

**ACTE DE BASE - RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ  
RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR**

**ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES**

« avenue du Diamant 105 »

L'AN DEUX MILLE QUATRE

Le neuf janvier

Par devant Gérald Snijers d'Attenhoven, notaire suppléant de Philippe Boute, Notaire de résidence à Bruxelles, désigné aux termes d'une ordonnance du Président du Tribunal de Première Instance de Bruxelles, du quatorze mai deux mille deux,

**ONT COMPARU :**

1. La société anonyme MASADA, ayant son siège social à Waterloo, allée du Chevreuil, 4, inscrite au registre de commerce de Nivelles sous le numéro 52.439 et assujettie à la T.V.A sous le numéro 427.401.794. Constituée sous la forme d'une société de personnes à responsabilité limitée aux termes d'un acte reçu par le Notaire Philippe Boute, soussigné, en date du neuf octobre mil neuf cent quatre-vingt-quatre, et dont les statuts ont été publiés aux annexes du Moniteur Belge du premier novembre suivant sous le numéro 3056-37, transformée en société anonyme aux termes d'un acte du trente et un décembre mil neuf cent nonante, reçu par le Notaire Boute, prénommé, et publié aux annexes du Moniteur Belge le vingt-neuf janvier suivant, sous le numéro 322. Société dont les statuts ont été modifiés aux termes d'un acte reçu par le notaire Philippe Boute soussigné le dix juillet mil neuf cent nonante-sept, publié aux annexes du Moniteur belge du vingt-sept novembre suivant sous le numéro 135.

Ici représentée par Monsieur Benjamin Thirifays à Dilbeek Godetialaan en vertu d'un mandat reçu par le notaire soussigné le cinq janvier dernier et dont une expédition restera ci-annexée

2. La société anonyme « EXECUTIVE PROJECTS & MANAGEMENT » en abrégé « E.P.M. » ayant son siège social à 1180 Uccle, avenue de la Sapinière, 52, immatriculée au registre de commerce de Bruxelles sous le n° 653.429 et à la tva sous le n° 463.654.852. Société constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean-Philippe Lagac à Bruxelles le vingt-trois juin mil neuf cent nonante-huit, statuts publiés à l'annexe du Moniteur belge du huit juillet suivant sous le n° 170, Société dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois par acte du même notaire le vingt-six juillet mil neuf cent nonante-neuf, publié à l'annexe du Moniteur belge du dix août suivant sous le n° 368.

Ici représentée par Monsieur Benjamin Thirifays à Dilbeek Godetialaan précité en vertu d'un mandat reçu par le notaire soussigné le dix-sept juillet dernier et dont une expédition restera ci-annexée.

Ci-après dénommée « La comparante »

Laquelle comparante nous a préalablement exposé ce qui suit :

**I. EXPOSÉ PRÉALABLE**

Elle est propriétaire du bien suivant :  
**Commune de Schaerbeek - 5<sup>ème</sup> division**

Un immeuble de rapport et de commerce sis avenue du Diamant numéro 105, cadastré selon titre et selon extrait cadastral récent section C numéro 89/T/8 pour une superficie de un are vingt-cinq centiares.

Revenu cadastral : cinq mille six cent nonante-six euros (5.696 EUR).

## ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les sociétés MASADA et EPM déclarent être propriétaires des biens précédécris pour l'avoir acquis de Monsieur ROOBAERT Jean Roger, et son épouse Madame BIWER Alice Anne Claire, domiciliés à Hocilaart, aux termes d'un acte reçu par le notaire Gérald Snyers d'Attenhoven, prénommé, le seize juin dernier, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles sous la référence 50-T-26/06/03-07385.

Les époux ROOBAERT-BIWER étaient propriétaires du bien ci dessus décrit pour l'avoir acquis de Monsieur VANDERSTOCK Raymond Philippe époux de Madame INGELS Marie Thérèse Berthe Barbe à Bruxelles, et de Madame VANDERSTOCK Simonne Ernestine Jeanne épouse de Monsieur VERVOORT Fernand Philippe à Bruxelles aux termes d'un acte reçu par les notaires Jean-Marie Vanneste à Ixelles et Léon Verbruggen à Bruxelles le huit octobre mil neuf cent septante-neuf transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le seize octobre suivant volume 8528 n°24.

Monsieur VANDERSTOCK Raymond et Madame VANDERSTOCK Simonne étaient propriétaires dudit bien depuis plus de trente ans à compter de ce jour.

## CONDITIONS SPÉCIALES

Dans l'acte reçu par les notaires Jean-Marie Vanneste, à Ixelles et Léon Verbruggen à Bruxelles, le huit octobre mil neuf cent septante-neuf et dont question dans l'origine de propriété qui précède, il est littéralement stipulé ce qui suit :

*« Il est interdit d'établir sur le terrain ou dans les bâtiments qui y seront construits à moins d'autorisation spéciale tant des vendeurs que des autorités compétentes, aucun commerce, industrie ou négoce qui soit de nature à incommoder les voisins par insalubrité ou autrement, notamment aucun dépôt, magasin ou débit de houille ou de charbon et en général aucune des industries mentionnées au tableau de classement annexé à l'arrêté royal du vingt neuf janvier mil neuf cent soixante-trois sur la police des établissements dangereux, insalubres et incommodes et aux arrêtés qui ont modifié celui-ci.*

*Cette interdiction est établie dans l'intérêt exclusif des vendeurs sans que nul autre ne puisse s'en prévaloir. »*

## URBANISME

Par lettre du douze mai dernier, le notaire instrumentant, a interrogé l'administration communale compétente en vue de mentionner dans l'acte l'affectation prévue du bien objet des présentes par les plans régionaux et communaux.

La dite administration a répondu comme suit par son courrier du vingt-deux mai suivant :

*« Pour le territoire où se situe le bien :*

*\* en ce qui concerne la destination, ce bien est soumis aux prescriptions*  
*- du plan régional d'affectation du sol (Moniteur Belge du 14 juin 2001, entré en vigueur le 29 juin 2001) où il est repris en zone d'habitation en bordure d'un espace structurant et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement*

*\* en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis, sont d'application :*

Le règlement général et différentiel sur les bâtimens de la commune et le règlement régional d'urbanisme.

\* en ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien:

A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris.

\* autres renseignements:

Si l'immeuble a été construit avant 1932, il est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (article 42 de l'Ordonnance du 4 mars 1993 relative à la protection du patrimoine immobilier). »

La comparante déclare qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux visés à l'article 84 paragraphe premier de l'Ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles Capitale Organique de la Planification et de l'Urbanisme, le bien objet des présentes n'ayant pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu.

Aucun des actes visés à l'article 84 paragraphe premier de l'Ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles Capitale ne peuvent être effectués sur le bien objet des présentes tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

La comparante déclare en outre qu'à sa connaissance, le bien objet des présentes ne fait l'objet ni d'une procédure d'expropriation, ni d'une mesure légale prise dans le cadre de la protection des monuments et des sites.

## II. ACTE DE BASE

La comparante entend créer le statut du bien prédicti qui est placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée. Il est constitués de l'acte de base comprenant la description de l'ensemble immobilier, des parties privatives et communes ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative, et du règlement de copropriété.

Cet exposé fait, le comparant nous a requis d'acter en la forme authentique l'acte de base et le règlement de copropriété.

### **TITRE I. – ACTE DE BASE**

#### **I. Désignation et division du bien – Mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée**

Le comparant déclare vouloir placer les biens 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 sur base de plans et procès-verbal dont question ci-après :

- d'une part, en parties privatives qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire ;
- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en mille-millièmes indivis et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privés 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.

En conséquence, formera une entité juridique dans le chef de son propriétaire, constitutive d'un ensemble indivisible le lot privatif avec comme accessoire inséparable la quote-part lui afférente dans les parties communes.

Les acquéreurs de lots privatifs, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayant droit ou ayant cause à tous titres ultérieurs, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points les présents actes 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.

## **II. Annexes aux statuts**

Le comparant nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants : un plan signé par le comparant et le notaire instrumentant.

Ces documents forment ensemble les statuts de l'ensemble immobilier 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.

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

### **Généralités**

La construction de l'ensemble immobilier, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs, d'un état de choses qui constituera une servitude si ces lots appartiennent à des propriétaires différents.

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 (eaux pluviales et résiduaires – gaz – électricité – téléphone) 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, ou entre les parties privatives et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction ou encore l'usage des lieux.

Les différends, de quelque nature qu'ils soient, auxquels pourraient donner lieu de 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 concourent les parties de décider, après que le litige soit né, de recourir à l'arbitrage. Cette action devra être contre l'association des copropriétaires si le différend concerne l'ensemble de la copropriété ou contre le ou les copropriétaires concernés si elle ne vise que ceux-ci.

## **IV Description du biens**

### **1. GENERALITES :**

Cette propriété comporte :

Au sous-sol	:	des caves et ateliers ;
Au rez-de-chaussée	:	un commerce (actuellement boucherie), une cour
Aux 1 <sup>e</sup> , 2 <sup>e</sup> , 3 <sup>e</sup> et 4 <sup>e</sup> étages	:	un appartement par étage,
Aux 5 <sup>e</sup> et 6 <sup>e</sup> étages	:	un appartement duplex.

### **2. PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES :**

Sont communes, par définition, le terrain, tout le gros-œuvre, c'est-à-dire les fondations, les murs portants, les ossatures en bois et en béton, la toiture, les étanchéités, ... cette énumération n'étant pas limitative.

Sont privatives, par définition, les installations d'eau, de gaz, d'électricité et ce depuis les compteurs. Toutes les installations sanitaires et raccordements intérieurs jusqu'aux décharges, y compris les raccords, les planchers et plafonds, tous les revêtements de sol, les manteaux de cheminée, ... cette énumération n'étant pas limitative.

### **3. DESCRIPTION :**

#### **A. SOUS-SOL :**

Parties communes : l'escalier vers le hall du rez-de-chaussée, la cage d'ascenseur avec l'ascenseur, le dégagement devant les caves et les compteurs, les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes, ...).

#### Parties privatives :

- cinq caves numérotées 1 à 5,
- une pièce contenant deux chambres froides,
- deux caves aménagées en atelier de boucherie,
- un dégagement avec un escalier vers le commerce du rez-de-chaussée.

#### **B. REZ-DE-CHAUSSEE :**

Parties communes : le hall d'entrée 105 avenue du Diamant avec la porte d'entrée et les boîtes aux lettres, la cage d'escalier avec l'escalier vers les étages, la cage d'ascenseur avec l'ascenseur, les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes, ...), les conduits de fumées.

#### Parties privatives : un commerce (actuellement boucherie) comprenant :

- un local de vente en façade square Plasky, (magasin et dégustation)
- un local atelier contre le hall commun,
- deux pièces en façade rue Frédéric,
- un hall central avec escalier privatif vers le sous-sol,
- l'usage privatif de la cour centrale.

#### **C. 1<sup>er</sup> ETAGE :**

Parties communes : la cage d'escalier avec l'escalier, la cage d'ascenseur avec l'ascenseur, les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes, ...), les conduits de fumées.

#### Parties privatives : un appartement comprenant :

- salon en façade avenue du Diamant,
- salle à manger et une chambre en façade square Plasky,
- une chambre et salle de bain en façade rue Frédéric,
- cuisine au centre,
- hall, local w.c., local machine à laver vers la cour.

#### **D. 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> ETAGES :**

Parties communes : la cage d'escalier avec l'escalier, la cage d'ascenseur avec l'ascenseur, les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes, ...), les conduits de fumées.

#### Parties privatives : un appartement par étage comprenant :

- une pièce en façade avenue du Diamant,
- deux pièces en façade square Plasky,
- une pièce et cuisine en façade rue Frédéric,
- local w.c. et salle de bain avec balcon vers la cour,
- hall et dégagement au centre.

#### E. 5<sup>e</sup> ETAGE A LA MANSARDE :

Parties communes : la cage d'escalier avec l'escalier, la cage d'ascenseur avec l'ascenseur, les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes, ...), les conduits de fumées.

Parties privatives : un appartement en duplex avec le 6<sup>e</sup> étage comprenant :

- dégagement avec escalier vers le 6<sup>e</sup> étage,
- une pièce en façade avenue du Diamant,
- deux pièces en façade square Plascky,
- une pièce et cuisine en façade rue Frédéric,
- local douche et local machine à laver vers la cour,
- local w.c. sous l'escalier vers le 6<sup>e</sup> étage.

#### F. 6<sup>e</sup> ETAGE SOUS TOITURE :

Parties communes : le local machine d'ascenseur, les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes, ...), les conduits de fumées.

*Remarque : ASCENSEUR*

*La machine d'ascenseur est située au 6<sup>e</sup> étage, et accessible uniquement par l'appartement des 5<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> étages.*

*Le lot 6 est grevé d'une servitude de passage au profit de la copropriété pour tous les travaux à effectuer à cette machine.*

Parties privatives :

- un hall au centre,
- cinq pièces vers les rues.

Le palier d'arrivée de l'escalier privatif et son hall.

#### G. TOITURE :

Parties communes : les couvertures en tuiles en zinc ou en roofing, la charpente, les souches et cheminées.

#### H. REPARTITION EN LOTS ET QUOTITES :

Outre les lots privatifs décrits ci-après le bien comprend 5 caves privatives numérotées de 1 à 5 au niveau du sous-sol et qui seront attribuées à chacun des lots privatifs sans attribution de quotités dans les parties communes.

1. Lot 1 dénommé « REZ-COMMERCIAL » comprenant :

*en propriété privative et exclusive : au niveau du rez de chaussée* : un local de vente en façade square Plascky, un Local atelier contre le hall commun, deux pièces en façade rue Frédéric, un hall central avec escalier privatif vers le sous-sol, l'usage privatif de la cour intérieure.  
*au niveau du sous-sol* : une pièce contenant deux armoires froides, deux caves aménagées en atelier de boucherie, et la cave numéro 3  
*en copropriété et indivision forcée* : cent nonante-cinq/millièmes (195/1.000èmes) des parties communes, y compris du terrain.

2. Lot 2 dénommé « 1<sup>er</sup> ETAGE » comprenant :

*en propriété privative et exclusive* : salon en façade avenue du Diamant, salle à manger et une chambre en façade square Plascky, une chambre et salle de bain en façade rue Frédéric, cuisine au centre, hall, local w.c., local machine à laver vers la cour.

*en copropriété et indivision forcée* : cent cinquante et un/millièmes (151/1.000èmes) des parties communes, y compris du terrain.

### 3. Lot 3 dénommé « 2<sup>e</sup> ETAGE » comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : une pièce en façade avenue du Diamant, deux pièces en façade square Plasky, une pièce et cuisine en façade rue Frédéric, local w.c. et salle de bain avec balcon vers la cour, hall et dégagement au centre.
- *en copropriété et indivision forcée* : cent cinquante-six/millièmes (156/1.000èmes) des parties communes, y compris du terrain.

### 4. Lot 4 dénommé « 3<sup>e</sup> ETAGE » comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : living et une chambre en façade, hall, vestiaire, local w.c., salle de bain, dégagement au centre, deux chambres à l'arrière droit, cuisine avec balcon à l'arrière droit,
- *en copropriété et indivision forcée* : cent cinquante-six/millièmes (156/1.000èmes) des parties communes, y compris du terrain.

### 5. Lot 5 dénommé « 4<sup>e</sup> ETAGE » comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : living et une chambre en façade, hall, vestiaire, local w.c., salle de bain, dégagement au centre, deux chambres à l'arrière droit, cuisine avec balcon à l'arrière droit,
- *en copropriété et indivision forcée* : cent cinquante-six/millièmes (156/1.000èmes) des parties communes, y compris du terrain.

### 6. Lot 6 dénommé « DUPLEX 5<sup>e</sup> ET 6<sup>e</sup> ETAGES » comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : au niveau du 5<sup>ème</sup> étage : dégagement avec escalier vers le 6<sup>e</sup> étage, une pièce en façade avenue du Diamant, deux pièces en façade square Plasky, une pièce et cuisine en façade rue Frédéric, local douche et local machine à laver vers la cour, local w.c. sous l'escalier vers le 6<sup>e</sup> étage,  
au niveau du 6<sup>ème</sup> étage : un hall au centre, lieu d'arrivée de l'escalier privatif et cinq pièces vers les rues.
- *en copropriété et indivision forcée* : cent quatre-vingt-six/millièmes (186/1.000èmes) des parties communes, y compris du terrain.

#### Remarque : ASCENSEUR

La machine d'ascenseur est située au 6<sup>e</sup> étage, et accessible uniquement par l'appartement des 5<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> étages.

Le lot 6 est grevé d'une servitude de passage au profit de la copropriété pour tous les travaux à effectuer à cette machine.

## TITRE II. – RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

### CHAPITRE 1. : EXPOSÉ GÉNÉRAL

#### 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

consequence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues à l'article 19 paragraphe 8 des statuts ; elles seront opposables aux tiers par transcription du présent règlement au bureau des hypothèques compétent sans préjudice à l'article 577 10 § 1 du Code civil.

Toute modification au statut réel 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 règlement n'est pas de statut réel, et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications doivent être imposées par les aliénauteurs du droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou aux bénéficiaires sans préjudice à l'article 577 10 § 4 du Code civil.

#### 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 2 – STATUT DE L'IMMEUBLE

#### Article 4 – Division de l'immeuble 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 et contrats d'entreprises ou de ventes, ou par décision de l'assemblée générale, à tous les propriétaires, chacun pour une quote-part, et d'autre part, des parties privatives, dont chacun des copropriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif.

#### Article 5 – Mode de calcul de la quote-part de copropriété

Les quotes-parts dans les parties communes générales et particulières attachées à chaque lot privatif sont fixées au Titre I point IV 72 du présent acte.

Les parties communes sont divisées en mille millièmes réparties entre les divers lots privatifs, en proportion de leur valeur respective selon calcul effectué par le géomètre Philippe Hofmans, à Linkebeek.

Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots.

#### Article 6 – Parties communes

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux lots privatifs suivant un mode de répartition énoncé ci-avant aux articles 4 et 5.

Sont présumées communes, les parties du bâtiment ou du terrain affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux. Il en est ainsi du sol, sous sol non bâti, gros murs, murs intérieurs séparant des lots privatifs, murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs, murs de clôture, revêtements et enduits des murs communs à l'extérieur des locaux privatifs, gros œuvre des plafonds et planchers, revêtements et enduits des plafonds et sols communs, cheminées, toit, façades, fenêtres et portes, fenêtres avec leurs châssis, escaliers, terrasses et leur étanchéité, garde-fous et balustrades extérieures, ascenseurs, face extérieure des portes palières, canalisations et

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 intéressant la copropriété, l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs...) desservant des parties communes, les locaux à usage commun, la chaudière servant au chauffage des appartements.

#### Article 7 - Situation juridique des parties communes de l'immeuble

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété 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.

#### Article 8 - Définition des parties privatives

Chaque propriété privée comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire, et constitutives du lot privatif, à l'exception des parties communes et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, revêtements et enduits des murs communs à l'intérieur des locaux privatifs les portes, les volets, persiennes et garde-corps, les portes palières (faces intérieures), toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des lots et locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les radiateurs, les installations sanitaires particulières (lavabos, évier, water-closet, salle de bains, etc...), le revêtement des terrasses, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement ou du local privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement ou du local privatif et qui sert à son usage exclusif, en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage, par exemple conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, etc....

#### 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 et l'isolation de l'immeuble.

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

Harmonie : rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des lots, 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.

Location : le copropriétaire pourra donner sa propriété privative en location ; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire.

#### Article 11 - Transformation

Les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des trois/quarts des millièmes des propriétaires présents ou représentés.

Les propriétés privatives attenantes à l'intérieur du même immeuble peuvent, tant verticalement que horizontalement, être réunies dans une seule propriété privative si elles appartiennent au même propriétaire, pour cette réunion également aucune autorisation spéciale n'est requise, il en sera de même si les lieux étaient remis plus tard dans leur état initial.

Les travaux de modification dont question au présent article seront toujours à charge de celui qui les aura fait exécuter. Tous ces travaux devront de plus être exécutés sous la surveillance d'un architecte dont le nom doit être communiqué au syndic avant le commencement des travaux. Les honoraires de l'architecte seront à charge du propriétaire qui commande les travaux.

Tout ce qui précède est stipulé sans préjudice des droits que la comparante s'est elle-même réservés.

### **CHAPITRE III – ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES**

#### **Article 12 – Dénomination – Siège**

Cette association est dénommée « ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES, avenue du Diamant 105 ». Elle a son siège dans l'immeuble.

#### **Article 13 – Personnalité juridique – Composition**

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique si les deux conditions suivantes sont réunies :

- la cession ou la transmission d'un lot donnant naissance à l'indivision
- la transcription du présent acte à la conservation des hypothèques compétente.

À défaut de transcription, 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 membre de l'association. Ils disposent chacun d'un nombre de voix égales à sa 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 l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. 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 articles 181 à 188 et 195 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales 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.

#### **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.

#### **Article 16 – Objet**

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

### Article 17 – Solidarité diverse 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 § 3 et 4 du Code civil.

### 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.

### Article 19 – Organes de l'association des copropriétaires

#### 1. Assemblée générale des copropriétaires

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 et à chaque copropriétaire.

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

L'assemblée générale annuelle se tient le premier lundi du mois de juin de chaque année à l'endroit indiqué dans les convocations et à défaut au siège de l'association des copropriétaires.

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire. 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. 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.

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

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires concernés sont présents, représentés ou délivrent convocations.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Les copropriétaires disposent d'une voix par millième qu'ils possèdent dans les parties communes.

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

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 ;
- 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 celui 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 ;
  - c) 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 tout décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.
- sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

## 2. Syndic

Madame ADAM, est désignée en qualité de syndic. Son mandat expirera de plein droit lors de la première assemblée générale. Son mandat est renouvelable d'année en année. Le syndic est nommé par l'assemblée générale.

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic.

Le syndic pourra en tout temps démissionner de ses fonctions.

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 de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

Le syndic est chargé : de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété, de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 577-10 § 3, d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire, d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires, de représenter l'association des copropriétaires en justice, de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 11, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le notaire, de représenter l'association des copropriétaires à tous actes authentiques.

## 3. Rémunération

Le mandat du syndic pourra être rémunéré.

# CHAPITRE IV – RÉPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

## Article 20 – Frais communs

Les charges communes sont divisées en :

1<sup>o</sup> charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent, fixées en fonction de la valeur de leur lot.

2<sup>o</sup> charges communes particulières, qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

Le Rez Commercial n'utilise pas l'ascenseur. Il est dispensé de participer aux frais liés à l'ascenseur.

## Article 21 - Consommations individuelles

Électricité : il existe un compteur pour les parties communes dont les frais seront répartis par la gérance en fonction des quotités. Chaque appartement est pourvu d'un compteur individuel.

Chauffage : l'immeuble est chauffé par une installation au gaz à deux chaudières. Tous les frais relatifs à cette installation de chauffage seront répartis à vingt pour cent 20 % en fonction des quotités et à 80% en fonction des consommations relevées par les calorimètres (à) installés(er) sur les radiateurs.

La production d'eau chaude est assurée par cette même installation, les frais relatifs à l'eau chaude seront répartis en fonction des consommations relevées aux compteurs de passage.

### Article 22 – Impôts

À moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient directement établis par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble.

### Article 23 – Cession d'un lot

En cas de transmission de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir, par lettre recommandée, du syndic de l'association des copropriétaires, l'état :

- 1<sup>o</sup> du coût des dispenses non volontaires de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date de transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.
- 2<sup>o</sup> 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 postérieurement à cette date.

3<sup>o</sup> des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges 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.

À 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 d'un nouveau copropriétaire supporte le montant de ces dettes ainsi que les charges ordinaires concernant la période postérieure à la date de la transmission.

En cas de transmission de la propriété d'un lot :

1<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association. On entend par « fonds de roulement », la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques des parties communes.

On entend par « fonds de réserve », la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'ascenseur, ou la pose d'une nouvelle charpente de toiture.

Les créances nées après la date de la transmission suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décidera souverainement de son affectation.

Les appels de fonds destinés au 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 de 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 au 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 § 1<sup>er</sup> du Code civil. Ce délai est prescrit à peine de forclusion.
- le paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit l'envoi du décompte par le syndic.

## CHAPITRE V – TRAVAUX ET RÉPARATIONS

*Article 24 - Généralités*

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportées par les copropriétaires, suivant la quotité de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

## CHAPITRE VI – ASSURANCES – RECONSTRUCTION

*Article 25 – Assurance*

L'immeuble sera couvert contre les risques d'incendie, chute de la foudre, explosions, chute d'avion, dégâts d'ordre électrique, tempête et risque connexes par une ou plusieurs polices couvrant la totalité de l'immeuble. 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.

*Article 26 – Destruction de l'immeuble vétuste – Fin de l'indivision*

Dans le cas d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble, pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, ou encore dans l'hypothèse où l'immeuble aurait perdu, pour vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison des conceptions de l'époque en matière d'architecture et de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires soit ou, la démolition et la reconstruction de l'immeuble, ou sa vente, il appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires de décider de cette reconstruction ou de la dissolution de l'association des copropriétaires et éventuellement de la vente pure et simple de l'immeuble en bloc.

## TIFFE III. – RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

*Article 27 – Portée Modifications*

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit.

Il pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées.

Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

*Article 28 – Nomination du syndic*

L'AN DEUX MILLE QUATRE

Le 29 janvier

Devant Nous, Maîtres Gérald SNYERS d'ATTENHOVEN, notaire suppléant Maître Philippe BOUTE, notaire de résidence à Bruxelles, par ordonnance du Président du Tribunal de Première Instance de Bruxelles en date du quatorzé mai deux mille deux

A COMPARU

Monsieur Serge Guy Raymond Ghislain VAN OVÉRTVELDTE domicilié à Waterloo, allée du Chevreuil, 4, ~~en ce qui concerne l'acte de vente et l'acte de vente de la partie de la maison de la rue de la Paix à Bruxelles, le 14 octobre 2003 pour ce qui concerne l'acte E.P.M. concernant~~ lequel ayant reçu tous pouvoirs de vendre aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le quatorze octobre deux mille trois et dont une expédition est restée annexée à l'acte de base reçu par le notaire soussigné ce jour antérieurement aux présentes, ~~à transcrire au troisième terme de l'hypothèque de Bruxelles~~ avec pouvoir de substitution,

Déclare par les présents faire usage de cette faculté de substitution et donner mandat à Benjamin THIRIFAYS, ~~banquier à Bruxelles~~ à l'acte de vente de la partie de la maison de la rue de la Paix à Bruxelles,

A qui il donne pouvoir de pour lui et au nom de :

La société anonyme MASADA, ayant son siège social à Waterloo, allée du Chevreuil, 4, inscrite au registre de commerce de Nivelles sous le numéro 52.439 et immatriculée à la BCE sous le numéro 427.401.794. Constituée sous la forme d'une société de personnes à responsabilité limitée aux termes d'un acte reçu par le Notaire Philippe Boute, soussigné, en date du neuf octobre mil neuf cent quatre-vingt-quatre, et dont les statuts ont été publiés aux annexes du Moniteur Belge du premier novembre suivant sous le numéro 3056-37, transformée en société anonyme aux termes d'un acte du trente et un décembre mil neuf cent nonante, reçu par le Notaire Boute, prénomé, et publié aux annexes du Moniteur Belge le vingt-neuf janvier suivant, sous le numéro 322. Société dont les statuts ont été modifiés aux termes d'un acte reçu par le notaire Philippe Boute soussigné le dix juillet mil neuf cent nonante-sept, publié aux annexes du Moniteur belge du vingt-sept novembre suivant sous le numéro 135. ~~(Pouvoir de signature à l'acte de vente, n° 10030666-71.403)~~

Et de

2. La société anonyme « EXECUTIVE PROJECTS & MANAGEMENT » en abrégé « E.P.M. », ayant son siège social à 1180 Uccle, avenue de la Sapinière, 52, immatriculée au registre de commerce de Bruxelles sous le numéro 653.429 et immatriculée à la BCE sous le numéro 463.654.852.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean-Philippe Lagac, à Bruxelles, le vingt-trois juin mil neuf cent nonante-huit, statuts publiés à l'annexe du Moniteur belge du huit juillet suivant sous le numéro 170,

Société dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois par acte du même notaire le vingt-six juillet mil neuf cent nonante-neuf, publié à l'annexe du Moniteur belge du dix août suivant sous le numéro 368.

Vendre tout ou partie des immeubles suivants,

1. Ville de Bruxelles - 16<sup>ème</sup> division

Une maison de rapport avec garage sise avenue Jean Sobieski numéro 44, présentant un développement de façade de douze mètres nonante centimètres, cadastré selon titre et extrait cadastral récent section C numéro 277/F/7 pour deux ares et 277/G/7 pour sept ares cinquante centiares.

## 2. Commune de Schaerbeek - 5<sup>me</sup> division

Un immeuble de rapport et de commerce sis avenue du Diamant numéro 105, cadastré selon titre et selon extrait cadastral récent section C numéro 89/I/8 pour une superficie de un are vingt-cinq centiares.

Soit de gré à gré, soit par adjudication publique, en la forme amiable ou judiciaire, Moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables; Faire dresser tous cahiers de charges; diviser par lots, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels, ainsi qu'au droit de préemption.

Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, du loyer et des redevances, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires; en donner quittance avec ou sans subrogation;

Assister à la première assemblée générale, nommer le syndic,

Déléguer tout ou partie des prix de vente, du loyer et des redevances aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci;

Accepter des acquéreurs ou adjudicataires, locataires, bénéficiaires 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 ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement, consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de priviléges et hypothèques,

défaut de paiement et en cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en mandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la revente sur folle chère et la saisie immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, conduire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.

titre en location pour un terme et selon des conditions à déterminer par le mandataire, rédiger et signer toutes conventions à cet effet,

Concéder tout droit réel de superficie ou d'emphytéose,

ou la nue propriété où l'usufruit,

clure tous arrangements, transiger et compromettre.

cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par porte fort, et celles-ci,

effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahiers de charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou même non explicitement prévu aux présentes.

mandataire est également autorisé à représenter la partie mandante auprès de administrations publiques et privées, auprès des régies de distribution de l'eau, et de l'électricité, de télédistribution et en général auprès de tous organismes ou privés en vue d'accomplir tous actes de gestion et d'administration des dits avant décrits, de déposer et instruire toutes demandes de permis d'urbanisme,

ou autres), signer tous contrats d'entreprises, contracter avec tous entrepreneurs et sous-traitants, établir tous dossiers d'intervention et représenter le mandant de la manière la plus générale, effectuer tous paiements et donner quittance de toutes sommes reçues dans le cadre ci-avant.

Le notaire soussigné certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance de la partie mandante au vu des pièces de l'état civil.

Lecture faite des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la TVA, le mandant nous a déclaré ne pas être assujetti à ladite taxe.

Dont acte fait et passé à Bruxelles, avenue Franklin Roosevelt 148 date que dessus, après commentaire de l'intégralité de l'acte et lecture intégrale des mentions prévues par la loi, le notaire et les parties ci-avant qualifiées ont signé.

*[Handwritten signatures]*

ENREGISTRÉ <sup>deux</sup> ROLÉ RENVOI  
AU 1<sup>er</sup> ENREGISTR. BRUXELLES  
LE 13 JAN. 2004 '00  
SIER 2<sup>e</sup> FOL 46 CASE 70  
REQU. 25 EUR<sup>00</sup>  
VIRAT-C140 EURO  
L'INSPECTEUR PRINC. A/  
J.L. DESCHEPPEZ

*[Handwritten signature]*



Pour expédition conforme

*[Handwritten signature]*

Gérard Snyers d'Assehoven  
Notaire suppléant Philippe Boué à Bruxelles  
Témoignance du Président du tribunal de l'arrondissement  
de Bruxelles en date du 14 mai 2002

BOUTE Philippe Soc. Civ. Ss forme de Spri/Burg Veau. Oude vorm van RVBA  
 148 Avenue P. Ruyseveldhuis 1050 Bruxelles - Brussel  
 Reg. Soc. Civ. Bruxelles. 708 Reg. Burg Veau. Brussel

949

L'AN DEUX MILLE TROIS

Le dix-sept juillet,

Par Devant Gérald Snijers d'Attenhoven, notaire suppléant de Philippe Boute, Notaire de résidence à Bruxelles, désigné aux termes d'un ordonnance du Président du Tribunal de Première Instance de Bruxelles du quatorze mai deux mille deux,

A COMPARU

La société anonyme «EXECUTIVE PROJECTS & MANAGEMENT» en abrégé «E.P.M.» ayant son siège social à 1180 Uccle, avenue de la Sapinière, 52, immatriculée au registre de commerce de Bruxelles sous le n°653.429 et à la tva sous le n° 463.654.852. Société constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean-Philippe Lagac à Bruxelles le vingt-trois juin mil neuf cent nonante-huit statuts publiés à l'annexe du Moniteur belge du huit juillet suivant sous le n° 170. Société dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois par acte du même notaire le vingt-six juillet mil neuf cent nonante-neuf publié à l'annexe du Moniteur belge du dix août suivant sous le n°368.

ci représentée conformément à ses statuts par son administrateur-délégué Monsieur Joël Guy Marie MOENS de HASE, à 1180 Uccle, avenue de la Sapinière, 52, nommé à cette fonction aux termes d'une assemblée générale extraordinaire et d'une réunion du conseil d'administration consécutifs à l'acte de constitution dont question ci-avant.

Comparant désigné plus loin "la partie mandante".

quel comparant a désigné pour mandataire spécial avec faculté de substitution

Monsieur Benjamin THIRIFAYS ou

Monsieur Serge VAN OVERTVELDT

Curieux Georges GUNDUZ à 1130 Bruxelles  
 qui il donne pouvoir de pour lui et en son nom; avec partie d'agir  
à titre de représentant

endre tout ou partie des immeubles suivants,

SCRIPTION DU BIEN:

VILLE DE BRUXELLES - vingt deuxième division (anciennement idem).

immeuble de rapport avec dépendances sur et avec terrain sis avenue Franklin Roosevelt, 128 où ledit terrain présente d'après titre une façade de treize mètres et une superficie de dix ares cinquante sept centiares septante quatre dixmilliares, cadastré au titre onzième section partie du n°424/B et suivant extrait cadastral récent, section R n°424/C/3 pour une superficie de dix ares cinquante sept centiares.

Commune de Schaerbeek - 5<sup>me</sup> division

immeuble de rapport et de commerce sis avenue du Diamant numéro 105, cadastré selon titre et extrait cadastral récent section C numéro 89/T/8 pour une superficie de un aro vingt-cinq aires.

Soit de gré à gré, soit par adjudication publique, en la forme amiable ou judiciaire, Moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables; Faire dresser tous cahiers de charges; diviser par lots, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels, ainsi qu'au droit de préemption.

Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires; en donner quittance avec ou sans subrogation; Déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci;

Accepter des acquéreurs ou adjudicataires 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 ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement. Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de priviléges et d'hypothèques.

A défaut de paiement et en cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la revente sur folle enchère et la saisie 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.

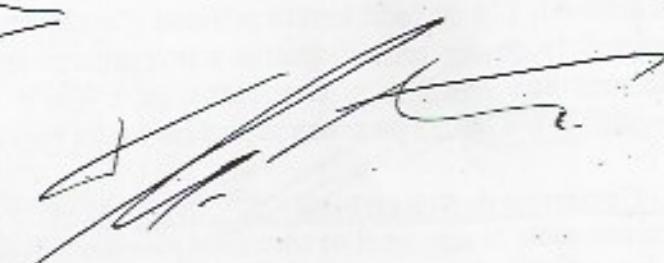
Au cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par porte fort, ratifier celles-ci.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahiers de charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

Le notaire soussigné certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance de la partie mandante au vu des pièces de l'état civil (extrait de naissance).

lecture faite des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la TVA, la mandante nous a déclaré être assujettie à ladite taxe sous le numéro 463.654.852

ont acte fait et passé à Bruxelles, avenue Franklin Roosevelt 148, date que dessus, après commentaire de l'intégralité de l'acte et lecture intégrale des mentions prévues par la loi, le comparant ci-avant qualifié a signé avec Nous, Notaire.



NOTAIRE JEAN PERRONIS  
1. JUIN 2003  
25-07-2003  
TITRE 10 CASE 08  
97 CHAQUE 2000  
EST A 1.85 EURO

25-07-2003

Pour expédition conforme



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gérard Sayers'.

Gérard Sayers, Notaire  
Notaire suppléant Philippe Bourg, Notaire  
Conseil du Président du Tribunal de Commerce  
de Bruxelles en date du 14 mai 2002