/dixmillièmes (152/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

L'appartement numéro E1.1, situé au premier étage, comprenant :

en propriété privative et exclusive : un hall de jour, un water-closet avec lavabo, un séjour, une cuisine et une buanderie, une chambre, une salle de bain avec deux lavabos.

b) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt-sept/dixmillièmes (87/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

L'appartement numéro E1.2 situé au premier étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall de jour, un water-closet avec un lavabo, un séjour, une cuisine, une buanderie, un hall de nuit, deux chambres, une salle de douche avec lavabo, une salle de bain avec water-closet et deux lavabos, ainsi que la jouissance privative et exclusive d'une terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée : cent soixante-six/dixmillièmes (166/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

*** Les plans numérotés A1-RU-102 et A1-PL-102 reprennent le niveau+2, soit le deuxième étage**

On y remarque : outre les Parties communes,

LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES :

L'appartement numéro A2.1, situé au deuxième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall de jour, un water-closet avec un lavabo, un séjour, une cuisine, une buanderie, un hall de nuit, deux chambres, une salle de bain avec un lavabo et un water-closet, une salle de douche avec un lavabo, la jouissance privative et exclusive du balcon;

b) en copropriété et indivision forcée : cent quarante-quatre/dixmillièmes (144/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

L'appartement numéro A2.2, situé au deuxième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall de jour, un water-closet avec un lavabo, un séjour, une cuisine, une buanderie, un hall de nuit, deux chambres, une salle de bain avec un lavabo et un water-closet, une salle de douche avec un lavabo, la jouissance privative et exclusive des balcons;

b) en copropriété et indivision forcée : cent quarante-quatre/dixmillièmes (144/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

L'appartement numéro B2.1, situé au deuxième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall de jour, un water-closet avec un lavabo, un séjour, une cuisine, une buanderie, un hall de nuit, deux chambres, une salle de bain avec un lavabo et un water-closet, une salle de douche avec un lavabo, la jouissance privative et exclusive des balcons;

b) en copropriété et indivision forcée : cent quarante-deux/dixmillièmes (142/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

L'appartement numéro B2.2, situé au deuxième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall de jour, un water-closet avec un lavabo, un séjour, une cuisine, une buanderie, un hall de nuit, deux chambres, une salle de bain avec un lavabo et un water-closet, une salle de douche avec un lavabo, la jouissance privative et exclusive du balcon;

b) en copropriété et indivision forcée : cent quarante-quatre/dixmillièmes (144/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

L'appartement numéro C2.1, situé au deuxième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall de jour, un water-closet avec un lavabo, un séjour, une cuisine, une buanderie, un hall de nuit, deux chambres, une salle de bain avec un lavabo et un water-closet, une salle de douche avec un lavabo, la jouissance privative et exclusive du balcon;

b) en copropriété et indivision forcée : cent quarante-deux/dixmillièmes (142/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

L'appartement numéro C2.2, situé au deuxième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall de jour, une salle de bain avec un lavabo, un water-closet avec un lavabo, une chambre, un séjour, une cuisine, une buanderie, la jouissance privative et exclusive du balcon;

b) en copropriété et indivision forcée : septante-neuf/dixmillièmes (79/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

L'appartement numéro D2.1, situé au deuxième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall de jour, un water-closet avec lavabo, un séjour, une cuisine et une buanderie, hall de nuit, deux chambres, une salle de douche avec un lavabo, une salle de bain avec deux lavabos, un water-closet ainsi que la jouissance privative et exclusive d'une terrasse;

b) en copropriété et indivision forcée : cent quarante-neuf/dixmillièmes (149/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

L'appartement numéro D2.2 situé au deuxième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall de jour, un water-closet avec lavabo, une chambre, une salle de bain avec un lavabo, un séjour, une cuisine, une buanderie ainsi que la jouissance privative et exclusive d'un balcon;

b) en copropriété et indivision forcée : septante et un/dixmillièmes (71/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

L'appartement numéro D2.3, situé au deuxième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall de jour, un water-closet avec lavabo, une chambre, une salle de bain avec un lavabo, un séjour, une cuisine, une buanderie ainsi que la jouissance privative et exclusive d'un balcon;

b) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt-sept/dixmillièmes (87/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

L'appartement numéro E2.1 situé au deuxième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall de jour, un water-closet avec un lavabo, un séjour, une cuisine, une buanderie, un hall de nuit, trois chambres, une salle de douche avec un lavabo, une salle de bain avec water-closet et deux lavabos, ainsi que la jouissance privative et exclusive d'une terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée : cent soixante-trois/dixmillièmes (163/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

L'appartement numéro E2.2 situé au deuxième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall de jour, un water-closet avec un lavabo, un séjour, une cuisine, une buanderie, un hall de nuit, trois chambres, une salle de douche avec un lavabo, une salle de bain avec water-closet et deux lavabos, ainsi que la jouissance privative et exclusive d'une terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée : cent soixante-six/dixmillièmes (166/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

*** Les plans numérotés A1-RU-103 et A1-PL-103 reprennent le niveau+3, soit le troisième étage**

**On y remarque : outre les Parties communes,
LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES :**

L'appartement numéro A3.1, situé au troisième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall de jour, un water-closet avec un lavabo, un séjour, une cuisine, une buanderie, un hall de nuit, deux chambres, une salle de bain avec un lavabo et un water-closet, une salle de douche avec un lavabo, la jouissance privative et exclusive du balcon;

b) en copropriété et indivision forcée : cent quarante-quatre/dixmillièmes (144/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

L'appartement numéro A3.2, situé au troisième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall de jour, un water-closet avec un lavabo, un séjour, une cuisine, une buanderie, un hall de nuit, deux chambres, une salle de bain avec un lavabo et un water-closet, une salle de douche avec un lavabo, la jouissance privative et exclusive des balcons;

b) en copropriété et indivision forcée : cent quarante-quatre/dixmillièmes (144/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

L'appartement numéro B3.1, situé au troisième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall de jour, un water-closet avec un lavabo, un séjour, une cuisine, une buanderie, un hall de nuit, deux chambres, une salle de bain avec un lavabo et un water-closet, une salle de douche avec un lavabo, la jouissance privative et exclusive des balcons;

b) en copropriété et indivision forcée : cent quarante-deux/dixmillièmes (142/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

L'appartement numéro B3.2, situé au troisième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall de jour, un water-closet avec un lavabo, un séjour, une cuisine, une buanderie, un hall de nuit, deux chambres, une salle de bain avec un lavabo et un water-closet, une salle de douche avec un lavabo, la jouissance privative et exclusive du balcon;

b) en copropriété et indivision forcée : cent quarante-quatre/dixmillièmes (144/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

L'appartement numéro C3.1, situé au troisième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall de jour, un water-closet avec un lavabo, un séjour, une cuisine, une buanderie, un hall de nuit, deux chambres, une salle de bain avec un lavabo et un water-closet, une salle de douche avec un lavabo, la jouissance privative et exclusive du balcon;

b) en copropriété et indivision forcée : cent quarante-deux/dixmillièmes (142/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

L'appartement numéro C3.2, situé au troisième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall de jour, une salle de bain avec un lavabo, un water-closet avec un lavabo, une chambre, un séjour, une cuisine, une buanderie, la jouissance privative et exclusive du balcon;

b) en copropriété et indivision forcée : septante-neuf/dixmillièmes (79/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

L'appartement numéro D3.1, situé au troisième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall de jour, un water-closet avec lavabo, un séjour, une cuisine et une buanderie, hall de nuit, deux chambres, une salle de douche avec un lavabo, une salle de bain avec deux lavabos, un water-closet ainsi que la jouissance privative et exclusive d'une terrasse;

b) en copropriété et indivision forcée : cent quarante-neuf/dixmillièmes (149/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

L'appartement numéro D3.2 situé au troisième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall de jour, un water-closet avec lavabo, une chambre, une salle de bain avec un lavabo, un séjour, une cuisine, une buanderie ainsi que la jouissance privative et exclusive d'un balcon;

b) en copropriété et indivision forcée : septante et un/dixmillièmes (71/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

L'appartement numéro D3.3, situé au troisième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall de jour, un water-closet avec lavabo, une chambre, une salle de bain avec un lavabo, un séjour, une cuisine, une buanderie ainsi que la jouissance privative et exclusive d'un balcon;

b) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt-sept/dixmillièmes (87/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

L'appartement DUPLEX numéro D3.4 situé aux troisième et quatrième étages, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive :

au troisième étage : un hall de jour, un water-closet avec lavabo, une cuisine, une buanderie, un séjour avec l'escalier montant au quatrième étage ainsi que la jouissance privative et exclusive d'un balcon ;

au quatrième étage : un hall de nuit, un water-closet avec lavabo, deux chambres, une salle de bain avec deux lavabos, une salle de douche avec un lavabo.

b) en copropriété et indivision forcée : cent cinquante-deux/dixmillièmes (152/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

L'appartement numéro E3.1 situé au troisième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall de jour, un water-closet avec un lavabo, un séjour, une cuisine, une buanderie, un hall de nuit, trois chambres, une salle de douche avec un

lavabo, une salle de bain avec water-closet et deux lavabos, ainsi que la jouissance privative et exclusive d'une terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée : cent soixante-trois/dixmillièmes (163/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

L'appartement numéro E3.2 situé au troisième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall de jour, un water-closet avec un lavabo, un séjour, une cuisine, une buanderie, un hall de nuit, trois chambres, une salle de douche avec un lavabo, une salle de bain avec water-closet et deux lavabos, ainsi que la jouissance privative et exclusive d'une terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée : cent soixante-six/dixmillièmes (166/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

*** Les plans numérotés A1-RU-104 et A1-PL-104 reprennent le niveau+4, soit le quatrième étage**

**On y remarque : outre les Parties communes,
LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES :**

L'appartement numéro A4.1, situé au quatrième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall de jour, un water-closet avec un lavabo, un séjour, une cuisine, une buanderie, un hall de nuit, deux chambres, une salle de bain avec un lavabo et un water-closet, une salle de douche avec un lavabo, la jouissance privative et exclusive d'une terrasse et d'un balcon;

b) en copropriété et indivision forcée : cent trente-huit/dixmillièmes (138/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

L'appartement numéro A4.2, situé au quatrième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall de jour, un water-closet avec un lavabo, un séjour, une cuisine, une buanderie, un hall de nuit, deux chambres, une salle de bain avec un lavabo et un water-closet, une salle de douche avec un lavabo, la jouissance privative et exclusive des balcons;

b) en copropriété et indivision forcée : cent trente-huit/dixmillièmes (138/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

L'appartement numéro B4.1, situé au quatrième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall de jour, un water-closet avec un lavabo, un séjour, une cuisine, une buanderie, un hall de nuit, deux chambres, une salle de bain avec un lavabo et un water-closet, une salle de douche avec un lavabo, la jouissance privative et exclusive d'une terrasse et d'un balcon;

b) en copropriété et indivision forcée : cent trente-huit/dixmillièmes (138/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

L'appartement numéro B4.2, situé au quatrième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall de jour, un water-closet avec un lavabo, un séjour, une cuisine, une buanderie, un hall de nuit, deux chambres, une salle de bain avec un lavabo et un water-closet, une salle de douche avec un lavabo, la jouissance privative et exclusive d'une terrasse et d'un balcon;

b) en copropriété et indivision forcée : cent trente-huit/dixmillièmes (138/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

L'appartement numéro C4.1, situé au quatrième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall de jour, un water-closet avec un lavabo, un séjour, une cuisine, une buanderie, un hall de nuit, deux chambres, une salle de bain avec un lavabo et un water-closet, une salle de douche avec un lavabo, la jouissance privative et exclusive d'une terrasse et d'un balcon;

b) en copropriété et indivision forcée : cent trente-huit/dixmillièmes (138/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

L'appartement numéro C4.2, situé au quatrième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall de jour, une salle de bain avec un lavabo, un water-closet avec un lavabo, une chambre, un séjour, une cuisine, une buanderie, la jouissance privative et exclusive du balcon;

b) en copropriété et indivision forcée : septante-neuf/dixmillièmes (79/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

L'appartement numéro D4.1, situé au quatrième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall de jour, un water-closet avec lavabo, un séjour, une cuisine et une buanderie, hall de nuit, deux chambres, une salle de douche avec lavabo, une salle de bain avec deux lavabos, un water-closet ainsi que la jouissance privative et exclusive d'une terrasse;

b) en copropriété et indivision forcée : cent quarante-neuf/dixmillièmes (149/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

L'appartement numéro D4.2 situé au quatrième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall de jour, un water-closet avec lavabo, une chambre, une salle de bain avec un lavabo, un séjour, une cuisine, une buanderie ainsi que la jouissance privative et exclusive d'un balcon;

b) en copropriété et indivision forcée : septante et un/dixmillièmes (71/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

L'appartement numéro D4.3, situé au quatrième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall de jour, un water-closet avec lavabo, une chambre, une salle de bain avec un lavabo, un séjour, une cuisine, une buanderie ainsi que la jouissance privative et exclusive d'un balcon;

b) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt-sept/dixmillièmes (87/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

L'appartement numéro E4.1 situé au quatrième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall de jour, un water-closet avec un lavabo, un séjour, une cuisine, une buanderie, un hall de nuit, deux chambres, une salle de douche avec un lavabo, une salle de bain avec water-closet et deux lavabos, ainsi que la jouissance privative et exclusive de deux terrasses.

b) en copropriété et indivision forcée : cent cinquante-huit/dixmillièmes (158/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

L'appartement numéro E4.2 situé au quatrième étage comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall de jour, un water-closet avec un lavabo, un séjour, une cuisine, une buanderie, un hall de nuit, deux chambres, une salle de douche avec un lavabo, une salle de bain avec water-closet et deux lavabos, ainsi que la jouissance privative et exclusive de deux terrasses.

b) en copropriété et indivision forcée : cent soixante et un/dixmillièmes (161/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

*** Les plans numérotés A1-RU-105 et A1-PL-105 reprennent le niveau+5, soit le cinquième étage**

**On y remarque : outre les Parties communes,
LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES :**

L'appartement DUPLEX numéro A5.1, situé aux cinquième et sixième étages, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- au cinquième étage : un hall de jour, un water-closet avec lavabo, une chambre, une salle de bain avec un lavabo, une cuisine, une buanderie, un séjour avec l'escalier montant au sixième étage ainsi que la jouissance privative et exclusive d'un balcon ;
- au sixième étage : un hall de nuit, un water-closet avec un lavabo, deux chambres, une salle de bain avec deux lavabos.

b) en copropriété et indivision forcée : cent quatre-vingt-quatre/dixmillièmes (184/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

L'appartement DUPLEX numéro A5.2, situé aux cinquième et sixième étages, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- au cinquième étage : un hall de jour, un water-closet avec lavabo, une chambre, une salle de bain avec un lavabo, une cuisine, une buanderie, un séjour avec l'escalier montant au sixième étage ainsi que la jouissance privative et exclusive d'un balcon ;
- au sixième étage : un hall de nuit, un water-closet avec un lavabo, deux chambres, une salle de bain avec deux lavabos.

b) en copropriété et indivision forcée : cent quatre-vingt-quatre/dixmillièmes (184/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

L'appartement DUPLEX numéro B5.1, situé aux cinquième et sixième étages, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- au cinquième étage : un hall de jour, un water-closet avec lavabo, une chambre, une salle de bain avec un lavabo, une cuisine, une buanderie, un séjour avec l'escalier montant au sixième étage ainsi que la jouissance privative et exclusive d'un balcon ;
- au sixième étage : un hall de nuit, un water-closet avec un lavabo, deux chambres, une salle de bain avec deux lavabos.

b) en copropriété et indivision forcée : cent quatre-vingt-quatre/dixmillièmes (184/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

L'appartement DUPLEX numéro B5.2, situé aux cinquième et sixième étages, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- au cinquième étage : un hall de jour, un water-closet avec lavabo, une chambre, une salle de bain avec un lavabo, une cuisine, une buanderie, un séjour avec l'escalier montant au sixième étage ainsi que la jouissance privative et exclusive d'un balcon ;
- au sixième étage : un hall de nuit, un water-closet avec un lavabo, deux chambres, une salle de bain avec deux lavabos.

b) en copropriété et indivision forcée : cent quatre-vingt-quatre/dixmillièmes (184/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

L'appartement DUPLEX numéro C5.1, situé aux cinquième et sixième étages, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- au cinquième étage : un hall de jour, un water-closet avec lavabo, une chambre, une salle de bain avec un lavabo, une cuisine, une buanderie, un séjour avec l'escalier montant au sixième étage ainsi que la jouissance privative et exclusive d'un balcon ;
- au sixième étage : un hall de nuit, un water-closet avec un lavabo, deux chambres, une salle de bain avec deux lavabos.

b) en copropriété et indivision forcée : cent quatre-vingt-quatre/dixmillièmes (184/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

L'appartement numéro C5.2, situé au cinquième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall de jour, une salle de bain avec un lavabo, un water-closet avec un lavabo, une chambre, un séjour, une cuisine, une buanderie;

b) en copropriété et indivision forcée : septante-sept/dixmillièmes (77/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

L'appartement numéro D5.1, situé au cinquième étage, comprenant :

en propriété privative et exclusive : un hall de jour, un water-closet avec lavabo, un séjour, une cuisine et une buanderie, hall de nuit, deux chambres, une salle de douche avec lavabo, une salle de bain avec deux lavabos, un water-closet ainsi que la jouissance privative et exclusive d'une terrasse;

b) en copropriété et indivision forcée : cent quarante-deux/dixmillièmes (142/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

L'appartement numéro D5.2 situé au cinquième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall de jour, un water-closet avec lavabo, une chambre, une salle de bain avec un lavabo, un séjour, une cuisine, une buanderie ;

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-sept/dixmillièmes (67/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

L'appartement numéro D5.3, situé au cinquième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall de jour, un water-closet avec lavabo, un séjour, une cuisine, une buanderie, un hall de nuit, deux chambres, une salle de bain avec water-closet et deux lavabos, une salle de douche avec lavabo ainsi que la jouissance privative et exclusive de trois terrasses ;

b) en copropriété et indivision forcée : cent quarante et un/dixmillièmes (141/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

L'appartement numéro E5.1 situé au cinquième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall de jour, un water-closet avec un lavabo, un séjour, une cuisine, une buanderie, un hall de nuit, deux chambres, une salle de douche avec un lavabo, une salle de bain avec water-closet et deux lavabos, ainsi que la jouissance privative et exclusive d'une terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée : cent trente-neuf/dixmillièmes (139/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

L'appartement numéro E5.2 situé au cinquième étage comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall de jour, un water-closet avec un lavabo, un séjour, une cuisine, une buanderie, un hall de nuit, deux chambres, une salle de douche avec un lavabo, une salle de bain avec water-closet et deux lavabos, ainsi que la jouissance privative et exclusive de d'une terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée : cent quarante-trois/dixmillièmes (143/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

Description des parties communes.

Les parties communes sont plus amplement décrites dans le titre III (Règlement de copropriété) chapitre II - Article 6.

TITRE III - REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I : EXPOSE GENERAL.

Article 1 - Définition et portée.

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577-2 du Code civil, sont arrêtées comme suit les dispositions applicables à l'Immeuble et réglant tout ce qui concerne la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux Parties privatives et aux Parties communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, les règles relatives au mode de nomination d'un syndic, à l'étendue de ses pouvoirs et à la durée de son mandat ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'Immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues aux présents statuts; elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent règlement au bureau des hypothèques compétent sans préjudice à l'article 577-10 paragraphe 1 du Code civil.

Toute modification à l'acte de base et/ou au règlement de copropriété devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à transcription. Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'Immeuble.

Article 2 - Définition du règlement d'ordre intérieur.

Il est, en outre, arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'Immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications doivent être imposées par les aliénateurs du droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou aux bénéficiaires.

Article 3 - Statuts de l'Immeuble.

L'acte de base et le règlement de copropriété forment ensemble les statuts de l'Immeuble, lesquels obligent tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la copropriété ainsi que leurs ayants droit et ayants cause à quelque titre que ce soit, sans préjudice aux actions en justice visées à l'article 577-9 du Code civil.

CHAPITRE II - PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES.

Article 4 - Division du complexe immobilier en Parties communes et privatives.

L'Immeuble comporte, d'une part, des Parties communes dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions des statuts ou par décision de l'Assemblée générale, à tous les propriétaires de l'Immeuble pour une quote-part, et d'autre part, des Parties privatives, dont chacun des copropriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif.

Les Parties privatives sont dénommées «Appartement», « Commerce », « Emplacement de parking » et «Cave» ou de manière générale « Entité Privative ».

Article 5 - Mode de calcul de la quote-part de copropriété.

Les Parties communes seront réparties en dixmillièmes qui seront attribuées à toutes les Parties privatives de l'Immeuble, le tout en proportion de la valeur respective de chaque Entité privative.

Pour déterminer cette valeur, sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement de l'Immeuble ou des modifications effectuées aux alentours de l'Immeuble, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque).

Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des Entités privatives.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des Entités privatives, notamment par suite des modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'Immeuble, ou par suite de toutes autres circonstances, la ventilation attributive des quotités indivises reprises ci-dessus, ne peut être modifiée que par décision de l'Assemblée générale prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sous réserve du droit temporaire réservé à la Comparante de modifier l'acte de base et des modalités prévues à ce sujet dans les actes de ventes.

La nouvelle répartition des quotités entre les parties modifiées sera constatée par acte authentique devant un Notaire choisi par l'Assemblée générale à la majorité absolue et à défaut par le syndic. L'assemblée pourra consulter un architecte à choisir à la majorité absolue.

Chaque copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix:

- de rectifier la répartition des quotes-parts dans les Parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou, sous réserve de ce qui précède du droit temporaire réservé à la Comparante, si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'Immeuble;
- l'annulation ou la réformation d'une décision prise irrégulièrement, frauduleusement ou abusivement à l'Assemblée générale.

Sans préjudice à ce qui sera précisé ci-après pour les charges, aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

Article 6 - Parties communes.

Les Parties communes sont divisées en quotités attribuées aux Entités privatives suivant un mode de répartition énoncé ci-avant aux articles 4 et 5.

Cette répartition sera acceptée irrévocablement par tous comme définitive, quelles que soient les modifications apportées aux Parties privatives pour améliorations, embellissements ou autre, sauf ce qui est dit ci-dessus et sous réserve de l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et de leur droit d'agir en justice.

Les Parties communes ne pourront jamais, vu leurs indivisibilité et destination, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation, sauf toutefois le cas de sinistre total, ainsi qu'il est expliqué au chapitre "Assurances".

Les Parties communes sont décrites ci-après, sous réserve des précisions qui seront données quant au caractère privatif de certains éléments tantôt communs, tantôt privatifs.

L'objet du présent article est de déterminer les éléments du bien divisé qui doivent être considérés Parties commune :

1. Terrain – Jardins

Celles-ci comprennent tout le terrain y compris un chemin d'accès et des zones de recul aménagées en jardin.

2 . Gros murs

On appelle "*gros mur*" celui qui a sa fondation dans le sol de manière que s'il était détruit l'Immeuble ne serait plus entier.

3 . Murs intérieurs séparant Entités privatives et locaux communs

Le mur et les doubles cloisons séparant une Entité privative de locaux communs de l'édifice ou des trémies techniques, doivent être considérés comme commun.

4. Murs intérieurs d'une Entité privative

Les murs qui séparent les diverses pièces d'une Entité privative sont communs lorsqu'ils servent de soutien au bâtiment, étant dans ce cas considérés comme "gros murs".

5. Murs : revêtements et enduits

Les revêtements et enduits des murs communs sont communs, sauf s'ils concernent l'intérieur des Entités privatives.

6. Plafonds et planchers - Gros œuvre

Le gros œuvre des sols et plafonds est un élément commun.

7. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que des sols communs, parquets ou carrelages, sont des éléments privatifs à l'intérieur des Entités Privatives et éléments communs à l'extérieur des Entités privatives.

8. Cheminées

Les coffres, conduits et têtes de cheminée sont à usage commun. Le caractère de propriété privative est donné aux coffres et aux sections de conduits se trouvant à l'intérieur de l'Entité privative qu'ils desservent exclusivement.

9. Toit

Le toit est un élément commun qui s'étend sur plusieurs niveaux. Il comprend sa couverture.

Au-dessus du toit, l'espace qui domine l'édifice est à l'usage commun.

L'accès au toit est interdit, sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture ou des installations.

Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf disposition contraire et/ou sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de voix des copropriétaires présents ou représentés.

10. Façades

La façade est un gros mur, et par conséquent, un élément commun.

A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie, par exemple les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres et de portes-fenêtres, les balcons et les terrasses avec leurs accessoires, immeubles par destination ou par attache à perpétuelle demeure, tel qu'il est précisé au point 11 ci-dessous.

Par conséquent, les travaux de peinture et les réparations à l'enduit appliqué au pistolet (crépis) seront pris en charge par l'association des propriétaires et ne pourront être exécutés qu'après une décision, adoptée à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée générale des copropriétaires ou moyennant l'intervention de ces derniers.

11. Fenêtres et portes-fenêtres

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leurs châssis sont des éléments communs, et les vitres et les persiennes, sont des éléments privés.

Ce faisant, les travaux de peinture seront pris en charge par la copropriété et ne pourront être décidés qu'avec l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité de deux/tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, et moyennant l'intervention de ces derniers.

Les travaux de peinture aux fenêtres et aux portes-fenêtres doivent être adjugés en une fois à un entrepreneur unique, désigné par la copropriété.

Les volets et éléments en bois présents à l'origine de la construction de l'immeuble sont des éléments de la façade et sont considérés comme des parties communes.

L'entretien, les réparations et le remplacement éventuel de ces éléments seront dès lors à charge de l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble et constitueront, partant, des Charges communes, sauf le cas où ces éléments auraient été détériorés par le propriétaire ou l'occupant des appartements auxquels leur jouissance et usage sont rattachés.

12. Terrasses et Balcons

Les terrasses et balcons ainsi que leurs accessoires immeubles (garde-corps, balustrades, etcetera - hormis le revêtement/espace de foulée) sans distinction aucune, étant des éléments de la façade de l'immeuble, sont des Parties communes.

L'usage et la jouissance de ces terrasses et balcons sont toutefois attribués à titre privé aux appartements dans le prolongement desquels ils se trouvent.

En conséquence, les garde-corps, les balustrades, l'étanchéité, la chape isolante au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège sont des Parties communes ainsi que tous les éléments de l'immeuble qui ont trait à l'ornement extérieur des façades, sauf disposition contraire.

L'entretien, les réparations et le remplacement éventuel de ces éléments seront dès lors à charge de l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble et constitueront, partant, des Charges communes, sauf le cas où ces éléments auraient été détériorés par le propriétaire ou l'occupant des appartements auxquels leur jouissance et usage sont rattachés.

Fait toutefois exception, et constitue une partie privée, le revêtement supérieur en ce compris les plots (espace de foulée) des terrasses et balcons, dont l'entretien et le remplacement éventuel restent à charge des copropriétaires concernés, sauf l'hypothèse où ledit revêtement aurait été détérioré en vue de permettre l'entretien, la réparation ou le remplacement des éléments communs qu'il recouvre, notamment de l'étanchéité, auquel cas les frais de réparation ou de remplacement du revêtement détérioré constitueront des Charges communes.

Le revêtement supérieur des balcons et terrasses intéressant l'harmonie de l'immeuble, aucune modification ne pourra y être apportée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant au trois/quart des voix des propriétaires présents ou représentés.

Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir l'écoulement des eaux des terrasses et balcons, dont il a l'usage privé, de façon à permettre une évacuation normale. Il en est de même du revêtement supérieur du sol.

Les propriétaires des appartements concernés supporteront également, chacun en ce qui le concerne, tous les frais de réparation et de renouvellement desdits terrasses et balcons (autres que le revêtement supérieur) qui seraient causés par leur fait ou le fait de l'occupant de leur appartement.

Quinze jours après une mise en demeure par lettre recommandée, restée sans suite, le syndic aura le droit de faire exécuter d'office, aux frais du propriétaire défaillant, les travaux d'entretien, de

réparation et de renouvellement lui incombant en vertu de ce qui précède.

Les occupants des appartements concernés devront donner accès aux dits terrasses et balcons pour permettre d'y effectuer les travaux d'entretien, de réparation ou de renouvellement éventuel.

La servitude de jouissance et d'usage exclusif des balcons et terrasses ne peut être séparée de l'appartement auquel elle se trouve attachée, et dont elle forme un accessoire.

Sauf disposition contraire, il ne pourra être installé sur lesdits terrasses et balcons aucune construction, fût-ce en matériaux légers.

En cas d'expropriation de la partie du tréfonds commun sur lequel se trouvent ancrées les terrasses du rez-de-chaussée, l'indemnité d'expropriation du sol reviendra aux copropriétaires.

13. Escaliers

Il faut entendre par ce mot non seulement les marches en pierre, granito ou autre, mais aussi tout ce qui constitue l'accessoire comme la cage, la rampe, les balustrades. Il en est de même pour les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage d'escalier dans laquelle se déroule l'escalier.

Eu égard à ce qui précède, l'escalier est une Partie commune.

14. Canalisations - Raccordements généraux

Les descentes d'eaux pluviales, le réseau d'égouts avec sterfputs et accessoires, les raccordements généraux des eaux, gaz, et électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant l'Immeuble sont Parties communes.

Font exception, les canalisations et compteurs de passage dans la mesure où ils desservent de manière exclusive une Entité privative, mais uniquement pour ce qui concerne leurs sections situées à l'intérieur du lot privatif desservi.

15. Electricité

L'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs...) desservant les Parties communes par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les ascenseurs et leur machinerie, les dégagements du sous-sol, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, les rampes d'accès au garage, les aires de manœuvre du parking et des emplacements de parking, est déclaré Partie commune.

16. Locaux et équipement à usage commun

Sont également communs :

- la rampe d'accès aux sous-sol et les aires de manœuvre dans les sous-sol de l'Immeuble ;
- le circuit de télédistribution intéressant les Parties communes ;
- les différentes entrées communes au rez-de-chaussée avec leurs halls, réduits et dégagements;
- les paliers d'étage, avec leurs réduits et dégagements;
- les aérars éventuels;
- les ouvre-portes électriques des Parties communes, la parlophonie d'ensemble, le réseau intérieur de téléphonie (à l'exception des parties privatives);
- tous autres locaux ou équipements d'usage commun.

Il est entendu que le ou les locaux en question doivent rester affectés aux fins projetées.

17. Ascenseurs

Le terme "ascenseur" doit être entendu dans son sens large: tant la cabine et le mécanisme, la gaine et les locaux que l'installation située dans le sous-sol, sous les combles ou éventuellement sur le toit.

L'ascenseur est d'usage commun, ce qui implique notamment que, sauf stipulation contraire ci-après, les propriétaires des Entités privatives situés au rez-de-chaussée interviennent également dans toutes les charges de cet élément commun.

18. Chauffage

Sont éléments communs, les éventuelles chaudières ou appareils de chauffage servant aux Parties communes.

19. Antennes/paraboles

Les antennes/paraboles ont un caractère commun si elles sont établies de façon à permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder (antennes/paraboles collectives).

Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

L'usage et le placement d'une ou plusieurs antennes paraboliques collectives sont autorisés. L'emplacement de ces antennes doit faire l'objet d'une décision prise à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, tenant compte des prescriptions urbanistiques, régionales ou communales.

Les frais d'installations des antennes collectives sont communs. Les frais de raccordement sont privatifs entre le répartiteur et l'Entité privative.

L'usage et le placement d'une ou plusieurs antennes paraboliques privatives ne sont pas autorisés.

20. Jardin

Deux types de jardin sont à distinguer :

1/ Les Jardins liés aux appartements du rez-de-chaussée.

Il est attribué à certains appartements du rez-de-chaussée, l'usage et la jouissance exclusifs, privatifs et perpétuels des parties de sol commun non bâti aménagées en jardin et/ou terrasses, chaque appartement ayant la jouissance et l'usage privatifs et exclusifs de la partie du jardin et/ou de la terrasse qui se trouve dans son prolongement.

Cette servitude d'usage et de jouissance privatifs et exclusifs des terrasses et parties des jardins ne peut être séparée des Entités privatives auxquelles elle se trouve attachée et dont elle forme un accessoire.

En cas d'expropriation, l'indemnité d'expropriation relative au tréfonds grevé de la servitude reviendra aux copropriétaires de l'Immeuble. L'indemnité relative à l'expropriation de la servitude reviendra aux propriétaires des Entités privatives bénéficiaires de celle-ci, chacun pour ce qui le concerne.

Un premier aménagement de ces terrasses et jardins a été effectué par la Comparante, qui se réserve le droit, jusqu'au moment de la vente du dernier lot privatif, de modifier cet aménagement pour répondre aux desiderata ou prescriptions des autorités compétentes, aux servitudes existantes, aux nécessités ou utilités de l'art de bâtir, aux besoins ou utilités de la technique, pour faciliter ou améliorer l'utilisation des Entités privatives et/ou des Parties communes, ou plus

généralement pour assurer la réussite de la promotion immobilière du complexe, selon l'opinion qu'elle se fait de ce qu'exige cette réussite, en fonction des attentes du marché ou des opportunités qui se présenteraient, sans que les modifications ainsi apportées puissent affecter la valeur, la configuration ou la jouissance des Entités privatives déjà vendues.

Considérant l'agrément par la vue de ces jardins, l'impossibilité de stocker du matériel d'entretien dans les entités privatives, et la difficulté de procéder à l'évacuation des déchets d'entretien, les frais de réparation, d'entretien et de réfection des **jardins liés aux appartements du rez-de-chaussée**, dont le droit d'utilisation et de jouissance privatifs et exclusifs est réservé à titre de servitude perpétuelle aux utilisateurs des parties privatives auxquelles ces jardins sont liés, sont entièrement à charge de la copropriété, à l'exception des dégâts causés par la faute imputable à un copropriétaire et/ou occupant lesquels resteront à sa charge exclusive.

L'espace jardin devra être libéré de tous objets, meubles et encombrants lors de son entretien. A cet effet le syndic de l'immeuble indiquera de façon régulière aux propriétaires des appartements du rez-de-chaussée les jours durant lesquels l'équipe d'entretien sera présente

En ce qui concerne l'entretien de ces jardins il est spécifié :

- que le relief du sol des jardins dont les propriétaires ont la jouissance privative et exclusive ne pourra en aucun cas être modifié et ce notamment afin de ne pas mettre l'étanchéité du bâtiment en péril ;
- il est interdit de planter des bambous, plantes/arbres autres que les plantations actuellement existantes et ce afin de maintenir une uniformité entre les jardins privatifs et le jardin commun;
- il est interdit de clôturer ces jardins, autrement que par des haies vives d'une hauteur maximum de 1m20cm vers le parc et de maximum de 1m90cm pour les haies latérales. En plus, les haies vives devront être uniforme entre-elles du point de vue type de haies et hauteur.

2/ Zone de jardin commune

Les zones de jardin communes aux entrées A , B, C, D, E sont accessibles et pourront être utilisées par tous les copropriétaires/occupants/visiteurs d'appartements des entrées A, B, C, D, E selon les modalités décrites notamment dans le règlement d'ordre intérieur. Les entités commerciales n'auront pas accès au jardin commun.

Les frais de réparation, d'entretien et de réfection de la zone de jardin commune sont à charges des copropriétaires du « Bloc A, B, C, D & E » conformément à ce qui est dit sous l'article « répartition particulière des charges ».

21. Locaux poubelles/vélos-poussettes

Le « Bloc A, B, C, D & E » contient deux (2) locaux vélos et deux (2) locaux poubelle :

- le local poubelle se trouvant en dessous du « Bloc I » au niveau -1, servira aux entrées A et B.
- le local poubelle se trouvant en dessous du « Bloc D » au niveau -1, servira aux entrées C, D et E.
- le local vélos se trouvant en dessous du « Bloc I » au niveau -2, servira aux entrées A, B, C et D.
- le local vélos se trouvant en dessous du « Bloc E » au niveau -1, servira à l'entrée E.

22. Autres.

En outre, sont présumées communes, les parties de l'Immeuble affectées à l'usage de tous leurs copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Article 7 - Situation juridique des Parties communes.

Les Parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans celles-ci telle qu'indiquée au présent statut. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires.

Toute aliénation totale ou partielle d'une Partie privative entraîne de ce fait, et dans la même proportion, l'aliénation totale ou partielle des Parties communes qui en sont l'accessoire inséparable.

La quote-part des Parties communes ne pourra être ni aliénée ni grevée de droits réels, ni saisie qu'avec les Entités privatives dont elle est l'accessoire et pour la quotité qui leur est attribuée.

L'hypothèque et tout droit réel, créés sur une Entité privative, grèvent, de plein droit, la quote-part des parties communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

Article 8 - Définition des Entités privatives.

Chaque propriété privée comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire, et constitutives de l'Entité privative, et notamment :

- * le plancher, le parquet ou autre revêtement de sol, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune;
- * les cloisons et murs intérieurs non portants;
- * les portes à l'intérieur et leurs châssis;
- * toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, mais uniquement pour ce qui concerne leurs sections situées à l'intérieur du lot privatif desservi;
- * les installations sanitaires particulières;
- * le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements de plafonds et de murs;
- * la décoration intérieure du local privatif;

soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'Entité privative et qui sert à son usage exclusif; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de l'Entité privative mais est exclusivement à son usage; et tout ce qui est précisé comme n'étant pas commun à l'article 6 du présent règlement.

Article 9 : De la jouissance des parties privatives.

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité, l'étanchéité, l'isolation ou l'harmonie du complexe immobilier, ni la tranquillité de ses occupants.

Les copropriétaires ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de leurs copropriétaires.

Est incompatible avec ces principes notamment le fait, pour un propriétaire d'une Entité privative, d'encombrer de quelque manière que ce soit les halls, escaliers, paliers et couloirs communs; d'y effectuer des travaux de ménage tels que battage et brossage de tapis, literies et habits, étendage de linge, nettoyage de meubles ou ustensiles, cirage de chaussures, travaux de bricolage.

Les propriétaires d'Entités privatives doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Ils éviteront de traîner dans les appartements et sur les terrasses et balcons, des tables ou des

chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

Cette clause n'est pas de style, mais de stricte application.

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités nécessaires des propriétaires sont soumises aux prescriptions du règlement d'ordre intérieur.

Aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire restera libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls et dans les limites fixées par le règlement de copropriété, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, l'étanchéité, la salubrité, l'harmonie ou la sécurité de l'Immeuble.

Ces travaux ne pourront, sous peine d'indemnisation couvrant les frais de réparation, de remise en état, frais annexes et dommages et intérêts éventuels :

- ni endommager, de quelque manière que ce soit, les gaines, conduites, tubages ou tuyauteries;
- ni avoir pour effet d'utiliser l'un ou l'autre de ces éléments pour un usage auquel il n'est pas spécifiquement destiné, dans le strict respect des règles de l'art.

Ces travaux ne pourront se faire que dans le respect le plus strict des normes relatives à la sécurité incendie.

Sauf s'il s'agit de travaux touchant à la structure de l'Immeuble, à des murs communs ou mitoyens, ou pouvant mettre en cause la stabilité, la solidité, l'étanchéité, l'isolation ou l'esthétique de l'Immeuble, pour lesquels l'assentiment écrit de l'Architecte, ou à son défaut et en cas d'urgence d'un architecte désigné par le syndic est requis, chacun pourra modifier comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux, et cela sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les Parties communes et les locaux des autres propriétaires. La totalité des coûts occasionnés par ces travaux, y compris les honoraires d'architecte et éventuellement d'experts ainsi que les frais d'administration et les frais de modifications éventuelles des statuts du complexe immobilier, sera à la charge du propriétaire maître d'ouvrage.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'Assemblée générale des copropriétaires statuant selon les modalités prévues à l'article 11 ci-après, relatives aux "transformations".

La sonnerie du téléphone devra être installée de façon à ne pas troubler les occupants des locaux privatifs voisins. Les fils et accès ne pourront emprunter les façades de l'Immeuble.

Les propriétaires pourront se raccorder, à leurs frais, à la radio-télédistribution. Seuls les tubages prévus à cet effet, pourront être utilisés. Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations seront à charge de tous les copropriétaires de l'Immeuble, même si certains propriétaires n'en avaient pas l'usage.

Lorsqu'un ou des propriétaires négligent d'effectuer dans leur propriété des travaux d'entretien, de maintenance ou de réparation et exposent, par leur inaction, les autres Entités privatives ou les

Parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais, risques et périls du ou des propriétaires en défaut, aux travaux urgents dans ces locaux privatifs, quinze jours après une mise en demeure restée infructueuse. Les propriétaires sont tenus de donner libre accès à leurs locaux pour permettre la réalisation de ces travaux. A défaut, le syndic est autorisé aux termes des présents statuts à recourir aux soins d'un huissier de justice assisté d'un serrurier pour accéder à l'Entité Privative concernée, aux frais, risques et périls du propriétaire défaillant.

Article 10 - Des limites de la jouissance des parties privatives.

Harmonie : Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie du complexe immobilier, même s'il s'agit de choses privatives ou à usage privatif, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés, et, pour autant qu'il s'agisse de l'architecture des façades, avec l'accord de l'Architecte, ou à défaut et en cas d'urgence par le syndic.

Il est expressément interdit d'installer ou de placer sur les terrasses (à l'exception de ce qui est précisé ci-avant), balcons et jardins des constructions, cabanes, antennes, paraboles, machines ou appareils quelconques, et d'entreposer des marchandises, si ce n'est avec l'autorisation des autres copropriétaires, décidant à une majorité des trois quarts des voix.

Tentes solaires – Parasols – mobilier de jardin

Le placement de tentes solaires est uniquement autorisé à l'intérieur de l'îlot du Site, dès lors interdit côté rue, pour autant qu'elles ne dépassent pas les limites de la terrasse et/ou balcon.

Les propriétaires concernés auront l'obligation de prendre contact avec le syndic afin de connaître les techniques d'encrage appropriées.

Les tentes solaires qui seraient placées seront des éléments privatifs; leur placement, leur remplacement et leur entretien constituent donc des charges privatives propres à chaque Entité privative.

Le tissu de ces tentes solaires sera de couleur blanc ou blanc-cassé sans motifs, signes ou dessins.

Les parasols seront de couleur blanc ou blanc-cassé sans motifs, signes ou dessins.

Le mobilier présent sur les terrasses, balcons et jardins sera constitué de matériaux tels que l'aluminium et le bois à l'exclusion du plastique. Les teintes du mobilier seront similaires aux couleurs présentes sur les façades de l'immeuble.

Afin d'assurer une parfaite harmonie au complexe immobilier, la teinte des tentes solaires et des parasols ainsi que la teinte et composition du mobilier de jardin ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Portes palières

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs, aux divers Entités privatives, sont privatives.

Toutefois, pour le remplacement ou les travaux de peinture des faces extérieures de ces portes, il y a lieu de se référer aux principes énoncés au point relatif à l'harmonie de l'Immeuble.

Appareillage d'air conditionné

Le placement d'un appareillage d'air conditionné privatif est autorisé sur le toit de l'immeuble et ce uniquement pour les appartements du dernier étage et à condition que l'usage ne produise pas de

charges supplémentaires pour la copropriété, ne nuise pas à la tranquillité des occupants et n'affecte pas l'harmonie de l'immeuble.

Les modalités et endroits de l'installation sur le toit ainsi que le passage des techniques devra faire l'objet d'un accord du syndic de l'immeuble qui consultera un architecte à cet effet.

Les permis et autorisations nécessaires devront être obtenus par et à charge du propriétaire du lot concerné préalablement au placement.

Tous les frais sont à charges du propriétaire du lot concerné.

Pour les autres appartements et dans un souci de préservation de l'esthétique et l'harmonie de l'immeuble, l'installation devra faire l'objet d'une décision prise à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Système d'alarme

Tout propriétaire ou occupant qui installe un système d'alarme dans son lot privatif a l'obligation de faire relier ce système d'alarme à une société de monitoring à qui il sera, en outre, tenu de communiquer l'identité d'une personne détenant les clés de la porte d'entrée du lot privatif. L'occupant concerné devra de plus donner instruction à la personne détenant les clés et dont l'identité aura été communiquée à la société de monitoring d'entrer dans son lot privatif à toute réquisition du syndic et/ou d'un membre du conseil de gérance, lorsque des doutes sérieux existent au sujet d'un problème à résoudre à l'intérieur du lot privatif, comme par exemple une fuite au système de chauffage ou dans une canalisation.

Location :

Le copropriétaire pourra donner son Entité privative en location; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel à quelque titre que ce soit; il a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant, à moins que celui-ci ne soit dûment mandaté.

Caves :

Les caves ne pourront être vendues qu'à des propriétaires de locaux dans l'Immeuble objet des présentes; elles ne pourront être louées qu'à des occupants dudit complexe immobilier.

Il est permis aux propriétaires d'échanger entre eux leur cave par acte authentique soumis à la transcription.

Aucun dépôt de carburant, d'huile, ou de tout produit dangereux, inflammable, toxique, malsain ou malodorant, ne sera autorisé dans les caves ou en tout autre lieu du complexe immobilier.

Emplacement de parkings :

Les emplacements de parking pourront être vendus ou loués à des personnes n'étant pas propriétaires d'un logement/commerce dans le « Bloc A, B, C, D & E ».

Il est précisé que ces tierces personnes devront prendre accès à la rue par la sortie piétonne/ascenseur le plus proche de leur emplacement afin de sortir du bâtiment par le rez-de-chaussée. Tout accès au reste de l'immeuble leur est strictement interdit.

Les emplacements de parking ne peuvent être affectés qu'à emplacement de parking.

Les emplacements de parking pourront être transformés en parking fermés (= « Box ») moyennant une décision prise par l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité absolue des voix des copropriétaires présent ou représentés, à l'exception de ceux installés en cours de construction par la Comparante.

Il sera interdit d'actionner les avertisseurs d'automobile et de stationner dans les entrées carrossables et les aires de manœuvre, à l'effet de ne point gêner les manœuvres d'entrée et de

sortie.

Les usagers éviteront de laisser fonctionner le moteur de leur véhicule plus qu'il n'est strictement nécessaire; ils auront à se conformer à toute signalisation décidée par le syndic ou par l'assemblée générale pour réglementer la circulation vers le sous-sol et dans celui-ci.

Les usagers ne pourront pratiquer la vidange de leur moteur, vider ou transvaser le carburant de leur réservoir, ou procéder à une réparation de leur véhicule, dans les sous-sols destinés aux parkings et aux caves.

Aucun atelier de réparation ne pourra être installé dans les emplacements de parkings.

Le lavage de véhicul est interdit dans l'immeuble.

Aucun dépôt de carburant, d'huile, ou de tout produit dangereux, inflammable, toxique, malsain ou malodorant, ne sera autorisé dans les Blocs Parkings-Caves ou en tout autre lieu du complexe immobilier.

Les occupants, à quelque titre que ce soit, d'un emplacement de parking s'obligent expressément à respecter les droits de leurs voisins et seront personnellement responsables de toutes contraventions qui seraient commises à ce propos par des tiers qui se targueraient d'autorisation émanant de leur chef.

Les locaux commerciaux au rez-de-chaussée

Les locaux commerciaux du rez-de-chaussée ne pourront être affectés qu'à des activités de commerce de détails et/ou activités du secteur Horeca, et pour autant que ces activités ne soient pas considérées comme entrant dans la catégorie des établissements dangereux, incommodes ou insalubres, ou encore dans la catégorie des établissements entraînant des nuisances sonores (discothèques, salles de spectacles, bar, etc...).

Les établissements de type « night-shop » sont interdits.

Il s'agit ici simplement de définir le principe suivant lequel le propriétaire et/ou les occupants des locaux commerciaux peuvent les affecter à l'usage prédéfini, après avoir obtenu toutes les autorisations administratives requises, notamment en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, sans avoir à en demander l'autorisation préalable des autres copropriétaires, lesquels ne pourront en aucun cas s'y opposer.

Il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'obtenir lesdites autorisations administratives requises.

Système de ventilation - chaudière se trouvant dans la buanderie :

Il est interdit aux propriétaires/occupants de modifier les réglages du système de ventilation ainsi que de la chaudière sans l'intervention d'un technicien appointé par le syndic.

Article 11 – Transformations.

Les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'Assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés, et sous la surveillance de l'Architecte désigné par ladite assemblée, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

S'il s'agissait de percement de gros murs, ou de modifications de l'ossature en béton armé, les travaux ne pourraient être exécutés que sous la surveillance de l'Architecte et d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désignés par l'Assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix.

Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires dus aux architectes et ingénieur seraient à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

De toute façon, l'autorisation donnée par l'Assemblée générale concernée ne dégagerait pas le ou

les copropriétaires à charge de qui les travaux seraient exécutés, des dommages directs ou indirects, prévisibles ou non prévisibles, que ces travaux de modifications pourraient entraîner tant pour les éléments privatifs que pour les Parties communes.

Il est interdit aux propriétaires d'Entités privatives de les diviser en plusieurs Entités privatives, sauf autorisation de l'assemblée générale particulière statuant à la majorité des trois quart des voix mais il est permis de réunir plusieurs Entités privatives en une seule et de la rediviser ensuite telles qu'elles existaient originairement.

CHAPITRE III - ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.

Article 12 - Dénomination – Siège.

Cette association est dénommée "**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DU BELL'ART RESIDENCE « BLOC A, B, C, D & E »**". Elle a son siège dans l'Immeuble, 1040 Etterbeek, rue Froissart 60.

Article 13 - Personnalité juridique – Composition.

L'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique dès que les conditions légales seront réunies.

A défaut de transcription du présent acte à la conservation des hypothèques, il est rappelé que l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique. Par contre, les tiers disposeront de la faculté d'en faire état contre elle.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à leur quote-part dans les Parties communes.

Article 14 - Dissolution – Liquidation.

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin.

Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction même totale de l'Immeuble n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association.

L'Assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique.

Toutefois, l'Assemblée générale ne pourra la dissoudre si le complexe immobilier reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

L'association des copropriétaires peut enfin être dissoute par le juge à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure dans l'Immeuble, objet des présents statuts.

L'Assemblée générale des copropriétaires, ou si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les dispositions relatives à la liquidation telle que prévues par le Code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

L'acte constatant la clôture de la liquidation doit être notarié et transcrit à la conservation des

hypothèques.

Toutes actions intentées contre les copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans à compter de cette transcription.

L'acte de clôture de liquidation contient :

- a) l'endroit désigné par l'Assemblée générale où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription;
- b) les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

Article 15 - Patrimoine de l'association des copropriétaires.

L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet.

En conséquence, l'association des copropriétaires ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, ceux-ci restent appartenir aux copropriétaires; il en est notamment ainsi des Parties communes.

L'association des copropriétaires pourra dès lors être propriétaires de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment : espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien, etcetera.

Article 16 – Objet.

L'association des copropriétaires a pour objet la conservation et l'administration de l'Immeuble.

Article 17 - Solidarité divise des copropriétaires.

L'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les Parties communes. Toutefois, le copropriétaire sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'Assemblée générale, s'il n'a pas été débouté de l'une des actions introduites conformément à l'article 577-9 paragraphes 3 et 4 du Code civil.

En cas d'action intentée par un copropriétaire et à défaut de décision coulée en force de chose jugée, si la responsabilité de l'association des copropriétaires est mise en cause, ledit copropriétaire participera aux frais de procédure et d'avocat en proportion de sa quote-part dans les Charges communes, sans préjudice du décompte final si, suite à une décision sur cette action, l'association des copropriétaires est condamnée.

Article 18 - Actions en justice.

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Elle est valablement représentée par le syndic.

Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son Entité Privative, après en avoir informé le syndic par pli recommandé envoyé quinze jours minimum avant la date d'introduction de son action qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

L'information, dont question à l'alinéa qui précède, donnée au syndic doit faire état de la juridiction saisie et contenir en annexe le projet de citation en vue de permettre à la copropriété, le cas échéant, de se porter partie intervenante.

Article 19 - Assemblées générales des copropriétaires de l'Immeuble.

§1. Pouvoirs.

L'Assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au syndic.

Sous cette réserve, l'Assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'Immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière, de décider souverainement des intérêts communs à tous les copropriétaires.

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

- la nomination et la révocation du syndic,
- la nomination d'un syndic provisoire,
- la dissolution de l'association des copropriétaires.

L'Assemblée générale ne dispose pas du pouvoir de représenter valablement l'association des copropriétaires sauf si tous les copropriétaires interviennent.

§2. Composition.

L'Assemblée générale se compose de tous les copropriétaires de l'Immeuble, quel que soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux.

En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations de l'Assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit. Les parties régleront dans la même convention la contribution au fonds de réserve et au fonds de roulement, et à défaut, l'usufruitier participera seul au fonds de roulement, et le nu-propriétaire aura seul la charge relative à la constitution du fonds de réserve.

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux Assemblées générales mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice à l'application de l'article 577-6 paragraphe 7.

Chaque copropriétaire pourra désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux Assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'Assemblée générale ainsi que son ordre du jour, à défaut le mandat sera réputé inexistant. Le syndic ne peut pas intervenir comme mandataire à l'Assemblée générale.

Le bureau de l'Assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet.

Si une portion de l'Immeuble appartient à un incapable, ses représentants légaux devront tous être convoqués à l'Assemblée générale plénière et auront droit d'assister à la réunion avec voix consultative, mais ils devront, à peine de nullité de leur vote, élire l'un d'entre eux comme ayant voix délibérative, qui votera pour compte de l'incapable ou ils devront se faire représenter par un seul mandataire, porteur d'une procuration comme indiqué ci-avant. Si l'incapable est pourvu d'un seul représentant légal, celui-ci le représente valablement.

Il est permis à un époux de représenter d'office son conjoint copropriétaire, sans mandat spécial, le tout sans préjudice au régime matrimonial des époux.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Faute de notification par les intéressés au syndic (par lettre recommandée avec accusé de réception) de tous changements d'adresse ou tous changements de propriétaire, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue ou au dernier propriétaire connu.

L'Assemblée générale des copropriétaires peut autoriser un copropriétaire de se faire assister par un expert après un vote réalisé à la majorité absolue.

§3. Date et lieu de l'Assemblée générale ordinaire.

L'Assemblée générale annuelle se réunit d'office chaque année un lundi, mardi, mercredi ou jeudi du mois d'octobre à 17h, au lieu indiqué dans les convocations.

§4. Convocation.

Le syndic doit convoquer l'Assemblée générale ordinaire.

Il peut, en outre, convoquer à tout moment l'Assemblée générale lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de l'Immeuble.

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les Parties communes peuvent demander la convocation de l'Assemblée générale.

De même, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'Assemblée générale de l'Immeuble. Chacune de ces demandes doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les quinze jours de sa réception.

Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une Assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition faite par ledit copropriétaire, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

Les convocations sont envoyées quinze jours francs au moins avant la date de l'Assemblée par lettre ordinaire si l'Assemblée a lieu à date fixe ou par lettre recommandée en cas de report de l'Assemblée générale annuelle ou de convocation pour une Assemblée générale extraordinaire; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise aux copropriétaires contre décharge signée par ces derniers. Ce délai sera réduit à cinq jours francs lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de l'Immeuble.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée pourra être convoquée de la même manière, après un délai de quinze jours au moins, avec le même ordre du jour qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée, mais le délai de convocation sera de cinq jours francs au moins et dix jours francs au plus.

§5. Ordre du jour.

L'ordre du jour est établi par celui qui convoque l'assemblée.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire et précise, en ce sens que chaque aspect à propos duquel un vote distinct doit avoir lieu, doit également être indiqué à titre de point distinct à l'ordre du jour. En outre, il convient d'indiquer pour chaque point à l'ordre du jour la majorité requise pour décider valablement à son sujet.

L'assemblée générale ne peut en principe délibérer et voter que sur les points portés à l'ordre du jour. Il y a deux exceptions à cette règle fondamentale :

a) s'il s'agit d'une affaire urgente et imprévue qui est survenue entre les convocations et l'assemblée même ;

b) un point qui ne figure pas à l'ordre du jour, peut quand même être traité si tous les copropriétaires sont présents ou représentés, et acceptent expressément de traiter le point.

Pour les points mentionnés sous « divers », il est seulement permis de parler de communications provenant du syndic et qui n'ont qu'une valeur informative.

Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour, à condition d'en avertir le syndic par lettre recommandée ou par courrier ordinaire au plus tard un mois avant l'assemblée.

§6. Constitution de l'assemblée.

Une Assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires concernés sont présents, représentés ou dûment convoqués.

Les délibérations et décisions d'une assemblée générale obligent tous les copropriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, défaillants ou abstentionnistes.

§7. Délibérations.

a) Droit de vote

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les Parties communes.

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire, sans préjudice de l'article 577-6 paragraphe 7 applicable en matière d'opposition d'intérêts.

Aucune personne mandatée par l'association des copropriétaires ou employée par elle ne pourra participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

Lorsque les statuts mettent à charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien et/ou autres d'une partie de l'Immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, ces copropriétaires prennent seuls part au vote sur les décisions relatives à ces dépenses. Chaque copropriétaire disposera d'un nombre de voix proportionnel à sa participation dans ces dépenses.

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée

Une assemblée générale ne délibère valablement que si plus de la moitié des copropriétaires concernés sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les Parties communes.

Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins. Elle pourra délibérer quels que soient le nombre de membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

c) Majorité absolue

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi, les présents statuts, ou par le règlement d'ordre intérieur.

d) Considérations pratiques

Sans préjudice de la règle de l'unanimité prévue ci-dessous, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsqu'aucune d'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.

Lorsque l'**unanimité** est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'Assemblée générale, mais de l'unanimité des copropriétaires concernés.

Lorsqu'une **majorité spéciale** est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'Assemblée générale.

Le copropriétaire **défaillant** est celui qui n'assiste pas personnellement à l'Assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'Assemblée générale, si l'unanimité de tous les copropriétaires est requise.

Le copropriétaire ou son mandataire qui **s'abstient** est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote. L'abstentionniste ou son mandataire est assimilé à un copropriétaire présent dont la voix (les quotités) viendra s'ajouter à la majorité des voix exprimées sur la proposition soumise au vote de l'assemblée générale ou de l'assemblée particulière.

e) Procès-verbaux - Consultation

Les décisions des assemblées sont signées par le président, le secrétaire et les scrutateurs ; les membres qui le souhaitent, ou leurs mandataires, signent également.

Les procès-verbaux doivent reprendre notamment les différents points de l'ordre du jour, ainsi que le texte de chaque point pour lequel le vote a été demandé, ainsi que le résultat du vote par point de l'ordre du jour, avec indication du comportement de vote individuel par copropriétaire par point. Tous les propriétaires, indépendamment de leur présence ou non à l'assemblée, recevront une copie certifiée conforme par le syndic de ces procès-verbaux, dans les trente jours de la clôture de l'assemblée.

Les procès-verbaux sont consignés dans un registre déposé chez le syndic. Ce registre peut être consulté chez le syndic et sans frais par toutes les personnes intéressées.

La consultation se fait aux jours et aux heures à convenir avec le syndic ; le syndic est tenu de permettre la consultation dans les trois jours qui suivent le moment où la demande en ce sens lui a été adressée.

Il peut également délivrer une copie du texte coordonné des statuts et de toutes les décisions encore actuelles de l'assemblée générale à l'ayant droit qui veut s'en contenter.

Les décisions de l'assemblée générale sont, moyennant notification de la manière déterminée ci-après, également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot privatif dans le bâtiment et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, en d'autres mots, à tout occupant du bâtiment.

Les décisions peuvent être opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Les décisions prises avant la vente ou l'octroi d'un droit réel ou personnel, ou d'une autorisation d'occupation, sont portées à la connaissance de l'occupant par celui qui donne le droit ou l'autorisation : il doit signaler à l'acheteur ou à l'occupant que les décisions seront consignées dans un registre et où il peut consulter ce registre.

Le cédant d'un droit réel ou personnel ou d'une autorisation d'occupation, est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et de l'acheteur ou du titulaire, du dommage né du retard ou de l'absence de communication.

L'occupant peut aussi s'adresser directement au syndic pour obtenir la consultation du registre.

Les décisions prises après l'octroi d'un droit réel ou personnel, ou d'une autorisation d'occupation,

sont opposables de plein droit et sans notification à ceux qui avaient un droit de vote à l'assemblée générale qui les a prises.

L'occupant est informé de ces décisions par une lettre recommandée à la poste du syndic, dans le mois de la prise de la décision.

§8. Majorité spéciale - Unanimité.

Sous réserve de majorité plus stricte fixée par les présents statuts, l'Assemblée générale décide:

1° à la **majorité des trois/quarts** des voix présentes ou représentées :

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des Parties communes;
- b) de tous travaux affectant les Parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;
- c) de la création et de la composition d'un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion;

2° à la **majorité des quatre/cinquièmes** des voix présentes ou représentées:

- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;
- b) de la modification de la destination de l'Immeuble ou d'une partie de celle-ci;
- c) de la reconstruction de l'Immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;
- d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

Il est statué à l'**unanimité** des voix de tous les copropriétaires:

- sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'Assemblée générale de reconstruction totale de l'Immeuble.
- sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

§9. Actions en justice.

a) Par un copropriétaire

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'Assemblée générale.

Cette action doit être intentée dans un délai de trois mois à compter du jour où l'intéressé a pris connaissance de la décision.

Le copropriétaire régulièrement convoqué est présumé avoir pris connaissance de la décision au moment de son adoption par l'Assemblée générale.

Si la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les Parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'Assemblée générale et prenne à

sa place la décision requise.

Le juge peut, avant dire droit, et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

b) Par un occupant

Toute personne occupant le complexe immobilier en vertu d'un droit personnel ou réel, mais ne disposant pas du droit de vote à l'Assemblée générale, peut demander au juge d'annuler ou de réformer toute décision de l'Assemblée générale adoptée après la naissance de son droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication découle de l'article 577-10 paragraphe 4.

Le juge peut, avant dire droit, et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

§10. Opposabilité - Information.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'Assemblée générale peuvent être directement opposées à ceux à qui elles sont opposables.

Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur le complexe immobilier en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre contenant les décisions de l'Assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication.

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Tout titulaire d'un droit réel est tenu d'informer le syndic de la transmission à titre gratuit ou onéreux de son droit réel ou de la concession d'un droit personnel. Cette information devra être faite par pli recommandé adressé au syndic contre accusé de réception, dans les huit jours de la signature de l'acte authentique ou de l'acte constatant cette concession.

§11. Présidence - Bureau - Feuille de présence.

L'Assemblée générale désigne annuellement à la majorité absolue des voix, son président et deux assesseurs.

Ils peuvent être réélus.

La présidence de la première Assemblée générale appartiendra à la Comparante.

Le bureau de chaque Assemblée générale est composé du président assisté des deux

assesseurs, et à défaut de ces derniers, du président assisté des deux copropriétaires ayant le plus grand nombre de voix.

Le syndic ou la Comparante pour la première assemblée générale remplira d'office le rôle de secrétaire.

Il est tenu une feuille de présence qui sera signée, en entrant en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire; cette feuille de présences sera certifiée conforme par les membres du bureau.

§ 12. Recours.

Un recours contre des décisions de l'assemblée générale n'est ouvert que si et dans la mesure où la loi le prévoit.

Article 20 – Syndic.

§1. Désignation

Il est, par les présentes, désigné la société anonyme TREVI SERVICES, Avenue Léopold Wiener 127, 1170 Bruxelles syndic provisoire.

Son mandat expirera de plein droit lors de la première assemblée générale. Son mandat est renouvelable.

Le syndic est ensuite nommé par décision de la première assemblée générale des copropriétaires, ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire.

Le syndic doit être un copropriétaire habitant dans le bâtiment, ou un syndic professionnel inscrit à l'Institut professionnel des agents immobiliers.

Le syndic acceptera sa charge en signant une convention particulière.

Son mandat ne peut en aucun cas excéder cinq ans, mais il peut être renouvelé.

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, le syndic ne peut pas prendre des engagements pour un terme qui excède la durée du mandat.

§2. Publicité.

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours de celle-ci de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée du bâtiment, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec lui sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions des assemblées générales peuvent être consultés.

L'affichage de l'extrait doit se faire à la diligence du syndic.

§3. Pouvoirs.

Le syndic est chargé :

1° de convoquer les assemblées générales aux dates fixées par le règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété, ou lorsqu'un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes lui en font la demande par écrit ;

2° de consigner les décisions des assemblées générales dans le registre visé à l'article 577-10, paragraphe 3, du Code civil et de veiller, sans délai, à la mise à jour du règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale ;

3° d'exécuter et de faire exécuter ces décisions, et de permettre à tout intéressé de les consulter ;

4° de prendre toutes mesures conservatoires et tous actes d'administration provisoire, et notamment :

- l'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues aux présents statuts ; à cet effet, il commande tous les ouvriers, tous les travailleurs et tout le personnel dont le concours est nécessaire ;

- l'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrage et autre personnel ou une firme d'entretien ;

- la direction et la surveillance du travail de tous les préposés, la fourniture de l'administration nécessaire et le respect des prescriptions légales en la matière ;

- la garde des archives de la copropriété ;

- le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs, entre autres, l'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés par l'assemblée générale, la surveillance de l'évacuation des ordures ménagères, du nettoyage des trottoirs, halls, escaliers, aires de manoeuvre et autres parties communes ;

5° de gérer les fonds de l'association des copropriétaires et notamment :

- tenir la comptabilité et établir les comptes de chaque copropriétaire à lui présenter périodiquement ;

- payer les dépenses communes et recouvrer les recettes pour le compte de la copropriété, répartir les charges communes entre les propriétaires ou occupants, sans préjudice, à l'égard de la copropriété, de l'obligation du propriétaire d'être seul tenu au paiement de celles-ci ;

- soumettre à chaque copropriétaire ses décomptes périodiques ;

- gérer le fonds de roulement et le fonds de réserve au nom et pour le compte de l'association des copropriétaires ;

- souscrire au nom des propriétaires tous contrats d'assurance concernant le bien pour leur compte ou, le cas échéant, pour le compte des copropriétaires ou, suivant les directives de l'assemblée générale, représenter la copropriété auprès des assureurs, sans avoir à justifier d'une délibération préalable de l'assemblée générale ou des copropriétaires individuellement ;

6° de représenter l'association des copropriétaires, en particulier, en justice, tant en demandant qu'en défendant, et dans la gestion des affaires communes, pour exécuter les décisions des assemblées générales en ce qui concerne aussi bien la gestion journalière que l'administration du bâtiment en général.

A cette fin, le syndic représente vis-à-vis de quiconque l'universalité des propriétaires et ce, comme organe de l'association des copropriétaires.

Il engage donc valablement tous les propriétaires et/ou occupants, même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision régulière de l'assemblée générale ;

7° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, paragraphe 1er, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le notaire ;

8° de communiquer à toute personne occupant le bâtiment en vertu d'un droit personnel ou réel, mais ne disposant pas du droit de vote aux assemblées générales, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses questions ou observations relatives aux parties communes, lesquelles seront à ce titre communiquées à l'assemblée concernée ;

9° de représenter l'association des copropriétaires à tous actes authentiques, notamment les modifications aux statuts ou toute autre décision de l'assemblée générale.

Le syndic devra cependant justifier à l'égard du notaire instrumentant de ces pouvoirs en fournissant l'extrait constatant sa nomination et celui lui octroyant les pouvoirs de signer seul l'acte authentique ainsi que l'extrait de la décision reprenant l'objet de l'acte authentique.

Il ne devra pas justifier de ses pouvoirs et de ce qui précède à l'égard du conservateur des hypothèques. Il en sera notamment ainsi de la modification des quotes-parts dans les

parties communes, de la modification de la répartition des charges communes, de la cession d'une partie commune, de la constitution d'un droit réel sur une partie commune, etc. ;

10° dans le cas où il viendrait à constater des manquements graves aux dispositions du règlement de copropriété dans le chef d'occupants de lots privatifs ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible ou à nuire aux autres occupants du bâtiment, il en avisera par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions urgentes que la situation emporte et en lui signalant qu'en cas d'inaction de sa part, le syndic aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne gestion, tout cela, après avoir informé éventuellement le conseil de gérance.

Si le contrevenant est un locataire, le syndic, avant de prendre lesdites mesures, devra aviser le propriétaire par lettre recommandée et lui notifier d'avoir à faire le nécessaire dans la quinzaine. A défaut, le syndic pourra agir personnellement ;

11° d'instruire les contestations relatives aux parties communes, survenant avec des tiers ou entre les propriétaires, faire rapport à l'assemblée générale et, en cas d'urgence, prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires ;

12° d'exécuter les tâches et les obligations des copropriétaires en matière de dossier de postintervention en ce qui concerne la partie de celui-ci relative aux parties communes. Cette partie du dossier de postintervention se trouvera au bureau du syndic, où il pourra être consulté gratuitement par chaque intéressé. Le syndic veillera également à ce qu'une copie tenue à jour de cette partie du dossier de postintervention se trouve au siège de l'association des copropriétaires pour qu'elle puisse y être consultée ;

13° de constituer un dossier concernant chaque lot privatif, avec l'identité des copropriétaires, en ce compris l'adresse et le numéro de téléphone, sa quote-part dans les parties communes, les modifications en cas d'aliénation et le statut du bien qui aura été demandé et obtenu du propriétaire ;

14° de conserver et de suivre tous les documents de la copropriété ;

15° à la fin de son mandat, de remettre tous les documents concernant le bâtiment, la comptabilité et les actifs au nouveau syndic, au plus tard dans le mois de la cessation de sa tâche comme syndic. Le nouveau syndic viendra enlever ces documents, dans le délai précité, chez le syndic sortant. A la suite de ce transfert, le syndic sortant dressera un inventaire des pièces remises, qui sera signé par le nouveau syndic à titre d'accusé de réception ;

16° d'une manière générale, d'exécuter toutes les missions qui lui sont confiées par la loi, les statuts ou l'assemblée générale.

§4. Responsabilité.

Le syndic est seul responsable de sa gestion. Il ne peut pas déléguer ses pouvoirs, si ce n'est avec l'accord de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée limitée ou à des fins déterminées.

§5. Rémunération.

Le mandat de syndic ou de syndic provisoire est rémunéré.

L'assemblée générale fixe la rémunération lors de sa désignation. Cette rémunération est une charge commune.

§6. Révocation – Fin de mandat - Syndic provisoire.

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic. Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également, chaque fois qu'elle le juge nécessaire, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Le juge peut également, à la requête d'un copropriétaire, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, en cas d'empêchement ou de carence du syndic. Il est appelé à la cause. Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis d'au moins trois mois, à

compter du premier jour du mois suivant la lettre recommandée mentionnée ci-après. Cette démission doit être notifiée, à peine de nullité, par pli recommandé au conseil de gérance ou, à défaut, au président de la dernière assemblée générale.

Le mandat du syndic se termine :

- a) après l'expiration de la durée de son mandat ;
- b) à la suite de sa révocation par l'assemblée générale ;
- c) à la suite de la démission du syndic.

En cas de révocation du syndic par l'assemblée générale ou de démission, l'assemblée générale fait part au nouveau syndic de son obligation d'informer de la révocation ou de la démission de l'ancien syndic les tiers avec lesquels l'ancien syndic avait conclu des contrats en cours au nom de l'association des copropriétaires ;

d) à la suite du décès, de l'interdiction ou de la déconfiture du syndic, ou de la dissolution ou de la faillite si le syndic est une personne morale ;

e) à la suite de la dissolution de l'association des copropriétaires.

CHAPITRE IV - PRINCIPES DE DEFINITION ET DE REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

SECTION I : CHARGES COMMUNES.

Article 21 - Charges communes.

A. Composition des charges communes

Les charges communes sont :

§1. Composition.

Préliminaires : pour autant qu'il n'y soit pas dérogé de manière expresse aux termes du présent règlement de copropriété, les charges communes se composent de:

- a) les frais d'administration de la copropriété, en ce comprise la rémunération du syndic.
- b) les dépenses destinées à l'entretien, à la réparation et à la rénovation des parties communes telles que décrites dans le présent acte de base et pour autant qu'elles ne soient pas énumérées et répertoriées sous B « Répartition particulière des charges communes ».
- c) les dépenses de consommation, réparation, entretien et rénovation des installations communes utilisées par tous les copropriétaires et pour autant qu'elles ne soient pas énumérées et répertoriées sous B « Répartition particulière des charges communes »..
- d) les dédommagements dus par l'association des copropriétaires.
- e) les frais d'une action en justice diligentée par ou contre l'association des copropriétaires.
- f) toutes les autres dettes, charges et frais, exposés dans l'intérêt de l'association des copropriétaires ou dus par elle.
- g) les contributions, taxes et rétributions, pour autant qu'elles ne soient pas portées, par une imposition séparée, à la charge d'un seul copropriétaire.
- h) les primes d'assurance et la responsabilité civile des copropriétaires.
- i) les frais de reconstruction du complexe immobilier;

§2. Fonds de réserve - fonds de roulement.

En vue de faire face aux dépenses liées aux charges communes, et ce conformément à la loi, il sera créé un fonds de roulement et un fonds de réserve.

On entend par "fonds de roulement" la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques liées aux Charges communes.

On entend par "fonds de réserve" la somme des apports de fonds périodiques faits par les copropriétaires et destinés à faire face à des dépenses non périodiques liées aux Charges communes.

§3. Contribution.

Chaque copropriétaire contribuera à ces Charges communes à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les Parties communes. Ces quotes-parts dans les Charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

B. Répartition particulière des charges communes

Les copropriétaires d'un appartement, d'un emplacement de parking, d'une cave doivent participer à toutes les charges communes

Les propriétaires des locaux commerciaux ne doivent en aucun cas participer aux charges communes énumérées ci-dessous :

- les frais liés au jardin commun
- les frais liés à la consommation énergétique dans les parties communes
- les frais liés à l'entretien, la réparation, l'amélioration dans les ascenseurs et l'éclairage intérieure des zones communes
- les frais liés au nettoyage des sols des parties communes et halls.

Il est stipulé que les (co)propriétaires des autres Blocs du Site ayant un accès limité au jardin commun (cf. ce qui est stipulé ci-avant concernant les servitudes du Site) et/ou profitant d'une vue sur le jardin ne doivent en aucun cas participer aux frais liés au jardin commun.

C. Comptabilité.

§1. Provision pour Charges communes

a) Fonds de roulement.

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'une Entité Privative paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de douze mois en fonction du nombre de quotités qu'il possède dans les Parties communes, et, le tout, sous réserve du droit pour le syndic d'adapter la provision permanente en fonction de l'évolution des coûts et afin de réaliser, en tout état de cause, la couverture de la susdite période de douze mois.

Le syndic se chargera de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'éléments privatifs de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'Immeuble.

Toutefois, il est loisible à la Comparante de réclamer le premier acompte pour Charges communes à l'acquéreur de toute Entité privative lors de la signature de son acte authentique d'acquisition.

b) Fonds de réserve.

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic pourra faire appel à une provision supplémentaire dont il proposera lui-même le montant.

L'Assemblée générale pourra ensuite décider de dispositions particulières à prendre en vue de la gestion de ce fonds de réserve.

§2. Paiement des Charges communes

Chaque copropriétaire participera aux Charges communes, à concurrence de sa quote-part dans celles-ci, à compter de la réception provisoire des parties privatives.

Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer les provisions et/ou les décomptes des charges communes. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours sera redevable de plein droit et sans mise en demeure d'une pénalité qui sera fixée par l'Assemblée générale des copropriétaires et transcrite dans le règlement d'ordre intérieur, ainsi qu'un forfait administratif de cent euros (€ 100,00), sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, pourront être poursuivis judiciairement par le syndic, conformément à l'article 577-8 paragraphe 4, 6° du Code civil.

§3. Recouvrement des Charges communes

Le syndic est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

A cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des Charges communes :

a) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues et à faire exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale, en particulier de l'assemblée générale, à l'égard des tribunaux et des tiers.

b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, étant entendu qu'une délégation des loyers contractuelle et irrévocable est donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils seraient défaillants envers la copropriété; le tout sans préjudice toutefois du droit pour tous copropriétaires d'accorder une délégation prioritaire dans le cadre d'un emprunt hypothécaire.

Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne pourra s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui a donné quittance.

c) à réclamer aux copropriétaires, à titre de provision, en proportion de leurs quotités dans les Charges de l'Immeuble, la quote-part du défaillant dans les Charges communes.

Si l'Entité privative du défaillant est soit aliénée à titre onéreux, soit donnée en location, le syndic pourra au nom de l'association des copropriétaires et sans avoir à justifier d'aucune autorisation

spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers, procéder à une saisie-arrêt conservatoire sur titre privé, le décompte des charges non contesté faisant foi à l'égard du défaillant ou s'il échet obtenir du juge de procéder à une saisie-arrêt entre les mains du Notaire instrumentant dont question à l'article 577-11, afin de toucher directement du tiers acquéreur ou du locataire le prix de l'aliénation ou le montant du loyer, à concurrence des sommes dues à l'association des copropriétaires et ce sans préjudice des conséquences de la saisie-arrêt en cas d'existence d'autre créanciers.

Le tiers acquéreur ou le locataire ne pourra, dans cette mesure, s'opposer à ce paiement et il sera valablement libéré vis-à-vis de son aliénateur à titre onéreux ou vis à vis de son bailleur des sommes versés au syndic.

Tous et chacun des copropriétaires sont réputés expressément se rallier, en ce qui les concerne individuellement, à ces procédures et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur les délégations de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

§4. Comptes de gestion du syndic

Le syndic présente annuellement ses comptes à l'Assemblée générale, les soumet respectivement à leur approbation et en reçoit décharge s'il échet.

Ces comptes annuels du syndic à soumettre à l'approbation de l'Assemblée générale, seront clôturés en fin d'année comptable, dont la date sera fixée par décision prise en Assemblée générale.

Le syndic déterminera la quote-part de chaque copropriétaire dans ces comptes annuels, en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

Durant les vingt jours qui précèdent l'Assemblée générale, l'ensemble de ces comptes sera tenu à la disposition de tous les copropriétaires, qui pourront les consulter et obtenir du syndic tous éclaircissements, renseignements complémentaires ou justificatifs.

Le syndic devra faire parvenir trimestriellement à chaque copropriétaire son compte particulier.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Les Assemblées générales des copropriétaires pourront décider, à la majorité absolue des voix, de toutes modifications au système de comptabilisation défini ci-avant, dans le respect des dispositions légales en vigueur.

SECTION II.- CHARGES ET RECETTES DIVERSES.

Article 22 - Consommations individuelles.

Les consommations individuelles de gaz, de l'eau et de l'électricité et tous frais relatifs à ces services, sont payées et supportées par chaque propriétaire.

Article 23 – Impôts.

A moins que les impôts relatifs à l'Immeuble ne soient directement établis par l'autorité administrative sur chaque Entité privative, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les Parties communes.

Article 24 - Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

Dans le cas où un copropriétaire ou son locataire ou occupant augmenterait les Charges communes par son fait personnel, il devra supporter seul cette augmentation, sur base des décomptes établis par le syndic qui feront pleinement foi à son égard.

Article 25 - Recettes au profit des parties communes

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des Parties communes, elles seront acquises à l'association des copropriétaires qui décidera de leur affectation.

Article 26 - Modification de la répartition des charges.

L'Assemblée générale statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix peut décider de modifier la répartition des Charges communes.

Tout copropriétaire peut également demander au juge de modifier le mode de répartition des Charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celle-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'Immeuble.

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de décision de l'assemblée ou du jugement coulé en force de choses jugées, le syndic devra établir dans le mois de celle-ci un nouveau décompte pour la prochaine assemblée concernée, sans que ce décompte ne puisse comprendre une période excédant cinq ans.

Ce décompte sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale concernée convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

Article 27 - Cession d'une Entité Privative.

En cas de transmission de la propriété d'une Entité Privative, le Notaire instrumentant est tenu de requérir, par lettre recommandée, du syndic de l'association des copropriétaires, l'état :

1° du coût des dépenses non voluptuaires de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée ou le syndic avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

2° des frais liés à l'acquisition de Parties communes décidée par l'Assemblée générale avant la date de la transmission mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

3° des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

Le Notaire en informe les parties.

A défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le Notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

Sans préjudice de conventions contraires en ce qui concerne la contribution à la dette, le nouveau copropriétaire supporte le montant de ces dettes ainsi que les charges ordinaires concernant la période postérieure à la date de la transmission.

Si le syndic impute une indemnité et/ou des frais pour les données à communiquer au notaire,

ceux-ci devront être supportés par le copropriétaire sortant, sauf convention contraire expresse entre les parties concernées.

Le décompte sera établi par les soins du syndic à la date de la prochaine clôture des comptes qui suit la date de l'acte authentique de cession.

FONDS DE ROULEMENT ET FONDS DE RESERVE CONSTITUES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

En cas de transmission de la propriété d'une Entité privative:

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des Parties communes; le décompte est établi par le syndic;

2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association nonobstant tout arrangement à intervenir entre vendeur et acquéreur.

Les créances nées après la date de la transmission suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires ou aux copropriétaires concernés. L'Assemblée décidera souverainement de son affectation.

Les appels de fonds destinés aux fonds de réserve et décidés par l'Assemblée générale avant la date de la transmission resteront à charge du vendeur, sans préjudice de conventions contraires dans l'acte de cession, en ce qui concerne la contribution à la dette.

Pour l'application du présent article :

- la date de la transmission est celle où la cession a acquis une date certaine conformément à l'article 1328 du Code civil, sans préjudice du droit de l'association des copropriétaires, représentée par le syndic, d'invoquer la date du transfert de la propriété si celle-ci ne coïncide pas avec la date certaine de la transmission. Le syndic devra en aviser le Notaire instrumentant par pli recommandé dans les quinze jours francs de l'envoi de l'état dont question à l'article 577-11 paragraphe premier du Code civil. Ce délai est prescrit à peine de forclusion;

- le paiement est réputé exigible à compter du premier jour ouvrable qui suit l'envoi du décompte par le syndic.

Toutefois, pour les charges périodiques clôturées trimestriellement, le décompte sera établi forfaitairement entre les parties sur base de l'exercice précédent.

CHAPITRE V - TRAVAUX ET REPARATIONS

Article 28 – Généralités.

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportées par les copropriétaires, suivant la quotité de chacun dans les charges communes.

Article 29 - Genre de réparations et travaux.

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories:

- réparations urgentes et entretien courant;
- réparations non urgentes.

Article 30 - Réparations urgentes et entretien courant.

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère urgent, sans devoir en demander l'autorisation à l'Assemblée générale plénière ou particulière, et les

copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle.

Sont assimilés à des réparations urgentes tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, tels que ceux-ci sont fixés dans le "Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments" (C.S.T.C.), la dernière édition devant être prise en considération.

Article 31 - Réparations ou travaux non urgents.

Ces travaux doivent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un cinquième des quotités et ils seront soumis à l'Assemblée générale qui suit.

Ils ne pourront être décidés que par une majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et seront alors obligatoires pour tous.

Article 32 - Servitudes relatives aux travaux.

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs locaux privés (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des Parties communes; il en sera de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

Ils devront, de même, donner accès à leurs locaux, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs, ouvriers et autres hommes de métier, exécutant des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou aux parties privées appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec toute la célérité désirable.

Cette obligation de donner accès s'applique également, si et dans la mesure où le syndic l'estime nécessaire, pour permettre d'éventuels travaux, contrôles, entretiens ou nettoyages concernant les canalisations ou gaines, passant dans les trémies de leurs biens mais appartenant à d'autres propriétaires (adductions descentes d'eau, gaines de ventilation etcetera).

En cas de refus de donner accès, le syndic est autorisé aux termes des présents statuts à recourir aux soins d'un huissier de justice assisté d'un serrurier pour accéder à l'Entité privative concernée.

Les copropriétaires seront en droit d'exiger que les exécutants de ces travaux prennent toutes les précautions possibles pour éviter les salissures, poussières et tous désagréments évitables dans le respect des règles de l'art.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au trente et un août, sauf accord exprès des copropriétaires concernés.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes, qui seront décidées d'après les règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

De même, pendant toute la durée des travaux de la construction de l'Immeuble jusqu'à la réception définitive de la dernière des Entités privatives, les copropriétaires devront également supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs au cours des travaux de parachèvement aux Parties communes ou Entités privatives du complexe immobilier.

Les hommes de métier pourront avoir accès dans les parties où devront s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en œuvre pourront donc, pendant toute cette période, être véhiculés par les Parties communes de l'Immeuble.

CHAPITRE VI - DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL ASSURANCES- SINISTRES- RECONSTRUCTION

Article 33 - De la responsabilité en général.

Les responsabilités pouvant naître du chef des parties d'Immeuble tant communes que privatives, (à l'exclusion cependant de tous dommages résultant du fait de l'occupant), seront supportées par tous les copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans la copropriété, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires, par des voisins ou par des tiers quelconques.

Ces risques seront couverts par une police globale souscrite par l'intermédiaire du syndic, dans la mesure et pour les montants déterminés par l'assemblée générale et pour au moins une valeur totale de reconstruction, sans préjudice du montant supplémentaire dont tout copropriétaire peut réclamer l'assurance sur sa partie privative, le tout sous réserve des dispositions générales énoncées ci-avant.

Le syndic devra faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires; il acquittera les primes comme Charges communes à répartir entre les copropriétaires en fonction de leur quote-part dans les parties communes (sauf pour ce qui est des primes afférentes au montant supplémentaire sur parties privatives, ces dernières étant dues au comptant par le propriétaire et/ou ses ayants droit, seuls bénéficiaires de l'assurance supplémentaire).

Dans cet ordre d'idées, les premières assurances seront contractées par le premier syndic ou la Comparante, au mieux des intérêts des copropriétaires; ceux-ci lui rembourseront les primes payées par lui au prorata des parts mises à charge de chacun.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours, quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic ou le cas échéant la Comparante pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure les signer valablement à leur place.

Article 34 - De la renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie.

En vue de diminuer les possibilités de contestations, ainsi que de réduire les charges réciproques d'assurances, les copropriétaires sont censés renoncer formellement entre eux et contre le personnel de chacun d'eux, ainsi que contre le syndic, les locataires et tous autres occupants de l'Immeuble et les membres de leur personnel, à leur droit éventuel d'exercice d'un recours pour communication d'incendie né dans une partie quelconque de l'Immeuble ou dans les biens qui s'y trouvent, hormis bien entendu, le cas de malveillance ou de faute grave.

Il en est de même des autres garanties de la police incendie et des polices souscrites par le syndic, notamment pour dégâts des eaux et bris de vitrages.

Les copropriétaires s'engagent à faire accepter ladite renonciation par leurs locataires ou les occupants à quelque titre que ce soit sous peine d'être personnellement responsable de l'omission et s'engagent à stipuler expressément cette renonciation dans les baux.

Pareille renonciation devra également être imposée par les différentes parties à leurs assureurs respectifs.

Article 35 – Assurance.

L'Immeuble tant pour les parties communes que pour les parties privatives sera couvert contre les

risques ci-après pour sa valeur de reconstruction totale.

- incendie et périls connexes (implosion, explosion, électricité, foudre)
- tempête grêle, tremblement de terre aérien et risques connexes
- conflits de travail;
- dégâts des eaux, bris de vitrage;
- recours des voisins, frais de sauvetage, de conservation, de déblais ;
- chômage immobilier;
- responsabilité civile résultant du complexe immobilier (y compris ascenseurs et troubles du voisinage)
- tout autre péril que les copropriétaires jugeraient utile de couvrir.

Ces périls et garanties seront couverts par les soins du syndic, agissant pour compte de tous les copropriétaires dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, tant pour les Parties privatives que pour les Parties communes par un seul et même contrat, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre le syndic, éventuellement les locataires et tous autres occupants du complexe immobilier et les membres de leur personnel, à quelque titre que ce soit, hormis bien entendu les cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilée au dol.

Dans ce cas cependant, la déchéance éventuelle ne pourrait être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront le droit de recours contre l'auteur responsable du sinistre.

Article 36 : Autres assurances.

Le personnel d'entretien des Parties communes sera assuré par le syndic conformément à la loi. Le coût en sera inscrit en Charges communes.

Si l'entretien est effectué par une société, le syndic vérifiera que le personnel de celle-ci est bien couvert par les assurances conformes à la loi, tant sur le plan professionnel qu'en matière de responsabilité civile.

Le syndic souscrira également au nom de l'association, pour lui-même, ses adjoints éventuels, préposés et remplaçants, une assurance de responsabilité civile couvrant leur responsabilité générale dans le cadre de leurs fonctions telles que définies au chapitre III du présent règlement.

Ces contrats seront résiliables annuellement, sauf décision contraire de l'Assemblée générale prise à la majorité absolue des copropriétaires présents ou représentés.

Article 37 - Obligations des copropriétaires en matière d'assurances.

Les décisions relatives aux montants des capitaux à assurer, à l'un ou à l'autre titre que ce soit, ainsi qu'aux clauses et conditions des polices à souscrire, seront ratifiées par l'Assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix, sauf les premières assurances dont question ci-avant qui seront obligatoirement ratifiées d'office.

En tout état de cause, l'Immeuble devra être couvert contre les risques d'incendie, explosions et risques connexes pour la valeur à neuf de reconstruction, laquelle sera indexée.

Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances.

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il emploie ou de son locataire, ou d'un occupant de son Entité privative, ou plus généralement pour toute raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article 38 - Cas de sinistre.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic et déposées en banque, mais en tout cas en un compte spécial ouvert au nom de l'association des copropriétaires.

A cet effet, il appartiendra au syndic d'exiger des divers copropriétaires avant le paiement ou l'utilisation aux fins de la reconstruction, des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires.

Le cas échéant, il lui appartiendra de faire intervenir les dits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

Article 39 - De l'utilisation des indemnités et des franchises, de la contribution à la dette.

I. L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

A. Si le sinistre est partiel, à concurrence de moins de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction de l'Immeuble ou de la Partie commune générale sinistré:

Le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge des copropriétaires-débiteurs en fonction des ventilations. Les copropriétaires-débiteurs s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de la réclamation leur présentée par le syndic.

A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal majoré de deux pour cent courront de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui sera dû.

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial ci-dessus.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotités de jouissance tant que l'Immeuble n'est pas réceptionné et ensuite en proportion de leur parts dans les Parties communes.

B. Si le sinistre est total, ou partiel à concurrence de cinquante pour cent ou plus de la valeur de reconstruction de l'Immeuble ou Partie commune générale sinistré:

L'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une Assemblée générale des copropriétaires, n'en décide autrement, à la majorité des quatre/cinquièmes des voix en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires-débiteurs en fonction des ventilations et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal majoré de deux pour cent courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de réception, dans ce délai, sur ce qui sera dû.

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial visé ci-dessus.

La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires. Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires, dans en proportion de leur parts dans les Parties communes sans préjudice toutefois des droits des créanciers hypothécaires.

II. Les franchises seront réglées comme suit :

Lorsque le contrat d'assurance souscrit par l'intermédiaire du syndic prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci sera supportée par :

1. l'association des copropriétaires, au titre de Charge commune, si le dommage trouve son origine dans une Partie commune ou si son origine est indéterminée.
2. la franchise sera supportée par la copropriété sauf dans le cas où un sinistre a été causé par la faute d'un copropriétaire/occupant. Dans ce cas la franchise légale de ce sinistre sera à charge de ce dit copropriétaire/occupant pour autant que la faute soit prouvée.

III. Les mêmes principes seront d'application pour la répartition de la dette, en cas de refus d'indemnisation (total ou partiel) de la part des assureurs, ou en cas d'indemnité(s) due(s) à des tiers en raison d'un dommage non couvert par une assurance.

Article 40 - Des assurances particulières.

A. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartient de les assurer à leurs frais; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge de supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuels.

B. Les copropriétaires qui estimeront que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de prendre, pour leur compte personnel, une assurance complémentaire à la même compagnie, à condition de supporter toutes les charges et primes.

Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être allouée par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

TITRE IV - DISPOSITIONS TRANSITOIRES.
--

Article 41. Première assemblée générale.

La première assemblée générale plénière sera convoquée par le syndic provisoire désigné au présent acte.

Cette assemblée générale plénière devra être convoquée et délibérer la première fois au plus tard dans les six mois à compter de la passation de l'acte authentique du premier lot privatif cédé.

Article 42. Gestion intérimaire et conservation de l'immeuble.

Jusqu'à la première assemblée générale plénière, le syndic provisoire désigné par le présent acte assumera les tâches de gestion et se chargera de la conservation de l'immeuble.

Il veillera notamment dans ce cadre à conclure une série de contrats nécessaires, tels que les contrats d'assurance, les contrats avec les fournisseurs d'équipements d'intérêt général (gaz, eau, électricité, téléphonie, télédistribution, etcetera) et les contrats d'entretien (ascenseurs, entretien, etcetera).

Article 43. Ordre du jour de la première assemblée générale plénière.

A l'ordre du jour de cette première assemblée générale plénière, il conviendra en tout cas de porter la nomination et la désignation du syndic de l'Immeuble.

Dès que la première assemblée générale plénière se sera réunie, elle aura seule le pouvoir de désigner et de révoquer le syndic.

TITRE V - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR
--

Article préalable

La copropriété objet du présent acte de base fait partie d'un ensemble immobilier plus vaste composé d'autres immeubles ayant actuellement une affectation bureau et habitation.

Lors de la vente de l'usufruit du « Bloc I » à la représentation Permanente d'Irlande auprès de l'Union Européenne par acte des notaires James Dupont et Bertrand Nerincx, notaires associés en date du 29 juillet 2009, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le 3 août suivant, sous la référence 48-T-03-08-2009-04888, un document dénommé « extrait du projet de règlement d'ordre interieur Bell'art - à l'attention de la Représentation Permanente d'Irlande auprès de l'Union Européenne » a été annexé à l'acte authentique.

Ce document sera également annexé au présent acte de base. Il vise à :

- fixer les lignes de conduites concernant l'esthétique et l'aspect du complexe ;
- régler l'accès aux parkings et issues de secours ;
- déterminer les principes de la participation aux charges communes du complexe ;

Dans l'hypothèse d'une contradiction entre le contenu de l'annexe et le présent acte, les prescriptions prévues dans l'annexe seront d'application.

Article 1 - Portée – Modifications.

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux, pour leurs ayants droit et pour tous les occupants de l'Immeuble, à quelque titre que ce soit.

Il pourra être modifié par l'Assemblée générale à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées, à l'exception de l'article préalable qui ne pourra pas être modifié qu'avec l'accord de la représentation Permanente d'Irlande auprès de l'Union Européenne et/ou ses ayants droit. Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

Ce règlement d'ordre intérieur a notamment pour but de réglementer les droits et les obligations réciproques des copropriétaires, des locataires et/ou occupants et autres utilisateurs, à quelque titre que ce soit, des différentes parties du complexe immobilier en ce qui concerne l'usage des lieux et des Parties communes.

Il est renvoyé en ce qui concerne l'opposabilité du règlement d'ordre intérieur à l'article 1 du règlement de copropriété.

Article 2 – Nettoyage.

Le service de nettoyage des Parties communes sera assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus dans le règlement de copropriété.

Le personnel d'entretien est chargé du nettoyage des Parties communes.

En cas d'absence ou de défaillance du personnel d'entretien, le syndic prendra toute initiative, pour pourvoir au remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des Parties communes en général, et notamment : les trottoirs, les accès, les halls du rez-de-chaussée, les cages d'escaliers, les aires de manœuvre, les couloirs des caves, les locaux à poubelles, etc.; ainsi qu'à assurer l'évacuation des ordures ménagères.

Article 3 – Jardins.

a) En ce qui concerne l'usage des jardins ayant la jouissance privative, il est spécifié:

- que l'usage des barbecues au charbon ou toute autre matière incandescente est interdit; les barbecues au gaz ou à l'électricité pourront être utilisés;
- l'entretien de ces jardins sera assuré et financé par la copropriété.
- en ce qui concerne les animaux il est renvoyé à l'article 13 du présent règlement.

b) En ce qui concerne l'usage du jardin commun il est spécifié :

- que l'accès au jardin commun est expressément limité aux propriétaires/locataires d'un appartement dans le « Bloc A, B, C, D & E », (exception faite des servitudes énoncées ci-avant);
- qu'afin de préserver la sécurité, la tranquillité et l'agrément des copropriétaires, l'entrée de ces espaces est interdite, sauf autorisation par le syndic (par exemple pour des travaux ou entretien), à tous les engins ou véhicules à moteur ;
- que la circulation des cyclistes est strictement interdite ;
- que sont interdits – sans être limitatif : les jeux de ballon en cuir ou en plastique dur, boules, golf, base-ball, cricket, etc., planches à roulettes, patins à roulettes, rollers, patinettes, boomerangs et autres objets volants, modèles réduits radiocommandés, etcetera ;
- que sont interdits les activités et comportements présentant un risque pour l'hygiène publique ou une nuisance pour l'environnement, tels que : pique-niques, tirs de pétards ou de feux d'artifices, appareils radiophoniques, instruments de percussion, baignade, tapage diurne ou nocturne, brasiers, barbecues, dépôts et souillures de quelque nature que ce soit, etcetera ;
- les animaux sont strictement interdits ;

Pour assurer plus spécialement la conservation et la sauvegarde de ce jardin commun, il est en outre interdit :

- de détériorer les plantations, de cueillir les fleurs, de couper du feuillage, de mutiler les arbres et d'y grimper ;
- de jeter des graines ou de déposer une nourriture quelconque afin de nourrir les animaux ;
- de déposer des déchets de toute nature.

Article 4 - Harmonie du complexe immobilier.

Sous réserve des surfaces commerciales, les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques, sauf dérogation prévue à l'article 10 des statuts.

Afin d'assurer une parfaite harmonie au complexe immobilier :

- le style des fenêtres, portes-fenêtres, châssis, volets et persiennes, ainsi que la teinte de la peinture; le type de verre utilisé, les matériaux des châssis et plus généralement le style, la teinte ou le type de tout élément privatif visible depuis l'extérieur ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois/quarts des voix des

copropriétaires présents ou représentés;

- les rideaux doivent être de type store ou rideaux de couleur blanc ou blanc-cassé. Ces stores seront doublés.

- les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, les portes, les volets, les corniches et les garde-corps, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic ou d'un conseiller technique désigné par l'Assemblée générale ou le conseil de gérance. Ils seront confiés à un entrepreneur unique désigné par l'Assemblée générale ou par le conseil de gérance, s'il en a reçu mandat de ladite Assemblée.

Pour une question de facilité, et afin d'éviter toute contestation quant à la répartition du coût de ces travaux, ils seront considérés comme une Charge commune.

- panneau d'affichage : les modalités de l'affichage pour la location et la vente des biens seront réglées par l'assemblée générale, sans préjudice à ce qui est stipulé à l'article 21 ci-après

Quant aux autres travaux relatifs aux parties privatives, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'Immeuble, ils devront être effectués par chaque copropriétaire en temps utile, de telle manière que l'Immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien. En cas de défaillance d'un copropriétaire, à la demande du syndic, l'Assemblée générale des copropriétaires a le droit d'y faire procéder aux frais et risques du copropriétaire défaillant, quinze jours après une mise en demeure restée sans suite.

Les dégradations dues à un défaut d'entretien régulier seront mises à charge du copropriétaire défaillant, le défaut d'entretien étant présumé.

Article 5 - Service des eaux.

L'abonnement au service des eaux pour les Parties communes sera souscrit par le syndic ou, le cas échéant, la Comparante en ce qui concerne le premier abonnement.

Chaque propriétaire souscrit ou renouvelle individuellement l'abonnement au service des eaux pour son Entité privative à moins que la fourniture d'eau s'effectue au moyen d'un compteur de passage.

Les premières demandes d'abonnement peuvent être souscrites par la Comparante, au nom des futurs copropriétaires.

Article 6 - Consommation d'eau.

Chaque appartement privatif est pourvu d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

Les frais de consommation y afférents seront supportés directement, exclusivement et totalement par son propriétaire.

La consommation d'eau pour les usages communs relèvera d'un compteur spécifique.

Les frais de cette consommation, de même que la location dudit compteur, seront répartis entre les propriétaires au prorata des quotités qu'ils détiennent dans les Parties communes.

Un relevé annuel des compteurs d'eau sera effectué par un organisme professionnel, au plus tard un mois avant la clôture des comptes de l'association des copropriétaires. Les frais inhérents au relevé des compteurs particuliers seront supportés par chaque propriétaire, sur base du montant forfaitaire par compteur sur base de la facturation de l'organisme professionnel si celle-ci prévoit un montant par compteur, ou sur base des quotités si le relevé des compteurs particulier et généraux fait l'objet d'un forfait global.

Le relevé des compteurs communs est une charge commune.

Article 7 – Electricité.

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des Parties communes, caves et emplacements de parking et pour l'alimentation en force motrice des ascenseurs.

L'abonnement au service de l'électricité pour les Parties communes sera souscrit par le syndic ou, le cas échéant, la Comparante, en ce qui concerne le premier abonnement.

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constitueront une Charge commune à répartir au prorata des quotités dans les Parties communes possédées par chaque propriétaire d'Entités privatives.

Chaque Entité privative est pourvue d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants.

Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents seront supportés directement, exclusivement et totalement par son propriétaire.

Un relevé annuel des compteurs d'électricité sera effectué par un organisme professionnel, au plus tard un mois avant la clôture des comptes de l'association des copropriétaires. Les frais inhérents au relevé des compteurs particuliers seront supportés par chaque propriétaire, sur base du montant forfaitaire par compteur sur base de la facturation de l'organisme professionnel si celle-ci prévoit un montant par compteur, ou sur base des quotités si le relevé des compteurs particulier et généraux fait l'objet d'un forfait global.

Le relevé des compteurs communs est une charge commune.

Article 8 – Chauffage.

Le chauffage des appartements sera assuré par une chaudière privative.

Article 9 - Répartition des frais d'ascenseur.

La répartition se fera comme précisé dans le règlement général de copropriété.

Article 10 – Locaux d'immondices.

Ces locaux seront fermés à clé en permanence. Il ne sera accessible que dans la limite des besoins du service d'évacuation des immondices ainsi que de l'accessibilité aux containers qui rassemblent ces ordures.

Article 11 – Divers.

Les copropriétaires et leurs ayants droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

Article 12 – Généralités – mode d'occupation.

Les copropriétaires, locataires, personnel de maison à demeure et autres occupants du complexe immobilier, devront toujours habiter le complexe immobilier et en jouir suivant la notion juridique de «bon père de famille».

Les appartements étant destinés exclusivement, en principe, à l'usage de logement, l'exercice d'une activité professionnelle libérale modifiant cette destination ne pourra se faire que sous la seule responsabilité du propriétaire de l'Entité privative, moyennant autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée, quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.

L'exercice d'une profession libérale dans le complexe immobilier ne pourra jamais troubler la jouissance des autres occupants.

Si l'exercice d'une profession libérale dans le complexe immobilier entraîne de nombreuses visites de personnes utilisant l'ascenseur ou les communs, les propriétaires desdites Entités privatives devront s'entendre avec le syndic pour fixer, par un forfait, l'indemnité aux copropriétaires participant aux frais de cet ascenseur ou de l'entretien des communs, pour cet usage intempestif de la chose commune.

Tout élément d'occupation des lieux entraînant une aggravation de risque devra faire l'objet d'une déclaration en bonne et due forme auprès du syndic et sera couvert par une assurance adéquate; les frais occasionnés par celle-ci seront supportés par le propriétaire de l'Entité privative où se situe cette aggravation de risque.

Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité ou la sécurité du complexe immobilier ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service, celui de leurs locataires ou visiteurs, en particulier en ce qui concerne l'usage du jardin commun.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal; l'emploi d'instruments de musique, postes de radio, télévisions et chaînes de reproduction musicale est autorisé. Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les occupants d'un Immeuble.

S'il est fait usage, dans un Immeuble, d'appareils électriques pouvant produire des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques, télévisuelles et de télécommunication.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les Entités privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers et de bureau.

Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans tous les lieux communs, et notamment dans l'entrée des Parkings, dans le garage, les halls, les escaliers et le jardin commun.

L'accès aux ascenseurs et leur usage est interdit aux enfants de moins de douze ans non accompagnés d'un adulte.

Les propriétaires, locataires et/ou occupants devront veiller ou faire veiller scrupuleusement à la sécurité dans les Parties privatives. Ils respecteront et feront respecter tout particulièrement les directives émises à ce sujet par le syndic, tant en ce qui concerne les Parties communes que les Parties privatives.

Article 13 - Transmission des obligations.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'Immeuble conformément aux prescriptions des présents statuts et règlement, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

Article 14 – Location.

1° Les Entités privatives ne pourront être données en location qu'à des personnes honorables et solvables. Les mêmes obligations pèseront sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

2° Les propriétaires devront imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires du complexe

immobilier et des voisins en mettant en évidence l'existence d'abandon de recours dans la police d'assurance de la copropriété.

3° Les propriétaires seront tenus d'informer le syndic des baux qu'ils concluent, dans les quinze jours de leur conclusion.

4° Les propriétaires porteront à la connaissance de leurs locataires ou de tous occupants de leur appartement, à quelque titre que ce soit, le présent règlement d'ordre intérieur. Le syndic portera à la connaissance des locataires ou occupants les modifications au présent règlement ainsi que les consignes et les décisions des assemblées susceptibles de les intéresser, le tout conformément à l'article 577-10 paragraphe 4 du Code civil.

5° En cas d'inobservation des présents statuts et règlement par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire du bail, ou par tout autre occupant, le propriétaire, après deux avertissements donnés par le syndic, restant sans suite, sera tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

REGLES D'OCCUPATION

Article 15 - Travaux ménagers.

Les tapis et carpettes ne pourront être ni battus, ni secoués, dans aucune partie d'Immeuble, ni à l'intérieur ni à l'extérieur de celui-ci, en ce compris les fenêtres, balcons et terrasses.

Les occupants, à quelque titre que ce soit, devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Il ne pourra être fait, dans les couloirs, sur les paliers et dans les Parties communes aucun travail de ménage privatif.

Il sera interdit aux occupants de cuisiner en dehors des locaux expressément équipés à cet effet, disposant notamment d'une hotte d'aspiration adéquate et ce sans préjudice de ce qui est stipulé à l'article 3 de ce règlement d'ordre intérieure.

Article 16 – Animaux.

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des poissons, des chiens, chats et oiseaux, et de manière générale tous les animaux non divagants.

Les chiens devront être tenus en laisse ou sur les bras dans les parties communes et dans le jardin commun. Les propriétaires de jardins privés veilleront à ce que leur(s) animal(aux) ne pénètre pas dans le jardin commun.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision du conseil de gérance ou du syndic.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision du conseil de gérance ou du syndic entraînera le contrevenant au paiement d'une somme déterminée par le conseil de gérance, à titre de dommages-intérêts, par jour de retard, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Ce montant sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision à prendre à la majorité absolue par l'assemblée générale.

Article 17 – Emménagements - Déménagements.

Les copropriétaires/occupants devront prévenir le syndic au moins cinq jours à l'avance de la date prévue pour l'emménagement ou le déménagement.

Le non respect pourra donner lieu à une indemnité dont le montant sera déterminé par l'Assemblée statuant à la majorité absolue des voix.

Le syndic pourra demander le dépôt d'une garantie afin de couvrir tous dégâts ou toute dégradation pouvant être causés au complexe immobilier par les emménagements ou déménagements.

Les emménagements, les déménagements, ainsi que les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, devront se faire selon les indications à requérir du syndic qui devra respecter les principes énoncées ci-après :

- pour les appartements ayant un accès en façade avant les emménagements ou les déménagements devront se faire par des élévateurs adéquats qui sont à placer à l'extérieur du complexe immobilier.

- pour les appartements n'ayant qu'un accès à l'arrière les emménagements ou les déménagements devront se faire par des élévateurs adéquats qui sont à placer dans le jardin du complexe immobilier selon les indications du syndic. En conséquence chaque copropriétaire/occupant du rez-de-chaussée devra le cas échéant tolérer le passage et l'installation temporaire d'un élévateur adéquat.

- en dernier recours et uniquement s'il n'existe pas d'autre solution possible, les emménagements et les déménagements sont autorisés par les ascenseurs pour les appartements n'ayant pas d'accès en façade avant. Dans ce cas les copropriétaires/occupants doivent :

1. utiliser une protection adéquate dans les ascenseurs et ;
2. respecter scrupuleusement les limites de poids indiquées dans les ascenseurs.

Lors des emménagements et déménagements, chaque copropriétaire/occupant sera responsable de tous dégâts ou toute dégradation pouvant être causés au complexe immobilier par ses emménagements ou déménagements (ou de ceux des occupants de ses locaux privés) outre, comme de droit, la responsabilité en temps qu'utilisateur des moyens spéciaux de levage mis à sa disposition.

Article 18 - Caves et parkings.

La propriété et la jouissance des caves et emplacements de parking sont réglés par l'article 10 du règlement de copropriété.

Article 19 - Matières dangereuses ou insalubres.

Aucun dépôt de matières ou de produits dangereux, insalubres ou incommodes ne pourra être établi dans l'Immeuble.

Article 20 - Enlèvement des ordures et déchets.

Les déchets et débris devront impérativement être rassemblés dans des sacs adéquats, déposés pour enlèvement aux endroits et aux heures qui seront indiqués par le syndic.

Les matières recyclables seront rassemblées dans des sacs distincts, en conformité avec la réglementation locale ou régionale en vigueur.

Article 21 – Publicité.

Il sera interdit, sauf autorisation spéciale de l'Assemblée générale plénière des copropriétaires, de faire de la publicité dans et sur l'Immeuble. Cette interdiction ne s'applique pas aux commerces lesquels pourront faire de la publicité et même placer des enseignes annonçant leur commerce, mais exclusivement au niveau du rez-de-chaussée et dans les limites des réglementations.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.

La Comparante se réserve le droit de faire toute publicité et d'apposer toutes affiches qu'elle jugera utiles sur les Entités privatives qui seront sa propriété et ce, jusqu'à la vente de la dernière Entité privative de l'Immeuble.

Il sera permis d'apposer sur la porte d'entrée des appartements, ou à côté d'elles, une plaque du modèle admis par l'assemblée des copropriétaires, indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession.

Dans l'hypothèse où l'une ou l'autre profession dont question à l'article 11 serait exercée dans le complexe immobilier, il serait également permis d'apposer à l'endroit à désigner par le syndic, une plaque d'un modèle à admettre par l'assemblée, indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Dans l'entrée, chaque Entité privative disposera d'une boîte aux lettres; sur cette boîte aux lettres pourront figurer les nom et profession de son occupant, et éventuellement l'étage qu'il occupe; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée générale.

DIFFERENDS

Article 22 - Règlement des différends.

En cas de différend ou de litige, les parties se référeront à l'article 18 du règlement de copropriété.

TITRE VI - DISPOSITIONS FINALES
--

Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit au bureau des hypothèques compétent et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes. La Comparante déclare que le Conservateur du bureau des hypothèques est dispensé de prendre une inscription d'office pour quelque cause que ce soit lors de la transcription des présentes. La Comparante déclare que les plans et les annexes des présentes ne sont pas à transcrire.

Renvoi au Code Civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil, telles qu'elles existent ou existeront. Les stipulations qu'ils contiennent seront réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles, sans entraîner la nullité de l'ensemble de l'acte.

Frais

La participation des acquéreurs dans les frais des présents statuts et ses annexes est fixée forfaitairement à 650,00 euros par appartement/commerce, 100,00 euros par emplacement de parking.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par la Comparante en son siège ci-dessus indiqué et pour les copropriétaires en leur appartement s'ils n'ont pas notifié un autre domicile.

Déclaration - Destination des lieux

A l'exclusion des emplacements de parking et des caves situées au sous-sol et dont la destination

résulte de leur nature même, les diverses Entités privatives sont destinées à l'usage principal d'habitation, ceci sans exclure, le cas échéant, l'exercice dans les lieux d'une activité professionnelle libérale à titre accessoire et non susceptible de causer un trouble de voisinage, sans préjudice des autorisations administratives éventuellement requises, et selon les dispositions plus particulièrement définies au règlement de copropriété ou d'ordre intérieur.

Procuration

Aux termes de la procuration précitée en date du 14 juillet 2009, Monsieur MATHIEU Baudouin, prénommé a été désigné comme mandataire spécial de la Comparante avec pouvoir de substitution.

Monsieur MATHIEU Baudouin déclare par le présent acte utiliser ce pouvoir, et il désigne comme mandataires spéciaux :

- Monsieur BILLEN Nicolas Michel Joseph Germain Marie, demeurant à 1050 Ixelles, rue de Vergnies 34 ;

- Monsieur PENNE Ken Michel Jan, Madame EVRARD Nathalie Nelly Paule, Madame VAN NEYGHEM Katrien, faisant élection de domicile à 1040 Bruxelles, rue de l'Industrie 24.

avec pouvoir d'agir séparément ou conjointement, et avec pouvoir de substitution. Après avoir obtenu l'accord écrit de l'administrateur délégué ou le Conseil d'Administration de la Comparante sur l'opération envisagée.

A l'effet de pour elle et en son nom :

Aliéner, céder, vendre, consentir ou accepter tous droits réels y compris l'usufruit, la nue propriété ou la pleine propriété, ainsi que le droit de superficie ou le droit d'emphytéose, réaliser et conclure chaque opération immobilière, consentir et accepter tous baux, dresser tous actes de dépôt de permis de lotir, tous actes de division, tous actes de base, en ce compris tous les actes modificatifs, sous telles formes et à telles personnes, concernant le Site dont question ci-avant.

Ce bien ou Site mieux connu sous le nom du site de « BELL'ART », et délimité par la rue Froissart, la rue Belliard et la chaussée d'Etterbeek.

Moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables.

Faire dresser les actes de base concernant l'immeuble et les actes de base modificatifs ; constituer et accepter les servitudes, avantager ou grever le bien avec des servitudes ; signer tous les actes de servitudes qui intéressent le site et les tiers voisins et/ou les modifications de ceux-ci à ce sujet.

Fixer l'époque d'entrée en jouissance et celle du paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires, en donner quittance avec ou sans subrogation.

Accepter toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières.

Dispenser le Conservateur des Hypothèques de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle et définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement.

Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques.

En cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous tribunaux de conciliation et de compétence, exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la revendre sur folle enchère, la saisie exécution immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre.

Faire toutes déclarations et effectuer toutes formalités relatives à la législation sur l'Urbanisme et l'Aménagement du Territoire et de l'assainissement des sols.

Faire toutes déclarations relatives aux articles 62, paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Au cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahiers des charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non

explicitement prévu aux présentes ; signer tous dépôts au rang des minutes d'un notaire en ce qui concerne les biens immeubles précités.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL ET D'IDENTITE

Conformément à la loi hypothécaire, le Notaire soussigné certifie la dénomination, la forme juridique, le siège, la date de constitution et le numéro de taxe sur la valeur ajoutée ou d'identification national de la Comparante.

DROIT D'ECRITURE

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (€ 50).

TABLE DES MATIERES

EXPOSE PREALABLE – DESCRIPTION DU PROJET

Titre I - ACTE DE BASE : DESIGNATION ET DIVISION DU BIEN

- I. Désignation du bien.
- II. Désignation et division du bien - mise sous régime de copropriété et indivision forcée
- III. Servitudes conventionnelles ou par destination du père de famille
- IV. Description du bien
- V. Modifications éventuelles à l'acte de base
- VI. Mandat
- VII. Gestion de sols pollués

TITRE II – DESCRIPTION DU BIEN

Titre III - REGLEMENT DE COPROPRIETE

Chapitre I - Exposé Général

- Article 1 Définition et portée
- Article 2 Définition du règlement d'ordre intérieur
- Article 3 Statuts de l'Immeuble

Chapitre II - Parties communes et privatives

- Article 4 Division du complexe immobilier en Parties communes et privatives
- Article 5 Mode de calcul de la quote-part de copropriété
- Article 6 Parties communes
- Article 7 Situation juridique des Parties communes
- Article 8 Définition des Entités privatives
- Article 9 De la jouissance des Parties privatives
- Article 10 Des limites de la jouissance des Parties privatives
- Article 11 Transformations

Chapitre III - Association des copropriétaires

- Article 12 Dénomination – Siège
- Article 13 Personnalité juridique – Composition
- Article 14 Dissolution – Liquidation

Article 15	Patrimoine de l'association des copropriétaires
Article 16	Objet
Article 17	Solidarité divise des copropriétaires
Article 18	Actions en justice
Article 19	Assemblées générales des copropriétaires de l'Immeuble
	§ 1 Pouvoirs
	§ 2 Composition
	§ 3 Date et lieu de l'Assemblée générale ordinaire
	§ 4 Convocation
	§ 5 Ordre du jour
	§ 6 Constitution de l'assemblée
	§ 7 Délibérations
	§ 8 Majorité spéciale – unanimité
	§ 9 Actions en justice
	§ 10 Opposabilité – information
	§ 11 Présidence - Bureau – Feuille de présence
	§ 12 Recours
Article 20	Syndic
	§ 1 Désignation
	§ 2 Publicité
	§ 3 Pouvoirs
	§ 4 Responsabilité
	§ 5 Rémunération
	§ 6 Révocation – fin de mandat – syndic provisoire

Chapitre IV – Principe de définition et de répartition des Charges et Recettes Communes.

Section I	Charges communes
Article 21	Charges communes
	A. Composition des charges
	§ 1 Composition
	§ 2 Fonds de réserve – fonds de roulement
	§ 3 Contribution
	B. Comptabilité
	§ 1 Provision pour charges communes
	§ 2 Paiement des Charges communes
	§ 3 Recouvrement des Charges communes
	§ 4 Comptes de gestion du syndic
Section II	Charges et recettes diverses
Article 22	Consommations individuelles
Article 23	Impôts
Article 24	Augmentation des Charges du fait d'un copropriétaire
Article 25	Recettes au profit des Parties communes
Article 26	Modification de la répartition des charges
Article 27	Cession d'une entité privative

Chapitre V - Travaux et Réparations

Article 28	Généralités
Article 29	Genre de réparations et travaux
Article 30	Réparations urgentes et entretien courant

Article 31	Réparations ou travaux non urgents
Article 32	Servitudes relatives aux travaux

Chapitre VI - De la responsabilité en général – Assurances - Sinistres - Reconstruction

Article 34	De la responsabilité en générale
Article 35	De la renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie
Article 36	Assurance
Article 37	Autres assurances
Article 38	Obligations des copropriétaires en matière d'assurances
Article 39	Cas de sinistre
Article 40	De l'utilisation des indemnités et des franchises de la contribution à la dette
Article 41	Des assurances particulières

Titre IV – DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Article 42	Première Assemblée générale
Article 43	Gestion intérimaire et conversation de l'Immeuble
Article 44	Premières charges communes ou frais d'exploitation
Article 45	Ordre du jour de la première assemblée générale plénière

Titre V - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article préalable	
Article 1	Portée – Modifications
Article 2	Nettoyage
Article 3	Jardins
Article 4	Harmonie du complexe immobilier
Article 5	Service des eaux
Article 6	Consommation d'eau
Article 7	Electricité
Article 8	Chauffage
Article 9	Répartition des frais d'ascenseur
Article 10	Local d'immondices
Article 11	Divers
Article 12	Généralités
Article 13	Transmission des obligations
Article 14	Location
Article 15	Travaux ménagers
Article 16	Animaux
Article 17	Emménagements - Déménagements
Article 18	Caves et parkings
Article 19	Matières dangereuses ou insalubres
Article 20	Enlèvements des ordures et déchets
Article 21	Publicité
Article 22	Règlement des différends

Titre VI – DISPOSITIONS FINALES

DONT ACTE.

La Comparante Nous déclare qu'elle a pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, la Comparante a signé avec Nous, Notaire.

(suivent les signatures).

Enregistré 43 rôle(s) / renvoi(s)

Au 3^{ème} bureau de l'enregistrement de Bruxelles

Le 25 septembre 2009.

Vol 61 Fol 85 case 1

Reçu 25 euros

L'Inspecteur Principal a.i. (signé) : RONDEUX