

**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES  
« COPROPRIETE LE VIKING »  
ayant son siège social à 1030  
Schaerbeek,  
chaussée de Louvain 550.**

**MODIFICATION DE L'ACTE DE BASE ET  
ADAPTATION DES STATUTS AVEC CESSION  
OU CONSTITUTION DE DROIT REEL IMMOBILIER**

**L'AN DEUX MILLE VINGT  
Le trente octobre**

Devant Nous, Maître Laurent VANNESTE, notaire à la résidence de Ixelles, exerçant sa fonction dans la société "Laurent Vanneste-Notaire SPRL", ayant son siège à 1050 Ixelles, Boulevard Général Jacques 22.

**A COMPARU**

**L'Association des copropriétaires de l'immeuble « COPROPRIETE LE VIKING », ayant son siège social à 1030 Schaerbeek, Chaussée de Louvain 550, numéro d'entreprise 0847.849.383. et 0850.148.382.**

Ici représentée par le syndic, étant Madame SPIRLET Adeline, née à Uccle, le 28 août 1976, numéro national 76.08.28 128-05, ayant son siège social à 1180 Uccle, chaussée d'Alsemberg, 975, numéro d'entreprise 0627.853.878 nommée à la fonction de syndic aux termes de l'assemblée générale extraordinaire tenue le 21 mai 2019, dont une copie du procès-verbal restera ci-annexée, agissant conformément à la décision de l'assemblée générale de ladite association des copropriétaires.

Ci-après dénommée "le comparant".

**TITRE I.- EXPOSE PREALABLE**

Le comparant nous déclare que :

1º L'acte de base original a été dressé aux termes d'un acte reçu par le notaire Ludovic VERBIST, ayant résidé à Anderlecht, le 12 juillet 1966, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 17 août 1966, volume 6.207 numéro 1.

Les statuts originaires ont été modifiés à plusieurs reprises aux termes des actes de base

modificatifs suivants :

- acte de base modificatif dressé par le notaire Ludovic VERBIST, ayant résidé à Anderlecht, le 6 mars 1967, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 15 mars 1967 volume 6252, numéro 27 ;

- acte de base modificatif dressé par le notaire Ludovic VERBIST, ayant résidé à Anderlecht, le 6 septembre 1967, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 27 septembre 1967 volume 6395, numéro 2 ;

- acte de base modificatif dressé par le notaire Ludovic VERBIST, ayant résidé à Anderlecht, le 18 septembre 1968, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 13 novembre 1968 volume 6595, numéro 5 ;

- acte de base modificatif dressé par le notaire Claude MONDELAERS, ayant résidé à Anderlecht, le 28 juin 1984, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 2 août 1984 volume 9332, numéro 2 ;

- acte de base modificatif dressé par le notaire Claude MONDELAERS, ayant résidé à Anderlecht, le 22 janvier 2001, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, sous la formalité 20/03/2001-02949 ;

- acte de base modificatif dressé par le notaire Olivier BROUWERS, à Ixelles, le 6 décembre 2016, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le 15 décembre suivant, sous la formalité 50-T-15/12/2016-16742, a remplacé purement et simplement tout acte de base et actes de base modificatifs antérieurs.

- acte de base modificatif reçu par le notaire Laurent VANNESTE, à Ixelles, le 26 février 2018, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le 12 mars suivant, sous la formalité 50-T-12/03/2018-03013.

- acte de base modificatif reçu par le notaire Laurent VANNESTE, à Ixelles, le 11 décembre 2018, transcrit au bureau de Sécurité de Bruxelles 3, le 18 décembre suivant sous la formalité 50-T-18/12/2018-16881.

- et pour la dernière fois par acte de base modificatif reçu par le notaire Laurent VANNESTE, à Ixelles, le 27 mai 2020, transcrit au bureau de Sécurité de Bruxelles 3, le 10 juin suivant sous la formalité 50-T-10/06/2020-06723.

**2º le bien ci-après décrit a été placé sous le statut de la copropriété et de l'indivision forcée :**

**COMMUNE DE SCHAERBEEK - cinquième division**

Un complexe immobilier dénommé « le Viking » sis

chaussée de Louvain, numéros 546 à 552, cadastré selon titre et suivant extrait récent de la matrice cadastrale, section C numéro 90 X 3 P0000 pour une superficie de dix ares soixante-trois centiares (10a 63ca).

Aux termes de cet acte de base et des actes de base modificatifs qui ont suivi, l'immeuble se trouve divisé comme suit (description sommaire des parties privatives par niveau) :

- Au sous-sol : **26 emplacements de parking** (numéros PK 16-17-19, PK20 à PK36, PK38, PK40 à PK44), **42 caves** (numéros C9 à C50) ;

- Au rez-de-chaussée : **L'espace commercial** numéro 1 (intégrant l'ancienne station-service portant le numéro 1 et l'autoshop numéro 2), local commercial numéro 3 et **12 emplacements de parking** (numéros PK1 à PK12) ;

- Au premier étage : **1 local bureau** (dénommé H5) et **1 appartement** (dénommé appartement numéro 2) ;

- Au deuxième étage : **1 partie de plateau à usage de bureau et 3 appartements**

- Au troisième étage : **7 appartements**

- Au quatrième étage : **8 surfaces à usage de bureaux**

- Au cinquième et sixième étages : **7 appartements par étage**

- Au septième et huitième étages : **4 duplex, et 7 appartements**

**3<sup>e</sup> Désignation des différents copropriétaires :**

Que sont copropriétaires, les personnes ci-après désignées :

1) La société anonyme « **W&S RETAIL** », ayant son siège social à 1170 Watermael-Boitsfort, rue du Gruyer, 50, numéro d'entreprise BE0684.992.719; propriétaire de la **surface commerciale** (anciennement station-service) portant le numéro 1 laquelle comprend également **1 autoshop** (identifiant parcellaire 0090X3P0001) et de **l'appartement numéro 2 au premier étage** (identifiant parcellaire 0090X3P0012), tels que décrits aux actes de bases dont question ci-avant, pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le notaire Jérôme OTTE, à Ixelles et le notaire Justine DE SMEDT, à Woluwe-Saint-Pierre, le 30 novembre 2017, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 6 décembre suivant, sous la formalité 50-T-06/12/2017-16197.

2) L'association sans but lucratif **FEDERATION MOTOCYCLISTE WALLONE DE BELGIQUE**, ayant son siège

social à Schaerbeek, chaussée de Louvain 550, numéro d'entreprise 0472.104.641 ; propriétaire de la partie (lot 2.B) à usage de bureau au deuxième étage (identifiant parcellaire 0090X3P0153) et de 4 emplacements de parking au sous-sol, numérotés PK16, PK17, PK19 et PK20 (identifiants parcellaires respectivement 0090X3P0036, 0090X3P0037, 0090X3P0039, 0090X3P0105), tels que décrits aux actes de bases dont question ci-avant, pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le notaire Olivier CASTERS, à Saint-Nicolas, le 4 juillet 2013, transcrit au troisième bureau des hypothèques sous la formalité 50-T-29/06/2012-08884 ;

3) La société anonyme BEGUELIN IMPORT CIE, ayant son siège social à Schaerbeek, chaussée de Louvain 550, numéro d'entreprise 0401.825.171, propriétaire du local bureau (H5) au premier étage (identifiant parcellaire 0090X3P0002), du local commercial numéro 3 au rez-de-chaussée (identifiant parcellaire 0090X3P0013), et de la partie supérieur de l'escalier privatif conduisant du sous-sol au rez-de-chaussée (identifiant parcellaire 0090X3P0107), tels que décrits aux actes de bases dont question ci-avant, pour les avoir acquis aux termes des actes suivants :

- l'escalier, aux termes d'un acte reçu par le notaire Ludovic VERBIST, ayant résidé à Anderlecht, le 18 septembre 1968, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le 5 décembre 1968 volume 6574 numéro 22 ;

- le local bureau (H5), le local commercial numéro 3, aux termes d'un acte reçu par le notaire Francis WAGEMANS, ayant résidé à Saint-Gilles, le premier avril 1976, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le 9 avril 1976 volume 7953, numéro 14.

4) Monsieur GRYMONPREZ Thomas Jan Joris, né à Leuven, le 5 juin 1988, numéro national 88.06.05-203.82, célibataire, domicilié à 1030 Schaerbeek, chaussée de Louvain, 550/b046; propriétaire de l'appartement « 2.A.1 » (identifiant parcellaire C90X3P0165), de la cave C25 (identifiant parcellaire C90X3P0126); tels que décrits aux actes de bases dont question ci-avant, pour les avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Laurent VANNESTE, à Ixelles, et du notaire Maria NEVEN, à Riemst, le 4 juin 2020, transcrit au bureau de Sécurité de Bruxelles 3, le 18 juin suivant, sous la formalité 50-T-18/06/2020-07107.

5) Monsieur **VANDERVORST David Samuel François**, né à Ixelles, le 27 février 1967, numéro national 67.02.27 321-96 et sa cohabitante légale Madame **DEHENAIN Dominique**, née à Saint-Josse-ten-Noode, le 5 septembre 1967, numéro national 67.09.05 006-53, domiciliés ensemble à 1030 Schaerbeek, chaussée de Louvain, 550/b047 ; propriétaires **de l'appartement « 2.A.2 »** (identifiant parcellaire C90X3P0166), de la **cave C26** (identifiant parcellaire C90X3P0127), et du **parking PK42** (identifiant parcellaire C90X3P0150) ; tels que décrits aux actes de bases dont question ci-avant, pour les avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Laurent VANNESTE, à Ixelles, et du notaire Luc VAN STEENKISTE, à Woluwe-Saint-Lambert, le 8 juin 2020, transcrit au bureau de Sécurité de Bruxelles 3, le 9 juin suivant, sous la formalité 50-T-09/06/2020-06649.

6) Monsieur **GHYSELEN Andrasj**, né à Kortrijk, le 17 mars 1991, numéro national 91.03.17 247-11, célibataire, \*\*\*domicilié à 1050 Ixelles, Rue Saint-Georges 65; propriétaire **de l'appartement « 2.A.3 »** (identifiant parcellaire C90X3P0167), de la **cave C47** (identifiant parcellaire C90X3P0148) ; tels que décrits aux actes de bases dont question ci-avant, pour les avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Laurent VANNESTE, à Ixelles, et du notaire Alexis LEMMERLING, à Bruxelles, le 23 juin 2020, en cours de transcription au bureau de Sécurité de Bruxelles 3.

Commenté [AV1]: Actuellement toujours domicilié là. A vérifier le jour de la signature de l'acte.

7) Monsieur **GEYR Jean-Louis Marie Léon Pierre**, né à Namur, le 21 août 1961, numéro national 61.08.21-397.19, et son épouse Madame **MOENS de HASE Sandra Madeleine Roger**, née à Retie, le 14 mars 1963, numéro national 63.03.14-212.33, domiciliés à 1005 Lausanne (Suisse), Avenue des Mousquines 38, pour l'usufruit et Monsieur **GEYR Nathan Louis Guy Sonia Luc**, né à Etterbeek, le 9 septembre 1993, numéro national 93.09.09-349.39, célibataire, domicilié à 1003 Lausanne (Suisse), Rue du Flon 8, pour la nue-propriété ; propriétaires **de l'appartement « 3.1 »** (identifiant parcellaire C90X3P0168), de la **cave C42** (identifiant parcellaire C90X3P0143), et du **parking PK12** (identifiant parcellaire C90X3P0079) ; tels que décrits aux actes de bases dont question ci-avant, pour les avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Laurent VANNESTE, à Ixelles, le 23 juin 2020, transcrit au bureau de Sécurité de Bruxelles 3, le 30 juin suivant, sous la formalité 50-T-30/06/2020-07674.

8) Monsieur **GEYR Jean-Louis Marie Léon Pierre**, né à Namur, le 21 août 1961, numéro national 61.08.21-397.19, et son épouse Madame **MOENS de HASE Sandra Madeleine Roger**, née à Retie, le 14 mars 1963, numéro national 63.03.14-212.33, domiciliés à 1005 Lausanne (Suisse), Avenue des Mousquines 38, pour l'usufruit et Monsieur **GEYR Victor Tom Catherine Max**, né à Etterbeek, le 12 juillet 1996, numéro national 96.07.12-473.68, célibataire, domicilié à 1005 Lausanne (Suisse), Avenue des Mousquines 38, pour la nue-propriété ; propriétaires de l'appartement « 3.2 » (identifiant parcellaire C90X3P0169), de la cave C43 (identifiant parcellaire C90X3P0144), et du parking PK11 (identifiant parcellaire C90X3P0078) ; tels que décrits aux actes de bases dont question ci-avant, pour les avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Laurent VANNESTE, à Ixelles, le 23 juin 2020, transcrit au bureau de Sécurité de Bruxelles 3, le 30 juin suivant, sous la formalité 50-T-30/06/2020-07674.

9) Monsieur **GEYR Jean-Louis Marie Léon Pierre**, né à Namur, le 21 août 1961, numéro national 61.08.21-397.19, et son épouse Madame **MOENS de HASE Sandra Madeleine Roger**, née à Retie, le 14 mars 1963, numéro national 63.03.14-212.33, domiciliés à 1005 Lausanne (Suisse), Avenue des Mousquines 38, pour l'usufruit et Monsieur **GEYR Morgan Sam Laurence Nicolas**, né à Etterbeek, le 2 juillet 1999, numéro national 99.07.02-613.97, célibataire, domicilié à 1003 Lausanne (Suisse), Rue du Flon 8, pour la nue-propriété ; propriétaires de l'appartement « 3.3 » (identifiant parcellaire C90X3P0170), de la cave C44 (identifiant parcellaire C90X3P0145), et du parking PK5 (identifiant parcellaire C90X3P0032) ; tels que décrits aux actes de bases dont question ci-avant, pour les avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Laurent VANNESTE, à Ixelles, le 23 juin 2020, transcrit au bureau de Sécurité de Bruxelles 3, le 30 juin suivant, sous la formalité 50-T-30/06/2020-07674.

10) Monsieur **HUBERT Quentin Fabrice Dominique Jean**, né à Arlon, le 29 août 1991, numéro national 91.08.29-169.55, célibataire, domicilié à 1030 Schaerbeek, chaussée de Louvain, 550/b038; propriétaire de l'appartement « 3.4 » (identifiant parcellaire C90X3P0171), de la cave C45 (identifiant parcellaire C90X3P0146) ; tels que décrits aux actes de bases dont question ci-avant, pour les avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Laurent VANNESTE, à Ixelles, et du notaire Dieter LEROY, à Leuven, le 27 mai

2020, transcrit au bureau de Sécurité de Bruxelles 3, le 9 juin suivant, sous la formalité 50-T-09/06/2020-06648.

11) Monsieur **d'ASPREMONT LYNDEN Gobert Philippe Anne François-Xavier Gaëtan Marie Ghislain**, né à Woluwe-Saint-Lambert, le 5 mai 1986, numéro national 86.05.05-233.03, et son épouse Madame **de MONTPELLIER d'ANNEVOIE HENNEQUIN de VILLERMONT Anne-Thérèse Caroline Marie Colette Ghislaine**, née à Namur, le 3 août 1986, numéro national 86.08.03-264.53, domiciliés à 1457 Walhain, Rue des Trois Fontaines 12; propriétaire **de l'appartement « 3.7 »** (identifiant parcellaire C90X3P0174), de la **cave C27** (identifiant parcellaire C90X3P0128), et du **parking PK4** (identifiant parcellaire C90X3P0031); tels que décrits aux actes de bases dont question ci-avant, pour les avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Laurent VANNESTE, à Ixelles, et à l'intervention du notaire Martine MANIQUET, à Wanze, le premier octobre 2020, en cours de transcription au bureau de Sécurité de Bruxelles 3.

12) La société anonyme « **EXECUTIVE PROJECTS & MANAGEMENT** », en abrégé « E.P.M. », ayant son siège social à 1180 Uccle, avenue de la Sapinière 51b, numéro d'entreprise 0463.654.852 ; propriétaire :

a) de **l'emplacement de parking PK36** (identifiant parcellaire 0090X3P0069), tel que décrit aux actes de bases dont question ci-avant, pour les avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Louis DECOSTER, à Schaerbeek, le 29 février 2012, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, sous le numéro 50-T-13/03/2012-03566.

b) des **appartements « 3.5 » et « 3.6 »** (identifiants parcellaires 0090X3P0172 et 0090X3P0173) et de **3 emplacements de parking** au rez-de-chaussée, numérotés **PK8, PK9 et PK10** (identifiants parcellaires respectivement 0090X3P0075, 0090X3P0076, et 0090X3P0077), tels que décrits aux actes de bases dont question ci-avant, pour les avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Frédéric CONVENT, notaire à Ixelles, en date du 18 décembre 2017, transcrit au bureau de Sécurité de Bruxelles, le 26 décembre suivant, sous la formalité 50-T-26/12/2017-17200.

c) des **surfaces de bureau sises au quatrième étage numéros « 4.3 », « 4.4 », « 4.7 », et « 4.8 »** (identifiants parcellaires respectivement C90X3P0158, C90X3P0159, C90X3P0162, et C90X3P0163), de 6

**emplacements de parking** au rez-de-chaussée, numérotés PK1 à PK3, PK6 et PK7 (identifiants parcellaires respectivement 0090X3P0028, 0090X3P0029, 0090X3P0030, 0090X3P0033 et 0090X3P0034), tels que décrits aux actes de bases dont question ci-avant, pour les avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Laurent VANNESTE, à Ixelles, en date du 12 décembre 2018, transcrit au bureau de Sécurité de Bruxelles 3, le 21 décembre suivant, sous la formalité 50-T-21/12/2018-17032.

d) des **caves C21 à C24, C28, C46 et C48 à C50** ; des **emplacements de parking PK43 et PK44** et le « lot D.1 » (débarras) (identifiants parcellaires respectifs 0090X3P0122, 0090X3P0123, 0090X3P0124, 0090X3P0125, 0090X3P0129, 0090X3P0147, 0090X3P0164, 0090X3P0175, 0090X3P0176, 0090X3P0151, 0090X3P0152 et 0090X3P0177), tels que décrits aux actes de bases dont question ci-avant, pour les avoir créés.

13) Mademoiselle **MOENS de HASE Emilie Floriane Marguerite Marie**, née à Braine-l'Alleud, le 5 novembre 1995, numéro national 95.11.05-322.48, célibataire, domiciliée à 1640 Rhode-Saint-Genèse, Avenue du Golf 32; propriétaire de la surface de bureau sise au quatrième étage numéro « 4.1 » (identifiant parcellaire C90X3P0156); tels que décrits aux actes de bases dont question ci-avant, pour les avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Laurent VANNESTE, à Ixelles, en date du 12 décembre 2018, transcrit au bureau de Sécurité de Bruxelles 3, le 21 décembre suivant, sous la formalité 50-T-21/12/2018-17032.

14) Madame **MOENS de HASE Marie-Laure Guy Denise**, née à Uccle, le 30 juin 1985, numéro national 85.06.30-132.19, célibataire, domiciliée à 75015 Paris (France), avenue de Suffren, 62 ; propriétaire de la surface de bureau sise au quatrième étage numéro « 4.2 » (identifiant parcellaire C90X3P0157); tels que décrits aux actes de bases dont question ci-avant, pour les avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Laurent VANNESTE, à Ixelles, en date du 12 décembre 2018, transcrit au bureau de Sécurité de Bruxelles 3, le 21 décembre suivant, sous la formalité 50-T-21/12/2018-17032.

15) Madame **MARROYEN Michèle Marie Emile Aline**, née à Courtrai, le 11 juillet 1959, numéro national 59.07.11-362.14, épouse de Monsieur MOENS de HASE Joël, domiciliée à 1640 Rhode-Saint-Genèse, Avenue du Golf 32; propriétaire des surfaces de bureau sises au quatrième étage numéros « 4.5 » et « 4.6 » (identifiants parcellaires C90X3P0160 et C90X3P0161);

tels que décrits aux actes de bases dont question ci-avant, pour les avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Laurent VANNESTE, à Ixelles, en date du 12 décembre 2018, transcrit au bureau de Sécurité de Bruxelles 3, le 21 décembre suivant, sous la formalité 50-T-21/12/2018-17032.

16) Monsieur **MOENS de HASE Pierre Michèle Joël Catherine**, né à Braine l'Alleud, le 7 juin 1993, numéro national 93.06.07 369-58, célibataire, domicilié à 1030 Schaerbeek, Chaussée de Louvain, 550 ; propriétaire des appartements « 5.1 » et « 5.5 » (identifiants parcellaires respectifs C90X3P0108 et C90X3P0112), des caves C31 et C35 (identifiants parcellaires respectifs C90X3P00132 et C90X3P0136), et du parking PK26 (identifiant parcellaire C90X3P0059) ; tels que décrits aux actes de bases dont question ci-avant, pour les avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Laurent VANNESTE, à Ixelles, le 5 novembre 2018, transcrit au bureau de Sécurité de Bruxelles 3, le 7 novembre suivant, sous la formalité 50-T-07/11/2018-15019.

17) Madame **VIDIGAL CANHOTO Patrícia Susana**, née à Setubal (Portugal), le 29 octobre 1985, registre national numéro 85.10.29-482.18, célibataire, domiciliée à 1030 Schaerbeek, chaussée de Louvain, 550/18; propriétaire de l'appartement « 5.2 » (identifiant parcellaire C90X3P0109), de la cave C34 (identifiant parcellaire C90X3P0135), et du parking PK27 (identifiant parcellaire C90X3P0060) ; tels que décrits aux actes de bases dont question ci-avant, pour les avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Laurent VANNESTE, à Ixelles, et du notaire Christophe LEROUX, à Schaerbeek, le 6 décembre 2018, transcrit au bureau de Sécurité de Bruxelles 3, le 13 décembre suivant, sous la formalité 50-T-13/12/2018-1622.

18) Monsieur **FISTER Andrej**, de nationalité slovène, né à Celje (Yougoslavie), le 31 octobre 1978, numéro national 78.10.31 573-11, et son époux Monsieur **KINGTHONG Parames**, de nationalité thaïlandaise, né à Nakhon Si Thamarat (Thaïlande), le 9 juin 1989, numéro national 89.06.08 647-54, domiciliés ensemble à 1030 Schaerbeek, chaussée de Louvain, 550/b023 ; propriétaires de l'appartement « 5.3 » (identifiant parcellaire C90X3P0110), de la cave C33 (identifiant parcellaire C90X3P0134), et du parking PK25 (identifiant parcellaire C90X3P0058) ; tels que décrits aux actes de bases dont question ci-

avant, pour les avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Laurent VANNESTE, à Ixelles, et du notaire Olivier PALSTERMAN, à Bruxelles, le premier juillet 2019, transcrit au bureau de Sécurité de Bruxelles 3, le 5 juillet suivant, sous la formalité 50-T-05/07/2019-08508.

19) Monsieur **WENSELEERS Guillaume Henry Philippe Marie Benoît**, né à Etterbeek, le 11 février 1991, numéro national 91.02.11 443-85, célibataire, domicilié à 1030 Schaerbeek, chaussée de Louvain, 550/b024; propriétaire de l'appartement « 5.4 » (identifiant parcellaire C90X3P0111), de la cave C32 (identifiant parcellaire C90X3P0133); tels que décrits aux actes de bases dont question ci-avant, pour les avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Laurent VANNESTE, à Ixelles, et du notaire Bernard van der Beek, à Schaerbeek, le 10 juillet 2019, transcrit au bureau de Sécurité de Bruxelles 3, le 12 juillet suivant, sous la formalité 50-T-12/07/2019-08905.

20) Monsieur **ZARATE CANGAHUALA Diego Antonio**, né à Anderlecht, le 18 octobre 1990, numéro national 90.10.18 375-75, célibataire, domicilié à 1030 Schaerbeek, chaussée de Louvain, 550/b026; propriétaire de l'appartement « 5.6 » (identifiant parcellaire C90X3P0113), de la cave C30 (identifiant parcellaire C90X3P0131); tels que décrits aux actes de bases dont question ci-avant, pour les avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Laurent VANNESTE, à Ixelles, le premier juillet 2019, transcrit au bureau de Sécurité de Bruxelles 3, le 5 juillet suivant, sous la formalité 50-T-05/07/2019-08509.

21) Madame **d'ASPREMONT LYNDEN Hélène Clotilde Gérard Marie Gobert François Xavier Gaëtane Ghislaine**, née à Woluwe-Saint-Lambert, le 25 juillet 1993, numéro national 93.07.25-362.17, célibataire, domiciliée à 1030 Schaerbeek, chaussée de Louvain, 550/b027; propriétaire de l'appartement « 5.7 » (identifiant parcellaire C90X3P0114), de la cave C29 (identifiant parcellaire C90X3P0130), et du parking PK41 (identifiant parcellaire C90X3P0149); tels que décrits aux actes de bases dont question ci-avant, pour les avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Laurent VANNESTE, à Ixelles, et à l'intervention du notaire Martine MANIQUET, à Wanze, le 23 août 2019, transcrit au bureau de Sécurité de Bruxelles 3, le 26 août suivant, sous la formalité 50-T-26/08/2019-10825.

22) Madame **DE PEUTER Lisa Maria**, née à Aalst, le 29 mars 1991, numéro national 91.03.29-496.81, célibataire, domiciliée 1030 Schaerbeek, chaussée de Louvain, 550/b014; propriétaire de l'appartement « 6.1 » (identifiant parcellaire C90X3P0115), de la cave **C9** (identifiant parcellaire C90X3P0091) et du parking **PK29** (identifiant parcellaire C90X3P0062) tels que décrits aux actes de bases dont question ci-avant, pour les avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Laurent VANNESTE, à Ixelles, le 11 juin 2018, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le 21 juin suivant, sous la formalité 50-T-21/06/2018-08058.

23) Monsieur **BLOKHINE Alexei Alexandrovich**, né à Moscou (Russie), le 24 mars 1991, numéro national 91.03.24 385-51, célibataire, et Madame **LONBOIS Margaux Renée Nelly**, née à Jette, le 30 septembre 1991, numéro national 91.09.30 450-42, célibataire, domiciliés ensemble à 1030 Schaerbeek, chaussée de Louvain, 550/b015; propriétaires de l'appartement « 6.2 » (identifiant parcellaire C90X3P0116), de la cave **C38** (identifiant parcellaire C90X3P0139) ; tels que décrits aux actes de bases dont question ci-avant, pour les avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Laurent VANNESTE, à Ixelles, le 3 juillet 2018, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le 4 juillet suivant, sous la formalité 50-T-04/07/2018-08879.

24) Monsieur **BLOKHINE Alexei Alexandrovich**, né à Moscou (Russie), le 24 mars 1991, numéro national 91.03.24 385-51, célibataire, domicilié à 1030 Schaerbeek, chaussée de Louvain, 550/b015; propriétaire du parking **PK34** (identifiant parcellaire C90X3P0067) ; tels que décrits aux actes de bases dont question ci-avant, pour les avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Laurent VANNESTE, à Ixelles, le 3 juillet 2018, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le 4 juillet suivant, sous la formalité 50-T-04/07/2018-08879.

25) Monsieur **BRIDGES Steven**, né à Steeton (Royaume-Uni), de nationalité britannique, le 4 avril 1984, numéro national 84.04.04 447-61, célibataire, domicilié à 1030 Schaerbeek, chaussée de Louvain, 550/b016; propriétaire de l'appartement « 6.3 » (identifiant parcellaire C90X3P0117), de la cave **C39** (identifiant parcellaire C90X3P0140) ; tels que décrits aux actes de bases dont question ci-avant, pour les avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par le

notaire Laurent VANNESTE, à Ixelles, le 8 juin 2018, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le 14 juin suivant, sous la formalité 50-T-14/06/2018-07745.

26) Mademoiselle **BAIJOT Cécile Bernard Laurence**, née à Namur le 30 octobre 1985, numéro national 85.10.30 286-87, célibataire, domiciliée à 1030 Schaerbeek, chaussée de Louvain, 550/b017; propriétaire de **l'appartement « 6.4 »** (identifiant parcellaire C90X3P0118), de la **cave C40** (identifiant parcellaire C90X3P0141) et du **parking PK24** (identifiant parcellaire C90X3P0057); tels que décrits aux actes de bases dont question ci-avant, pour les avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Laurent VANNESTE, à Ixelles, et à l'intervention du notaire Etienne BEGUIN, à Beauraing, le 5 septembre 2019, transcrit au bureau de Sécurité de Bruxelles 3, le 6 septembre suivant, sous la formalité 50-T-06/09/2019-11412.

27) Monsieur **DE FRE Michiel**, né à Herentals, le 30 mai 1987, numéro national 87.05.30 115-71, célibataire, domicilié à 1030 Schaerbeek, chaussée de Louvain, 550/b022; propriétaire de **l'appartement « 6.5 »** (identifiant parcellaire C90X3P0119), de la **cave C41** (identifiant parcellaire C90X3P0142) et du **parking PK38** (identifiant parcellaire C90X3P0103) tels que décrits aux actes de bases dont question ci-avant, pour les avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Laurent VANNESTE, à Ixelles, le 5 juillet 2018, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le 10 juillet suivant, sous la formalité 50-T-10/07/2018-09153.

28) Monsieur **SICCARD Joël Alfons Isabelle**, né à Merchtem, le 17 juillet 1961, numéro national 61.07.17 487-42, et son épouse Madame **MAKARUSHINA Yelena Viktorovna**, née à Tambov (République Soviétique), le 12 juin 1962, numéro national 62.06.12 470-29, domiciliés à 8902 Ieper-Zillebeke, Vaarstraat, 9 ; propriétaire de **l'appartement « 6.6 »** (identifiant parcellaire C90X3P0120), de la **cave C37** (identifiant parcellaire C90X3P0138) et du **parking PK35** (identifiant parcellaire C90X3P0068) tels que décrits aux actes de bases dont question ci-avant, pour les avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Laurent VANNESTE, à Ixelles, le 3 juillet 2018, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le 4 juillet suivant, sous la formalité 50-T-04/07/2018-08878.

29) Monsieur **DE DOBBELEER Matthias Jan Wim**, né à Uccle, le 13 avril 1990, numéro national 90.04.13 325-39,

célibataire, domicilié à 1030 Schaerbeek, chaussée de Louvain, 550/b020; propriétaire de l'appartement « 6.7 » (identifiant parcellaire C90X3P0121), de la cave C36 (identifiant parcellaire C90X3P0137) et du parking PK40 (identifiant parcellaire C90X3P0104) tels que décrits aux actes de bases dont question ci-avant, pour les avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Laurent VANNESTE, à Ixelles, le 6 juillet 2018, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le 12 juillet suivant, sous la formalité 50-T-12/07/2018-09276.

30) Monsieur **DELLE VIGNE Guillaume Jean Aquiles**, né à Etterbeek, le 31 janvier 1988, numéro national 88.01.31 215-31, célibataire, et Madame **PICOLO MERLOS Danielle**, de nationalité espagnole, née à San Pablo (Brésil), le 18 février 1983, numéro national 83.02.18 564-71, célibataire, tous deux domiciliés à 1030 Schaerbeek, chaussée de Louvain, 550/b7.1; propriétaires de l'appartement duplex « 7.1 » (identifiant parcellaire C90X3P0080), de la cave C10 (identifiant parcellaire C90X3P0092) et du parking PK31 (identifiant parcellaire C90X3P0064) tels que décrits aux actes de bases dont question ci-avant, pour les avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Olivier BROUWERS, à Ixelles, le 19 décembre 2016, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 23 décembre suivant sous la formalité 50-T-23/12/2016-17374.

31) Monsieur **VERBEKE Jean-Erik Marie Catherine**, né à Gand, le 7 août 1989, numéro national 89.08.07 255-05, célibataire, domicilié à 1030 Schaerbeek, chaussée de Louvain, 550/b7.2; propriétaires de l'appartement duplex « 7.2 » (identifiant parcellaire C90X3P0081), de la cave C11 (identifiant parcellaire C90X3P0093) et du parking PK21 (identifiant parcellaire C90X3P0054) tels que décrits aux actes de bases dont question ci-avant, pour les avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Marc VAN BENEDEN, à Ixelles, le 12 décembre 2016, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 20 décembre suivant, sous la formalité 50-T-20/12/2016-16984.

32) Monsieur **CAMMAERT Stephan Anne-Marie Reinhart**, né à Brugge, le 29 octobre 1991, numéro national 9110.29 175-63, célibataire, et Madame **DE SCHRIJVER Anouck**, née à Sint-Niklaas, le 23 juillet 1991, numéro national 91.07.23 420-74, célibataire, tous deux domiciliés à 1030 Schaerbeek, chaussée de Louvain, 550/b7.3; propriétaires de l'appartement duplex « 7.3 » (identifiant parcellaire C90X3P0082),

de la **cave C12** (identifiant parcellaire C90X3P0094) tels que décrits aux actes de bases dont question ci-avant, pour les avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Olivier DUBUISSON, à Ixelles, le 12 janvier 2017, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 23 janvier suivant, sous la formalité 50-T-23/01/2017-00986.

33) Monsieur **FERRAIOLI Francesco**, né à Salermo (Italie), le 4 mai 1966, numéro national 66.05.04 551-71, célibataire, domicilié à 1030 Schaerbeek, chaussée de Louvain, 550/b7.4 ; propriétaires de l'appartement duplex « 7.4 » (identifiant parcellaire C90X3P0083), de la **cave C13** (identifiant parcellaire C90X3P0095) et du **parking PK33** (identifiant parcellaire C90X3P0066) tels que décrits aux actes de bases dont question ci-avant, pour les avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Olivier DUBUISSON, à Ixelles, le 23 février 2017, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 7 mars suivant, sous la formalité 50-T-07/03/2017-02863.

34) Madame **ALLEMANE Véronique**, née à Paris (France), le 25 avril 1967, numéro national 67.04.25 574-14, célibataire, domiciliée à 1030 Schaerbeek, chaussée de Louvain, 550/b7.5 ; propriétaires de l'appartement « 7.5 » (identifiant parcellaire C90X3P0084), de la **cave C14** (identifiant parcellaire C90X3P0096) et du **parking PK32** (identifiant parcellaire C90X3P0065) tels que décrits aux actes de bases dont question ci-avant, pour les avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Olivier DUBUISSON, à Ixelles, le 23 février 2017, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 3 mars suivant, sous la formalité 50-T-03/03/2017-02740.

35) Monsieur **DRUYLANTS Jonathan Roger Guy Dominique Ann**, né à Charleroi, le 9 octobre 1988, numéro national 88.10.09 103-90, célibataire, domicilié à 6210 Les Bons Villers, chaussée de Bruxelles, 481; propriétaires de l'appartement « 7.6 » (identifiant parcellaire C90X3P0085), de la **cave C15** (identifiant parcellaire C90X3P0097) tels que décrits aux actes de bases dont question ci-avant, pour les avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Frédéric CONVENT, à Ixelles, le 8 février 2017, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 14 février suivant, sous la formalité 50-T-14/02/2017-01949.

36) Madame **PALLARES GARCIA Laura**, née à Totosa

(Espagne), le 2 septembre 1980, numéro national 80.09.02 588-28, célibataire, domiciliée à 1180 Uccle, Avenue de l'Héliante, 53; propriétaire du parking PK28 (identifiant parcellaire C90X3P0061) tels que décrits aux actes de bases dont question ci-avant, pour les avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Olivier DUBUISSON, à Ixelles, le 13 mars 2017, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 21 mars suivant, sous la formalité 50-T-21/03/2017-03461.

37) Monsieur **VILLE Michiel**, né à Hasselt, le 14 novembre 1989, numéro national 89.11.14 171-94, célibataire, et Madame **VAN GEELE Melody**, née à Hasselt, le 16 mars 1990, numéro national 90.03.16 168-02, domiciliés à 1030 Schaerbeek, Chaussée de Louvain, 550; propriétaires de l'appartement « 7.7 » (identifiant parcellaire C90X3P0086), de la cave C16 (identifiant parcellaire C90X3P0098) tels que décrits aux actes de bases dont question ci-avant, pour les avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Patrick VAN HAVERBEKE, à Jette, et à l'intervention du notaire Anthony WITTESEALE, à Tielt, le 30 janvier 2020, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 31 janvier suivant, sous la formalité 50-T-31/01/2020-01309.

38) Monsieur **HARZIMONT Michaël Alfred Lucien**, né à Huy, le 18 mars 1973, numéro national 73.03.18 003-41, célibataire, domicilié à 1030 Schaerbeek, chaussée de Louvain, 550/b7.8 ; propriétaires de l'appartement « 7.8 » (identifiant parcellaire C90X3P0087), de la cave C17 (identifiant parcellaire C90X3P0099) et du parking PK22 (identifiant parcellaire C90X3P0055) tels que décrits aux actes de bases dont question ci-avant, pour les avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Jérôme OTTE, à Ixelles et le notaire Anne RUTTEN, à Saint-Gilles, le premier février 2017, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 9 février suivant, sous la formalité 50-T-09/02/2017-01753.

39) Monsieur **MANIET Mathieu Franklin Renault Odilon**, né à Ottignies-Louvain-la-Neuve, le 8 décembre 1989, numéro national 89.12.08 351-04, célibataire et Mademoiselle **HALLAK Marie-Noëlle**, née à Uccle, le 24 novembre 1988, numéro national 88.11.24 354-75, célibataires, tous deux domiciliés à 1030 Schaerbeek, chaussée de Louvain, 550/b7.9 ; propriétaires de l'appartement « 7.9 » (identifiant parcellaire C90X3P0088), de la cave C18 (identifiant

parcellaire C90X3P0100) tels que décrits aux actes de bases dont question ci-avant, pour les avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Olivier DUBUISSON, à Ixelles, le 31 mai 2017, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles.

40) Monsieur **NETENS Michel Jacques**, né à Etterbeek, le 26 juillet 1961, numéro national 61.07.26 291-65, domicilié à 1932 Zaventem, Lenneke Marelaan, 16/63 et son épouse Madame **RAMAEKERS Catherine Paule Yvonne**, née à Namur, le 13 novembre 1961, numéro national 61.11.13 380-06, domiciliée à 1030 Schaerbeek, chaussée de Louvain, 550/b8.1 ; propriétaires de l'appartement duplex « 8.1 » (identifiant parcellaire C90X3P0089), de la cave C19 (identifiant parcellaire C90X3P0101) et du parking PK23 (identifiant parcellaire C90X3P0056) tels que décrits aux actes de bases dont question ci-avant, pour les avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Frédéric CONVENT, à Ixelles, le 2 février 2017, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 10 février suivant, sous la formalité 50-T-10/02/2017-01838.

41) Madame **HANNAOUI-SAULAIS Léa Sophia Marie**, née à Tours (France), le 14 février 1991, numéro national 91.02.14 630-02, célibataire, domiciliée 1030 Schaerbeek, chaussée de Louvain, 550/b002; propriétaires de l'appartement duplex « 8.2 » (identifiant parcellaire C90X3P0090), de la cave C20 (identifiant parcellaire C90X3P0102) tels que décrits aux actes de bases dont question ci-avant, pour les avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Jérôme OTTE, à Ixelles, le 9 janvier 2018, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 18 janvier suivant, sous la formalité 50-T-18/01/2018-00724.

42) La société anonyme « CENES », ayant son siège social à 8670 Koksijde, Zeelaan, 244, numéro d'entreprise 0451.552.222 à concurrence de 96 pour cent en pleine propriété et Monsieur **CAMMAERT Stephan Anne-Marie Reinhart**, né à Brugge, le 29 octobre 1991, numéro national 9110.29 175-63, célibataire, domicilié à 1030 Schaerbeek, chaussée de Louvain, 550/b7.3, à concurrence de 4 pour cent en pleine propriété ; propriétaire du parking PK30 (identifiant parcellaire C90X3P0063) tels que décrits aux actes de bases dont question ci-avant, pour les avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Jérôme OTTE, à Ixelles, et à l'intervention du

notaire Peter DE BAETS, à Koksijde, le 27 mars 2017,  
transcrit au troisième bureau des hypothèques de  
Bruxelles, le 5 avril suivant, sous la formalité 50-  
T-05/04/2017-04347.

**4° Il est rappelé par le comparant et pour autant que de besoin ce qui suit :**

Qu'aux termes de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires du 8 juin 2016, le comparant Nous déclare que des décisions capitales ont été prises.

A cet égard, le comparant Nous requiert de reproduire intégralement ci-après le procès-verbal qui a été dressé ensuite de ladite assemblée générale extraordinaire. Ce procès-verbal stipule littéralement ce qui suit :

**« Assemblée Générale extraordinaire du 08 juin 2016**

L'an deux mille seize, le mercredi 08 juin, les propriétaires de l'association des Copropriétaires de la Résidence viking se sont réunis en assemblée générale extraordinaire en l'immeuble.

Les 5 copropriétaires présents sur 5 forment 10.000/10.000ème de la copropriété. L'assemblée générale est valablement constituée et habilitée à valablement délibérer.

**A. Préambule**

L'AG tenue les 23/05, 16/06 et 11/07/2013 s'est prononcée sur un projet présenté par EPM de transformation de bureaux en appartements de ses 4 étages (5, 6, 7 et 8ème) et de la moitié du 2ème étage à acquérir de la FMWB. Ce projet n'a pu être réalisé.

EPM a obtenu par la suite un permis d'urbanisme réf 2013/483-179/550 portant sur la transformation de bureaux en appartements des seuls 7ème et 8ème étages et son incidence sur le 6ème étage.

A l'assemblée générale du 29 août 2014, EPM a demandé l'approbation de l'AG sur les modifications affectant les parties communes qu'implique la transformation des 7ième et 8ième étages. Cette approbation n'ayant pu être obtenue, EPM a saisi le juge de paix compétent afin de demander l'annulation de la décision de suspendre ladite AG et d'autoriser les travaux envisagés touchant aux parties communes, ce qu'elle a obtenu en vertu d'un jugement rendu par défaut. Une opposition au jugement a été formée au nom de l'ACP.

Les copropriétaires examinent dans quelle mesure une solution amiable et transactionnelle est possible.

Sauf si la présente assemblée générale permet de dégager une solution transactionnelle, tant le principe

même de cette tentative de négociation que les éléments qui en font l'objet revêtent un caractère strictement confidentiel et sont formulés sans aucune reconnaissance préjudiciable. A défaut d'accord sur le tout, les éléments débattus au cours de cette assemblée générale demeureront strictement confidentiels, et ne pourront en aucun cas être opposés à l'association des copropriétaires, ou à chacun de ceux-ci individuellement, comme impliquant notamment un quelconque accord quant aux travaux envisagés par la société EPM, ou quant à la prise en charge exclusive par EPM des travaux aux parties communes.

**B.**

*L'AG des copropriétaires détermine comme énoncées ci-après les conditions pour la transformation de bureaux en appartements des 7<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> étages et son incidence sur le 6<sup>ème</sup> étage et les parties communes. Ces conditions seront applicables, mutatis mutandis, aux éventuelles transformations ultérieures des étages 1 à 6 :*

**1. Remarques préliminaires**

D'entrée de jeu l'assemblée générale constate que le projet lui soumis diffère sous certains points de celui pour lequel un permis de bâtir a été obtenu par EPM, qui a modifié ses plans pour répondre à la demande des autres copropriétaires (Ex. : la toiture principale de l'immeuble ne sera pas privatisée, les escaliers en colimaçon y menant seront supprimés, les terrasses arrières ne seront pas réalisées, etc ....).

Toutes les nouvelles installations à usage commun devront être suffisamment dimensionnées pour le cas où les autres étages 1 à 6 seraient transformés en logements.

Cela partant de l'hypothèse où il y aurait deux unités à l'étage 1, 7 unités pour les étages 2 à 6 et 11 unités pour les étages 7 & 8 réunis, soit au total 48 unités.

Pour ce faire il est nécessaire de créer deux nouveaux passages techniques (une décharge + deux colonnes montantes et deux colonnes descendantes de chauffage) dans la cage d'escalier principale dans le respect des exigences d'évacuation du SIAMU. Ceux-ci seront fermés par des cloisons amovibles qui satisferont aux exigences de SIAMU destinées à limiter les frais en cas de transformation des autres étages en appartements. Une décharge sera aussi placée dans la cage d'escalier de secours en colimaçon (cfr. Point 3.8 décharges).

Après réalisation complète des travaux dans la cage d'escalier principale, celle-ci sera entièrement repeinte.

**2. Plans**

**2.1. Sous sol situation projetée**

L'emplacement numéroté 11 sur ce plan empiète de près de 1 m. sur les parties communes, il ne correspond pas à l'emplacement 38 figuré au plan annexé à l'acte de base qui doit être respecté.

#### 2.2. 8<sup>ème</sup> étage situation projetée et Toiture situation projetée

L'AG n'autorise pas la construction des 6 escaliers en colimaçon sur les terrasses arrières car elle s'oppose à la privatisation de la toiture qui résulterait de la création sur cette toiture de jardins privatisés rattachés aux appartements du 8<sup>ème</sup> étage. Ces travaux ne seront donc pas mis en œuvre

#### 2.3. Façade avant situation projetée

Le garde corps prévu au niveau de la toiture n'a pas lieu d'être.

#### 2.4. Façade arrière projetée

Les deux terrasses suspendues, de dimensions identiques, derrière les anciens sanitaires aux 7<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> étages, ne seront pas construites.

#### 2.5. Esquisse entrée immeuble

Les travaux de modifications apportées à l'entrée de l'immeuble sont décrits au point 4.7 ci-après et toute autre modification devra faire l'objet d'une autorisation spécifique de l'AG des copropriétaires.

### 3. Aspects techniques

#### 3.1. Chauffage

Les nouvelles entités créées utiliseront les chaudières existantes auxquelles tous les étages doivent rester raccordés.

Les radiateurs aux 7<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> étages seront remplacés.

Un nouveau circuit sera créé à partir de la chaufferie desservant deux nouvelles colonnes montantes et deux nouvelles colonnes descendantes permettant d'alimenter tous les étages et comportant des piquages par étage, à partir desquels une distribution horizontale pourra être réalisée par les propriétaires desdits étages. (voir schéma en annexe)

Les étages transformés en résidentiel seront raccordés à ces nouvelles colonnes.

Des dispositifs de mesure, des compteurs intégrateurs seront placés :

- un sur les nouvelles colonnes montantes réunies en chaufferie en une seule canalisation desservant les étages transformés en appartements ;

- un sur la canalisation en sortie des chaudières.

Des nouveaux compteurs intégrateurs sont également placés dans chaque appartement.

La consommation de l'ensemble des étages non transformés en résidentiel sera déterminée par la différence

entre le compteur intégrateur placé en sortie des chaudières et celui placé sur les nouvelles conduites alimentant les étages transformés en appartement.

La répartition de cette consommation entre les différents appartements s'effectuera sur base des compteurs intégrateurs placés dans chaque appartement.

En cas de transformation ultérieure en résidentiel des étages actuellement affectés à du bureau, chaque étage pourra se raccorder à cette nouvelle colonne, sous réserve d'équiper chaque logement d'un compteur intégrateur.

Les installations existantes à tous les étages non transformés (du rez à l'étage 6) resteront raccordées sans changement, aux deux colonnes (avant et arrière) montantes et descendantes.

Le troisième circuit actuel qui n'est plus utilisé sera désaffecté.

Comme c'est le cas actuellement, les vannes motorisées quatre voies sur les départs existants (circuits bureaux), continueront de couper ces circuits pendant les périodes d'inoccupation (c.à.d en dehors des heures de bureau). Le nouveau circuit desservant les étages transformés en appartements sera régulé par un nouveau coffret de régulation indépendant placées en chaufferie.

La seule modification à prévoir à la régulation existante est la programmation des périodes de ralenti des chaudières. Actuellement les chaudières sont mises en ralenti en dehors des heures de bureau (et non pas éteintes) dans le futur elles seront mises en ralenti nocturne uniquement.

Il est donc prévu de réaliser deux comptages d'énergie en chaufferie, un en sortie des chaudières (nouveau compteur intégrateur 1) et un autre sur la nouvelle conduite alimentant les étages transformés en appartements (nouveau compteur intégrateur 2), le troisième départ actuel étant supprimé.

Ces dispositions permettront une juste répartition des consommations entre étages bureaux et étages appartements.

En aval de ces compteurs, la répartition de l'énergie consommée par les circuits existants se fera comme c'est les cas actuellement, selon les compteurs de chaleur placés sur les radiateurs.

Pour les nouveaux appartements les nouveaux compteurs intégrateurs par appartements permettront de répartir cette consommation entre les différents appartements.

Il est constaté le 31 mars 2016 que les deux nouvelles colonnes montantes et descendantes aboutissent dans le local chaufferie.

Tous les travaux à réaliser dans ledit local afin de mettre en place le dispositif décrit ci-avant seront

exécutés par le chauffagiste de EPM, après accord écrit du chauffagiste attitré de la Résidence Viking, la société ISB, accord préalable portant sur les solutions pratiques adoptées, sur la méthode de mise en œuvre de celles-ci et réception après visite de contrôle final après exécution, le tout aux frais d'EPM. L'accord écrit de la société "TECHEM" sur l'ensemble du dispositif de mesure prévu devra également être obtenu.

### 3.2. Électricité

Des nouveaux compteurs individuels électriques seront installés dans la cave compteur (voir plan annexé). Des nouvelles colonnes d'alimentation seront tirées dans les gaines existantes et nouvelles.

Ces travaux seront réalisés de manière telle à permettre la transformation ultérieure de bureaux en appartements des autres étages (48 câbles d'alimentation).

En ce qui concerne les nouvelles caves individuelles créées pour les appartements (voir 4.5.), soit elles seront éclairées par des lampes LED basse tension (12 V) sur le circuit des communs, et ne pourront donc être pourvues de prises de courant. Vu l'alimentation en basse tension aucune prise ne peut y être installée.

Soit les caves seront raccordées sur le compteur individuel des appartements auxquels elles sont attribuées.

Dans le cadre des travaux, il n'y a pas de coupure de courant normalement prévue pour ce qui concerne l'installation actuelle de la Résidence VIKING. Toutefois en cas de nécessité de coupures de courant pour la réalisation des travaux d'EPM, celles-ci ne pourront être opérées que sous réserve d'un préavis de 48 heures.

### 3.3. Eau froide sanitaire

#### Situation actuelle :

L'adduction principale venant de la voirie se subdivise en deux :

- la canalisation prévue pour le système anti-incendie (canalisation des hydrants) alimentant les dévidoirs à chaque étage
- la canalisation principale alimentant tous les étages en eau courante.

Le comptage des consommations actuel se fait via un compteur général Hydrobru et des compteurs de passages disposés sur la canalisation principale en cave et aux étages.

Situation nouvelle réalisée à la date du 31 mars 2016 : (voir schéma en annexe)

Hydrobru a donné l'autorisation de passer par la canalisation hydrant pour alimenter les nouveaux appartements en eau.

Chaque nouvel appartement disposera donc d'un compteur

individuel Hydrobru qui sera directement repiqué sur la canalisation des hydrants sur les paliers à chaque étage.

Un nouveau compteur général en cave est placé avant la subdivision des deux canalisations de sorte que le système de comptage reste cohérent.

Le comptage se fera via le compteur général et les compteurs individuels pour les nouveaux appartements et via le compteur général et les compteurs de passage pour les étages restant en l'état.

En vue de l'aménagement éventuel des autres étages, des attentes sont prévues sur la canalisation hydrant à chaque étage

Pour des raisons de mise aux normes, Hydrobru a imposé la modification du raccordement à la voirie de diamètre de 60mm par un nouveau raccord de diamètre de 90mm, EPM prendra en charge ces frais à payer à Hydrobru pour cette adaptation.

De plus, afin de pouvoir utiliser la canalisation des hydrants à la fois pour l'eau sanitaire et pour le service anti-incendie et ce, en toute sécurité, Hydrobru nous recommande de placer un robinet et un clapet anti-retour sur les sorties de canalisations existantes à chaque étage. EPM prendra en charge ces frais.

La consommation des étages non transformés en appartements et des communs devra être déterminée par un décompte précis à réaliser chaque année puisque toutes les consommations d'eau de l'immeuble en ce compris celles passant par les compteurs Hydrobru de chaque appartement sont comptabilisées par le compteur général Hydrobru de l'immeuble. Les consommations de tous les compteurs Hydrobru des appartements devront être déduites de la consommation du compteur général. De ce solde seront déduits les consommations des étages non transformés en appartements (communiquées par les décompteurs actuels) pour obtenir la consommation des communs.

#### 3.4. Eau Chaude Sanitaire

La production d'eau chaude sera assurée par des boîters électriques individuels placés dans chaque logement, sans incidence ou travaux sur les parties communes dans les gaines ou aux autres étages.

#### 3.5. Gaz

Pas de modification du réseau existant. Pas d'incidence ou travaux sur les parties communes dans les gaines aux autres étages.

#### 3.6. Téléphonie et télédistribution

L'armoire téléphonique existante suffit, Proximus a confirmé que l'armoire existante est conçue pour 100 paires. Cette armoire est donc capable de supporter la transformation ultérieure éventuelle des autres étages de

bureaux en appartements.

Des nouveaux câbles d'alimentation seront tirés dans les gaines existantes et nouvelles.

#### 3.7. Parlophonie

Remplacement du système de parlophonie actuel existant dans l'entrée principale de l'immeuble pour la conciergerie, et les niveaux 2, 3, 5, 6, 7 et 8 par un nouveau système de vidéoparlophonie à deux fils, pourvu d'un câble de maximum 40 paires, permettant l'extension ultérieure horizontale en cas de changement d'affectation, comprenant : parlophone, caméra, vidéophone, sonnettes et nominettes. Un ensemble esthétique de qualité sera proposé à l'approbation de l'AG des copropriétaires (voir plan du hall).

La conciergerie et les étages 2, 3, 5 et 6 devront être pourvus d'un nombre de postes identique à l'existant.

#### 3.8. Décharges

Les décharges existantes, tout juste suffisantes pour l'usage actuel de l'immeuble entièrement en bureau, sont maintenues.

EPM installera des nouvelles canalisations de décharge placées dans les nouvelles gaines situées dans l'escalier de secours en colimaçon et dans la cage d'escalier principale. Elles seront dimensionnées de manière telle à pouvoir évacuer toutes les eaux usées de l'immeuble même en cas de transformation de bureaux en appartement de tous les étages (de 1 à 8 soit 48 logements).

Les dimensions des nouvelles décharges permettront d'installer les évacuations des 48 unités de logements. Une ventilation secondaire sur les colonnes d'évacuation sera installée. Sur celles-ci sera prévue une attente (un point d'ancrage) pour chaque étage.

Les nouvelles décharges installées seront en polyéthylène pour réduire les nuisances acoustiques.

Le plan détaillé et justifié des nouvelles décharges et de la ventilation est annexé au P.V. et approuvé par la présente AG.

#### 3.9. Egouttage

EPM dit avoir vérifié les sections de l'égout existant, et certifie que les logements prévus aux 7<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> étages peuvent s'y raccorder, ainsi que les logements qui seraient créés ultérieurement aux étages inférieurs (1 à 6) soit au maximum 48 logements. A défaut l'égout existant sera remplacé par un plus grand aux frais d'EPM.

Certaines chambres de visite (CV) complémentaires doivent être installées. Elles seront de même type que les CV existantes. Les saignées de raccordement seront r agrées proprement avec les mêmes matériaux que le revêtement de sol existant (béton ou carrelage ou autres).

#### 3.10. Ventilation

Une Installation de ventilation mécanique contrôlée (VMC) sera mise en place dans chaque nouveau logement. Cette installation nécessite le percement des toitures à l'endroit des nouvelles gaines techniques créées pour les étages 7 et 8.

EPM est responsable de la parfaite remise en état de la toiture et de son étanchéité suite à ces percements.

Le système de ventilation mécanique contrôlée devra être entretenu conformément aux prescriptions du fabricant. Cet entretien sera annuel et conforme aux normes recommandées par le C.S.T.C et à charge exclusive des propriétaires d'appartements concernés.

Une gaine de ventilation (tuyau de 200) sera mise en place dans des gaines techniques verticales, créées aux étages 7 et 8, pour l'extraction d'air des étages 1 à 6 au cas où ceux-ci seraient transformés en appartements dans lesquels on voudrait y installer une VMC simple flux. Il est remarqué ici que ces tuyaux ne seront utilisables par les étages inférieurs que dans le cas de la prolongation dans l'espace privatif desdits étages inférieurs des gaines verticales nouvellement créées au 7 et 8. Ce qui précède ne peut constituer en aucune manière une autorisation de traverser un espace privatif d'un copropriétaire.

#### **4. Aspects Architecturaux**

4.1. Pour l'ensemble des travaux résultant du projet soumis par EPM, qu'ils affectent des parties communes ou privatives, c'est EPM qui est le Maître de l'ouvrage et non la copropriété.

L'étendue et la complexité des travaux nécessitent que la copropriété s'adjoigne les services d'un architecte et/ou d'un bureau d'étude pour s'assurer de la bonne exécution des travaux et la conformité de ceux-ci aux conditions définies par l'assemblée générale, par le permis d'Urbanisme, et les règles de l'art. Les frais et honoraires de l'architecte, désigné par les autres copropriétaires, sont à charge exclusive d'EPM avec un budget maximum de 4.000,00 (quatre mille) euros.

#### **4.2. Etanchéité et Isolation des toitures plates :**

Mise en place d'une isolation PU de 12 cm d'épaisseur mise en place d'une étanchéité en membrane d'étanchéité bitumeuse (garantie 10 ans) et remontée périphérique avec solin. Travaux réalisés sur les toitures plates des 6<sup>ème</sup>, 7<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> étages

#### **4.3. Façade avant :**

Réaménagement des terrasses : terrasses en bois exotique placées sur les nouvelles étanchéités au-dessus des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> étages façade avant. Mise aux normes des garde-corps existants.

Création de bow-windows, conforme au permis d'urbanisme

introduit, aux 7<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> étages.

Remplacement des châssis des 2 étages en retrait non visibles depuis la rue (aux 7<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> étages façade avant) par des châssis alu teinte RAL 7021.

#### 4.4. Façade arrière :

Remplacement des châssis aux 7<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> étages conformément au permis d'urbanisme.

Aménagement des terrasses : terrasse en bois exotique placée sur les nouvelles étanchéités au-dessus du 7<sup>ème</sup> étage côté arrière. Mise aux normes des garde-corps existants.

#### 4.5. Caves :

Création de 12 caves privatives pour les logements par subdivisions de 5 grandes caves appartenant à EPM. Construction de cloisons en blocs béton de 9 cm, ou en blocs de terre cuite, soigneusement r agrées. Placement de portes numérotées et ventilées.

#### 4.6. Gros œuvre :

Démolition des cloisons légères de bureaux et des anciennes zones sanitaires communes aux 7<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> étages.

Reconfiguration du dernier palier et des marches de l'escalier au 8<sup>ème</sup> étage.

Création d'une ossature bois avec isolation pour satisfaire aux exigences PEB, qui accueilleront les nouveaux châssis côté intérieur 7<sup>ème</sup> étage façade arrière.

#### 4.7. Hall d'entrée donnant accès à tous les étages :

Un projet de rénovation de Hall d'entrée sera soumis à l'approbation de l'AG des copropriétaires.

Elle accepte d'ores et déjà que les travaux portent sur le remplacement du revêtement du plafond (avec isolation intégrée

et peinture), le remplacement de l'éclairage (nouveaux spots intégrés type "led"), le remplacement des portes du sas; du paillasson, le remplacement des boîtes aux lettres existantes par un nouvel ensemble harmonieux (dimensions suivant prescriptions de la Poste) le ré-enduisage et peinture du mur entrée ascenseur; la peinture des portes des ascenseurs; la pose d'un nouveau miroir en une pièce.

Ledit projet doit, dans la mesure du possible (techniquement parlant) conserver les revêtements de sol et muraux existants.

#### 4.8. Isolation du mur latéral mitoyen droit :

Isolation du mur latéral mitoyen droit aux 7<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> étages par l'ajout d'une demi-cloison isolée par l'intérieur sur les 2 derniers étages, afin de satisfaire aux exigences de l'OPEB (Ordonnance Performance Energétique Bâtiment).

#### 5.. Quotités - Acte de base

Un nouvel acte de base sera rédigé par l'étude NOTALEX..

EPM sollicitera un projet de nouvel acte auprès de cette étude dans les plus brefs délais.

Les copropriétaires s'engagent à transmettre leur accord ou remarques dans un délai de 30 jours à dater de la réception du projet d'acte.

Un nouveau projet sera établi par NOTALEX endéans les 15 jours qui suivent sur base des observations formulées par les copropriétaires.

Les copropriétaires disposeront alors d'un délai de trois semaines pour relire cette dernière version et communiquer leur accord ou leurs ultimes remarques.

Endéans les quinze jours de la réception de l'accord de tous les copropriétaires, une assemblée générale extraordinaire sera convoquée par le syndic dont l'ordre du jour prévoira l'approbation du nouvel acte de base et du règlement d'ordre intérieur.

Le système actuel de quotités terrain et de quotités parties communes différentes sera remplacé par la fixation de quotités uniques "parties communes en ce compris le terrain".

Les nouvelles quotités uniques entreront en vigueur le jour de la transcription du nouvel acte de base au bureau de l'enregistrement par les soins du notaire l'ayant rédigé.

Ce nouvel acte de base devra être enregistré et/ou transcrit avant la mise en vente et/ou l'occupation du premier appartement.

Le coefficient de pondération, entre les mètres carrés résidentiels et les mètres carrés bureau, sera de 1,42 (1 étant les mètres carrés bureau et 1,42 les mètres carrés résidentiels).

La mention "station service" sera remplacée par "surface commerciale".

La situation existante concernant les ascenseurs, sera intégrée dans le nouvel acte de base :

Il existe dans l'immeuble trois ascenseurs, dont l'un est à l'usage exclusif du ou des propriétaires des lots suivants :

- les locaux commerciaux, numéro 3 (entrée privative Beguelin au rez-de-chaussée)
- le bureau H5 (entresol bureau Beguelin)
- le plateau de bureaux sis au quatrième étage (Beguelin).

Tous les frais de cet ascenseur (entretien, consommation et remplacement) sont à la charge exclusive du ou des propriétaires de ces locaux.

Les deux autres ascenseurs sont à l'usage exclusif des autres étages (hors showroom). Tous les frais de ces ascenseurs (entretien, consommation et remplacement) sont à la charge exclusive du ou des propriétaires des autres

*étages en fonction des quotités ascenseurs.*

*De même la situation existante de la parlophonie sera intégrée dans le nouvel acte de base :*

*Il existe dans l'immeuble deux systèmes de parlophonie distincts, l'un est à l'usage exclusif du ou des propriétaires des lots suivants :*

- les locaux commerciaux, numéro 3 (entrée privative Beguelin au rez-de-chaussée) ;*
- le bureau H5 (entresol bureau Beguelin) ;*
- le plateau de bureaux sis au quatrième étage (Beguelin).*

*Tous les frais de ce système (entretien, consommation et remplacement) sont à la charge exclusive du ou des propriétaires desdits locaux.*

*L'autre système est à l'usage exclusif des autres étages (hors showroom). Tous les frais de ce système (entretien, consommation et remplacement) sont à la charge exclusive du ou des propriétaires des autres étages.*

*Toutes les nouvelles parties communes créées à chaque étage transformé en appartements, pour les desservir, sont considérées comme des parties communes spécifiques de cet étage.*

*Tous les frais (entretien, consommation, peinture, appareil d'éclairage et ampoules, etc...) de ces nouvelles parties communes spécifiques créées pour desservir les appartements d'un étage sont à la charge exclusive des appartements qu'elles desservent.*

*Le syndic établira des clés de répartition :*

- pour les ascenseurs et la parlophonie-vidéophonie ;*
- pour l'entretien et le remplacement des gaines de ventilation mécanique (VMC - point 3.10). Les installations de VMC individuelles, sont donc à charge de chaque propriétaire, sauf les gaines d'extraction ;*
- pour les frais d'entretien des communs et des communs spécifiques ;*

*et ce conformément à ce qui précède.*

*EPM soumettra à une prochaine assemblée un nouveau tableau des quotités établi par son géomètre expert conformément à ce qui précède ainsi qu'un projet de nouvel acte de base conforme à la loi du 28 juin 2010.*

***6. Coût résultant du changement d'affectation des 7<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> étages et son incidence sur le 6<sup>ème</sup> étage et les parties communes***

*EPM prendra en charge tous les frais généralement quelconques entraînés par son projet, ci-avant décrit, qu'ils concernent ses parties privatives, les parties communes anciennes et nouvelles, de telle sorte que ni la copropriété ni les autres copropriétaires n'auront à*

supporter aucun frais en résultant.

EPM étant le seul maître de l'ouvrage, les travaux sont entrepris sous son entière responsabilité, risques et périls.

Le fait pour EPM de supporter seul, dans le cadre de son projet, les modifications ou remplacements de parties communes, ne la dispensera en rien de participer pleinement, conformément à l'acte de base, à tous travaux décidés ultérieurement concernant les parties communes.

EPM supportera notamment et sans que cette énumération soit limitative :

- la rénovation des communs au rez-de-chaussée, avec accord de l'assemblé générale sur les travaux, sur base d'un projet à soumettre.

- une refonte complète de l'acte de base et son enregistrement.

#### **7. Divers**

7.1. Parking en sous sol (24 emplacements plus deux garages "Beguelin = 26")

EPM échangera l'emplacement de parking 20 contre l'emplacement 18 actuellement propriété de la FMWB.

La copropriété rachètera l'emplacement de parking 18 qui sera devenu la propriété de la société EPM au prix de 17.500,00 €. A titre exceptionnel, le financement de ce rachat se fera sur base du nombre de garages restants (26 - 1 = 25); 2/25 pour Beguelin SA, 4/25 pour FMWB, 19/25 pour EPM). Cette décision de financement ne pourra faire l'objet d'un précédent pour une décision future.

La société EPM cédera à la copropriété pour 1€ l'emplacement 39 à destination de local vélos/poussettes à usage exclusif des appartements à créer par EPM.

7.2. L'assemblée générale autorise EPM à supprimer, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires, l'escalier de secours aux étages 7 et 8. Cet escalier de secours, débouchant au rez-de-chaussée doit rester opérationnel pour les étages 2 à 6.

EPM est autorisée à placer une gaine technique dans le volume réservé à l'escalier de secours à condition que celle-ci ne gène en rien l'usage normal de l'escalier.

#### **C. Résolutions**

##### **Résolution 1**

Moyennant respect strict de l'ensemble des conditions énoncées ci-avant, les copropriétaires autorisent, à l'unanimité, la société EPM, ou ses ayant-droit ou ayant-cause, à réaliser les travaux de transformation décrits dans le présent PV et ses annexes pour transformer les plateaux de bureaux situés aux 7<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> étages en appartements.

##### **Résolution 2**

L'assemblée générale donne, à l'unanimité,

l'autorisation aux copropriétaires des étages 1 à 6 de procéder, moyennant respect des dispositions en matière d'urbanisme, au changement d'affectation des plateaux de bureaux de l'Immeuble situé Chaussée de Louvain 550 à 1030 Schaerbeek en une surface résidentielle.

Si un des copropriétaires souhaite transformer son plateau il ne devra plus demander l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires pour ce faire. Cependant si le changement d'affectation implique des modifications aux parties communes, autres que celles qui sont acceptées ici pour la transformation des étages 7 et 8, le propriétaire concerné devra obtenir l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires sur ces autres modifications des parties communes comme par exemple les façades rideaux avant et arrière (étages 2 à 6). De plus ces autres modifications, si elles sont autorisées par l'assemblée générale des copropriétaires seront réalisées aux frais exclusifs du demandeur, comme c'est le cas pour les modifications acceptées par la présente assemblée.

En cas de changement en résidentiel une adaptation des quotités sera effectuée, sur base des principes adoptés lors de la présente assemblée générale, par un expert immobilier agréé aux frais du demandeur, de préférence le bureau Grégory Franck qui a déjà fait le calcul.

Les frais liés à ces changements d'affectations futurs (plan, relevé de géomètre, acte(s) de base, etc...) seront supportés exclusivement par le propriétaire concerné.

L'enregistrement de l'acte de base modificatif devra intervenir avant la vente et/ou l'occupation du premier lot résidentiel ainsi créé

### Résolution 3

L'assemblée générale, à l'unanimité, considère que les nouvelles résolutions 1 et 2 ci-avant, annulent et remplacent les résolutions 6, 8 et 9 de l'assemblée des 23/05, 16/06 et 11/07/2013.

Le présent procès-verbal engage tant l'ACP Résidence Viking, que tous les copropriétaires qui la composent, ou leurs ayant-droit ou ayant-cause à quelque titre que ce soit. Il implique l'engagement individuel des copropriétaires de permettre la réalisation des travaux tels qu'autorisés, sous réserve qu'ils n'affectent pas leurs parties privatives, et de ne rien faire qui conduise à empêcher leur bonne réalisation, ni de réclamer d'indemnité ou frais complémentaires, autres que ce qui est accordé en exécution du présent procès-verbal.

En conséquence de ce qui précède, EPM prend l'engagement irrévocable de renoncer à l'exécution du jugement qu'elle a obtenu par défaut contre la copropriété en date du 14 janvier 2015.

*EPM marque également son accord pour que la charge des honoraires des conseils auxquels la copropriété à dû avoir recours pour faire opposition à ce jugement par défaut soit supportée par l'entièreté de la copropriété au prorata des quotités des différents copropriétaires ».*

**5°** Que conformément notamment à l'accord des résolutions prises et reproduites ci-dessus, ainsi que d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire du 6 octobre 2016 dont une copie du procès-verbal est restée annexée à l'acte de base modificatif reçu par le notaire Olivier BOUWERS, à Ixelles, en date du 6 décembre 2016, dont question ci-dessus, ainsi que le procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire de ce 18 novembre 2019 (qui restera ci-annexé); le rapport dressé par Monsieur Grégory FRANCK, géomètre-expert immobilier dont les bureaux sont établis à Uccle, rue de la Mutualité 149, en date du **6 octobre 2020**, et contenant la nouvelle répartition des dixmillièmes de l'ensemble des lots privatifs constituant l'immeuble doit être considéré comme approuvé ;

Qu'est modifiée en conséquence la description tant des parties privatives (existantes et nouvelles) que communes composant l'immeuble prédictif ;

**6°** Que le comparant, nous a requis d'acter la modification de la description des lots privatifs, et dès lors de la remplacer par le texte dont question ci-après, sous le titre II :

**TITRE II : MODIFICATION DU DESCRIPTIF DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES - ALIENATIONS.**

I. Le comparant nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants :

*Le rapport technique et les plans dressés par Monsieur Grégory FRANCK, géomètre-expert immobilier dont les bureaux sont établis à Uccle, rue de la Mutualité 149, en date du **6 octobre 2020**.*

Lesdits plans ont été enregistrés dans la base de données des plans de délimitation du service de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale et portent le numéro de référence \*\*.

Le comparant déclare que les plans n'ont pas été modifiés depuis lors.

Ces plans seront annexés au présent acte, après avoir été signés ne varietur par les comparants et le notaire soussigné, pour revêtir la forme authentique à l'instar du présent acte, mais sont exemptés des droits d'enregistrement, en vertu de l'article 26, troisième

alinéa, 2° du Code des droits d'enregistrement, ainsi que de la formalité de transcription en vertu de l'article 1, alinéa 4 de la loi Hypothécaire, à la demande des comparants.

**II.** Il résulte de ces documents que ne sont impactés par les modifications du présent acte de base, que le quatrième étage outre les sous-sols ainsi que l'ensemble des lots privatifs quant à l'attribution des nouveaux millièmes.

**III. Cession d'EPM au profit de la copropriété - intégration dans la parcelle source**

a) des parkings PK3 et PK10, qui deviennent partie commune spéciales (création d'emplacements vélos).

Ces parkings appartaient originairement en pleine propriété sous plus grande contenance à la société anonyme « BEGUELIN IMPORT C° », à Schaerbeek, pour les avoir acquis :

- partie de la société anonyme « BEGUELIN INTERNATIONAL S.A. », à Schaerbeek, par acte de cession de droit indivis reçu par le notaire Francis WAGEMANS, à Saint-Gilles, en date du premier avril 1976, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles.

- partie pour l'avoir acquis de Monsieur SALMON José Evariste Jules Armand Ghislain, à Ixelles, aux termes d'un acte reçu par le notaire Ludovic VERBIST, à Anderlecht, le 18 septembre 1968, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 5 décembre suivant, volume 6574, numéro 22.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Laurent VANNESTE, à Ixelles, et du notaire Caroline RAVESCHOT, à Saint-Gilles, en date du 12 décembre 2018, transcrit au bureau de Sécurité de Bruxelles 3, le 21 décembre suivant, sous la formalité 50-T-21/12/2018-17032, la société anonyme « BEGUELIN IMPORT C° », précitée, a revendu les deux parkings à la société E.P.M, précitée.

b) au quatrième étage d'**une partie de l'ancien plateau de bureaux privatif** telle qu'elle apparaît en quadrillé rouge sur fond jaune au plan du quatrième étage qui devient partie commune spécifique aux appartements du quatrième étage (création d'un hall et d'un couloir d'accès aux différents appartements)

Cette partie appartenait originairement en pleine propriété sous plus grande contenance à la société anonyme « BEGUELIN IMPORT C° », à Schaerbeek, pour les avoir acquis :

- partie de la société anonyme « BEGUELIN

INTERNATIONAL S.A. », à Schaerbeek, par acte de cession de droit indivis reçu par le notaire Francis WAGEMANS, à Saint-Gilles, en date du premier avril 1976, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles.

- partie pour l'avoir acquis de Monsieur SALMON José Evariste Jules Armand Ghislain, à Ixelles, aux termes d'un acte reçu par le notaire Ludovic VERBIST, à Anderlecht, le 18 septembre 1968, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 5 décembre suivant, volume 6574, numéro 22.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Laurent VANNESTE, à Ixelles, et du notaire Caroline RAVESCHOT, à Saint-Gilles, en date du 12 décembre 2018, transcrit au bureau de Sécurité de Bruxelles 3, le 21 décembre suivant, sous la formalité 50-T-21/12/2018-17032, la société anonyme « BEGUELIN IMPORT C° », précitée, a revendu la partie de bureau à la société E.P.M, précitée.

EN CONSÉQUENCE DE CE QUI PRÉCÈDE,

1/ le comparant, et

2/ la société anonyme « EXECUTIVE PROJECTS & MANAGEMENT », en abrégé « E.P.M. », (ci-après EPM) ayant son siège social à 1180 Uccle, avenue de la Sapinière 51b, numéro d'entreprise 0463.654.852.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean-Philippe Lagae, à Bruxelles, le 23 juin 1998, statuts publiés aux annexes au Moniteur Belge du 8 juillet suivant sous le numéro 170.

Société dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois par acte du même notaire le 26 juillet 1999, publié aux annexes du Moniteur Belge du 10 août suivant le numéro 368.

Ici représentée conformément aux statuts par son administrateur-délégué, étant la société privée à responsabilité limitée « MdH Holding » ayant son siège social à 1180 Uccle, avenue de la Sapinière 51b, numéro d'entreprise 0438.078.229, elle-même représentée par son représentant permanent, Monsieur MOENS de HASE, Joël, domicilié à Rhode-Saint-Genèse, avenue du Golf 32.

Nommée à la fonction d'administrateur aux termes de l'assemblée générale extraordinaire en date du 23 mars 2017 et à la fonction d'administrateur-délégué suite au conseil d'administration tenu immédiatement après ladite assemblée générale extraordinaire, le tout publié aux annexes du Moniteur Belge du 26 avril 2017, sous le numéro 17059003.

**Nous ont requis d'acter l'abandon** par EPM au

profit de l'Association des copropriétaires qui accepte, des éléments privatifs ci-dessus identifiés, pour franc quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires généralement quelconques

Les biens présentement abandonnés le sont dans l'état et la situation où ils se trouvent actuellement, sans garantie du chef des vices apparents ou cachés, de l'état des bâtiments, des vices de construction, vétusté ou autre cause.

**PRIX**

L'abandon de ces éléments privatifs d'EPM se fait pour le prix d'un euro (1,00 €) symbolique dû par l'Association des copropriétaires à EPM.

Dont quittance entière et définitive.

Cette quittance fait double emploi avec toutes celles qui pourraient déjà exister pour le même objet.

**IV. NOUVELLE DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES  
FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES  
AFFÉRENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE**

Le comparant nous déclare qu'il résulte des plans annexés que :

**1. Description des parties privatives et fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative**

Les parties privatives de l'immeuble sont définies ci-dessous.

Leur description est basée partiellement sur les plans ci-annexés ; la description des autres entités privatives demeurant basée sur l'acte de base modificatif dressé par le notaire Olivier BROUWERS, à Ixelles, en date du 6 décembre 2016, sur l'acte de base modificatif dressé par le notaire Laurent VANNESTE, à Ixelles, en date du 26 février 2018 ; sur l'acte de base modificatif du notaire Laurent VANNESTE, à Ixelles, en date du 11 décembre 2018 et l'acte de base modificatif du notaire Laurent VANNESTE, à Ixelles, en date du 27 mai 2020; dont question ci-dessus. Les quotes-parts dans les parties communes sont fixées conformément au rapport du géomètre Grégory FRANCK, dont question ci-avant et ci-joint.

**A. Au sous-sol :**

La cave numéro C9, sise au sous-sol, et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :  
la cave proprement dite ;
- en copropriété et indivision forcée :

un/dixmillièmes (1/10.000èmes) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

*Identifiant parcellaire : C90X3P0091*

**La cave numéro C10, sise au sous-sol, et comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite ;

- en copropriété et indivision forcée :

Un/dixmillième (1/10.000ème) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

*Identifiant parcellaire : C90X3P0092*

**La cave numéro C11, sise au sous-sol, et comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite ;

- en copropriété et indivision forcée :

Un/dixmillième (1/10.000ème) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

*Identifiant parcellaire : C90X3P0093*

**La cave numéro C12, sise au sous-sol, et comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite ;

- en copropriété et indivision forcée :

Un/dixmillième (1/10.000ème) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

*Identifiant parcellaire : C90X3P0094*

**La cave numéro C13, sise au sous-sol, et comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite ;

- en copropriété et indivision forcée :

Un/dixmillième (1/10.000ème) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

*Identifiant parcellaire : C90X3P0095*

**La cave numéro C14, sise au sous-sol, et comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite ;

- en copropriété et indivision forcée :

Un/dixmillième (1/10.000ème) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

*Identifiant parcellaire : C90X3P0096*

**La cave numéro C15, sise au sous-sol, et comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite ;

- en copropriété et indivision forcée :

Un/dixmillième (1/10.000ème) des parties communes

de l'immeuble en ce compris le terrain.

*Identifiant parcellaire : C90X3P0097*

**La cave numéro C16, sise au sous-sol, et comprenant :**

- *en propriété privative et exclusive :*

la cave proprement dite ;

- *en copropriété et indivision forcée :*

Un/dixmillième (1/10.000ème) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

*Identifiant parcellaire : C90X3P0098*

**La cave numéro C17, sise au sous-sol, et comprenant :**

- *en propriété privative et exclusive :*

la cave proprement dite ;

- *en copropriété et indivision forcée :*

Un/dixmillième (1/10.000ème) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

*Identifiant parcellaire : C90X3P0099*

**La cave numéro C18, sise au sous-sol, et comprenant :**

- *en propriété privative et exclusive :*

la cave proprement dite ;

- *en copropriété et indivision forcée :*

Un/dixmillième (1/10.000ème) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

*Identifiant parcellaire : C90X3P0100*

**La cave numéro C19, sise au sous-sol, et comprenant :**

- *en propriété privative et exclusive :*

la cave proprement dite ;

- *en copropriété et indivision forcée :*

Un/dixmillième (1/10.000ème) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

*Identifiant parcellaire : C90X3P0101*

**La cave numéro C20, sise au sous-sol, et comprenant :**

- *en propriété privative et exclusive :*

la cave proprement dite ;

- *en copropriété et indivision forcée :*

Un/dixmillième (1/10.000ème) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

*Identifiant parcellaire : C90X3P0102*

**La cave numéro C21, sise au sous-sol, et comprenant :**

- *en propriété privative et exclusive :*

la cave proprement dite ;

- *en copropriété et indivision forcée :*

un/dixmillièmes (1/10.000èmes) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

*Identifiant parcellaire : C90X3P0122*

**La cave numéro C22, sise au sous-sol, et comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite ;

- en copropriété et indivision forcée :

un/dixmillièmes (1/10.000èmes) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

*Identifiant parcellaire : C90X3P0123*

**La cave numéro C23, sise au sous-sol, et comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite ;

- en copropriété et indivision forcée :

un/dixmillièmes (1/10.000èmes) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

*Identifiant parcellaire : C90X3P0124*

**La cave numéro C24, sise au sous-sol, et comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite ;

- en copropriété et indivision forcée :

un/dixmillièmes (1/10.000èmes) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

*Identifiant parcellaire : C90X3P0125*

**La cave numéro C25, sise au sous-sol, et comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite ;

- en copropriété et indivision forcée :

un/dixmillièmes (1/10.000èmes) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

*Identifiant parcellaire : C90X3P0126*

**La cave numéro C26, sise au sous-sol, et comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite ;

- en copropriété et indivision forcée :

un/dixmillièmes (1/10.000èmes) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

*Identifiant parcellaire : C90X3P0127*

**La cave numéro C27, sise au sous-sol, et comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite ;

- en copropriété et indivision forcée :

un/dixmillièmes (1/10.000èmes) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

*Identifiant parcellaire : C90X3P0128*

**La cave numéro C28, sise au sous-sol, et comprenant :**  
- en propriété privative et exclusive :  
la cave proprement dite ;  
- en copropriété et indivision forcée :  
Un/dixmillième (1/10.000ème) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.  
*Identifiant parcellaire : C90X3P0129.*

**La cave numéro C29, sise au sous-sol, et comprenant :**  
- en propriété privative et exclusive :  
la cave proprement dite ;  
- en copropriété et indivision forcée :  
Un/dixmillième (1/10.000ème) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.  
*Identifiant parcellaire : C90X3P0130.*

**La cave numéro C30, sise au sous-sol, et comprenant :**  
- en propriété privative et exclusive :  
la cave proprement dite ;  
- en copropriété et indivision forcée :  
Un/dixmillième (1/10.000ème) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.  
*Identifiant parcellaire : C90X3P0131.*

**La cave numéro C31, sise au sous-sol, et comprenant :**  
- en propriété privative et exclusive :  
la cave proprement dite ;  
- en copropriété et indivision forcée :  
Un/dixmillième (1/10.000ème) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.  
*Identifiant parcellaire : C90X3P0132.*

**La cave numéro C32, sise au sous-sol, et comprenant :**  
- en propriété privative et exclusive :  
la cave proprement dite ;  
- en copropriété et indivision forcée :  
Un/dixmillième (1/10.000ème) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.  
*Identifiant parcellaire : C90X3P0133.*

**La cave numéro C33, sise au sous-sol, et comprenant :**  
- en propriété privative et exclusive :  
la cave proprement dite ;  
- en copropriété et indivision forcée :  
Un/dixmillième (1/10.000ème) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.  
*Identifiant parcellaire : C90X3P0134.*

**La cave numéro C34, sise au sous-sol, et**

**comrenant :**

- en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite ;

- en copropriété et indivision forcée :

Un/dixmillième (1/10.000ème) des parties communes  
de l'immeuble en ce compris le terrain.

*Identifiant parcellaire : C90X3P0135.*

**La cave numéro C35, sise au sous-sol, et  
comrenant :**

- en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite ;

- en copropriété et indivision forcée :

Un/dixmillième (1/10.000ème) des parties communes  
de l'immeuble en ce compris le terrain.

*Identifiant parcellaire : C90X3P0136.*

**La cave numéro C36, sise au sous-sol, et  
comrenant :**

- en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite ;

- en copropriété et indivision forcée :

Un/dixmillième (1/10.000ème) des parties communes  
de l'immeuble en ce compris le terrain.

*Identifiant parcellaire : C90X3P0137.*

**La cave numéro C37, sise au sous-sol, et  
comrenant :**

- en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite ;

- en copropriété et indivision forcée :

Un/dixmillième (1/10.000ème) des parties communes  
de l'immeuble en ce compris le terrain.

*Identifiant parcellaire : C90X3P0138.*

**La cave numéro C38, sise au sous-sol, et  
comrenant :**

- en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite ;

- en copropriété et indivision forcée :

Un/dixmillième (1/10.000ème) des parties communes  
de l'immeuble en ce compris le terrain.

*Identifiant parcellaire : C90X3P0139.*

**La cave numéro C39, sise au sous-sol, et  
comrenant :**

- en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite ;

- en copropriété et indivision forcée :

Un/dixmillième (1/10.000ème) des parties communes  
de l'immeuble en ce compris le terrain.

*Identifiant parcellaire : C90X3P0140.*

**La cave numéro C40, sise au sous-sol, et  
comrenant :**

- en propriété privative et exclusive :  
la cave proprement dite ;

- en copropriété et indivision forcée :  
Un/dixmillième (1/10.000ème) des parties communes  
de l'immeuble en ce compris le terrain.  
*Identifiant parcellaire : C90X3P0141.*

**La cave numéro C41, sise au sous-sol, et  
comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :  
la cave proprement dite ;

- en copropriété et indivision forcée :  
Un/dixmillième (1/10.000ème) des parties communes  
de l'immeuble en ce compris le terrain.  
*Identifiant parcellaire : C90X3P0142.*

**La cave numéro C42, sise au sous-sol, et  
comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :  
la cave proprement dite ;

- en copropriété et indivision forcée :  
Un/dixmillième (1/10.000ème) des parties communes  
de l'immeuble en ce compris le terrain.  
*Identifiant parcellaire : C90X3P0143.*

**La cave numéro C43, sise au sous-sol, et  
comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :  
la cave proprement dite ;

- en copropriété et indivision forcée :  
Un/dixmillième (1/10.000ème) des parties communes  
de l'immeuble en ce compris le terrain.  
*Identifiant parcellaire : C90X3P0144.*

**La cave numéro C44, sise au sous-sol, et  
comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :  
la cave proprement dite ;

- en copropriété et indivision forcée :  
Un/dixmillième (1/10.000ème) des parties communes  
de l'immeuble en ce compris le terrain.  
*Identifiant parcellaire : C90X3P0145.*

**La cave numéro C45, sise au sous-sol, et  
comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :  
la cave proprement dite ;

- en copropriété et indivision forcée :  
Un/dixmillième (1/10.000ème) des parties communes  
de l'immeuble en ce compris le terrain.  
*Identifiant parcellaire : C90X3P0146.*

**La cave numéro C46, sise au sous-sol, et  
comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite ;

- en copropriété et indivision forcée :

Un/dixmillième (1/10.000ème) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

Identifiant parcellaire : C90X3P0147.

**La cave numéro C47, sise au sous-sol, et comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite ;

- en copropriété et indivision forcée :

Un/dixmillième (1/10.000ème) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

Identifiant parcellaire : C90X3P0148.

**La cave numéro C48, sise au sous-sol, et comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite ;

- en copropriété et indivision forcée :

Un/dixmillième (1/10.000ème) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

Identifiant parcellaire : C90X3P0164.

**La cave numéro C49, sise au sous-sol, et comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite ;

- en copropriété et indivision forcée :

Un/dixmillième (1/10.000ème) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

Identifiant parcellaire : C90X3P0175.

**La cave numéro C50, sise au sous-sol, et comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite ;

- en copropriété et indivision forcée :

Un/dixmillième (1/10.000ème) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

Identifiant parcellaire : C90X3P0176.

**B. Au sous-sol et rez-de-chaussée :**

Trente-six (36-) emplacements de parkings, dix (10) au rez-de-chaussée portant les numéros PK1, PK2, PK4 à PK9, PK11, PK12 ET vingt-six (26-) au sous-sol, portant les numéros PK16, PK17, PK19, PK20 à PK36, PK38 et PK40 à PK44, et comprenant chacun :

- en propriété privative et exclusive :

L'emplacement proprement dit ;

- en copropriété et indivision forcée :

Quinze/dixmillièmes (15/10.000èmes) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

Identifiants parcellaires :

*PK1 - C90X3P0028  
PK2 - C90X3P0029  
PK4 - C90X3P0031  
PK5 - C90X3P0032  
PK6 - C90X3P0033  
PK7 - C90X3P0034  
PK8 - C90X3P0075  
PK9 - C90X3P0076  
PK11 - C90X3P0078  
PK12 - C90X3P0079  
PK16 - C90X3P0036  
PK17 - C90X3P0037  
PK19 - C90X3P0039  
PK20 - C90X3P0105  
PK21 - C90X3P0054  
PK22 - C90X3P0055  
PK23 - C90X3P0056  
PK24 - C90X3P0057  
PK25 - C90X3P0058  
PK26 - C90X3P0059  
PK27 - C90X3P0060  
PK28 - C90X3P0061  
PK29 - C90X3P0062  
PK30 - C90X3P0063  
PK31 - C90X3P0064  
PK32 - C90X3P0065  
PK33 - C90X3P0066  
PK34 - C90X3P0067  
PK35 - C90X3P0068  
PK36 - C90X3P0069  
PK38 - C90X3P0103  
PK40 - C90X3P0104  
PK41 - C90X3P0149  
PK42 - C90X3P0150  
PK43 - C90X3P0151  
PK44 - C90X3P0152*

Les propriétaires ou occupants des garages numérotés PK1, PK2, PK4, PK5, PK6, PK7, PK8, PK9, PK11 et PK12 ont l'usage exclusif de la cour commune, à charge d'entretien.

Il est par ailleurs, et pour autant que de besoin, rappelé les points suivants :

1/ le local commercial 3 possède une sortie donnant sur la cour commune dont question ci-dessus

2/ l'emprise de la servitude de passage donnant accès aux garages du rez-de-chaussée et du sous-sol est une partie commune

C. Au rez-de-chaussée :

La partie supérieure de l'escalier, conduisant du

**sous-sol au rez-de-chaussée, et comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

La cage d'escalier avec l'escalier et l'accès ;

- en copropriété et indivision forcée :

deux/dixmillièmes (2/10.000èmes) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

*Identifiant parcellaire : C90X3P0107*

Il est précisé qu'une dalle de béton a été coulée et que cette partie est intégrée aux locaux commerciaux portant le numéro 3.

**L'espace commercial au rez-de-chaussée (intégrant l'ancienne station-service portant le numéro 1 et l'autoshop numéro 2), comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

°au sous-sol, la fosse de graissage et les réservoirs enfouis ;

°au rez-de-chaussée, la partie réservée à l'ancienne station-service portant le numéro 1, transformée actuellement en un magasin show-room et l'auto-shop portant le numéro 2.

- en copropriété et indivision forcée :

Neuf cent vingt et un/dixmillièmes (921/10.000èmes) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

*Identifiant parcellaire : C90X3P0001*

**Les locaux commerciaux portant le numéro 3, situés au rez-de-chaussée, et comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

Les locaux commerciaux proprement dits, cloisonnés en : accueil, réception, magasin, réserve, water-closet et vestiaire ;

- en copropriété et indivision forcée :

Deux cent/dixmillièmes (200/10.000èmes) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

*Identifiant parcellaire : C90X3P0013*

**D. Au premier étage :**

**Le local bureau dénommé « H.5 » sis au premier étage (étage duplex), et comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

Le local bureau proprement dit, cloisonné en : salle de conférence, réserve, réfectoire avec kitchenette, water-closet et vestiaire ;

- en copropriété et indivision forcée :

Cent cinquante/ dixmillièmes (150/ 10.000èmes) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

Le propriétaire du local H5 situé au premier étage aura la jouissance exclusive et privative à

charge d'entretien de la toiture qui est au-dessus du local commercial numéro 3 au rez-de-chaussée ainsi qu'en a décidé l'assemblée générale des copropriétaires des 30 mai et 7 juin 2017. Il pourra la transformer en terrasse moyennant obtention préalable des autorisations administratives éventuelles.

*Identifiant parcellaire : C90X3P0002*

**L'appartement numéro 2, sis au premier étage (étage duplex), et comprenant :**

- *en propriété privative et exclusive :*
- L'appartement proprement dit ;*

*- en copropriété et indivision forcée :*

*Cent vingt-sept/dixmillièmes (127/10.000èmes) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.*

*Identifiant parcellaire : C90X3P0012*

**E. Au deuxième étage :**

**La partie plateau à usage de bureau dénommée « 2.B » sis au deuxième étage, et comprenant :**

- *en propriété privative et exclusive :*
- Le plateau à usage de bureau proprement dit ;*

*- en copropriété et indivision forcée :*

*Quatre cent septante-trois/dixmillièmes (473/10.000èmes) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.*

*Identifiant parcellaire : C90X3P0153.*

**L'appartement « 2.A1 » sis au deuxième étage, et comprenant :**

- *en propriété privative et exclusive :*
- L'appartement proprement dit, avec la jouissance privative et exclusive à charge d'entretien de la terrasse en façade arrière-droite ;*

*- en copropriété et indivision forcée :*

*Deux cent trois/dixmillièmes (203/10.000èmes) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.*

*Identifiant parcellaire : C90X3P0165*

**L'appartement « 2.A2 » sis au deuxième étage, et comprenant :**

- *en propriété privative et exclusive :*
- L'appartement proprement dit, avec la jouissance privative et exclusive à charge d'entretien de la terrasse en façade arrière centre ;*

*- en copropriété et indivision forcée :*

*Cent nonante-huit/dixmillièmes (198/10.000èmes) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.*

*Identifiant parcellaire : C90X3P0166*

**L'appartement « 2.A3 » sis au deuxième étage, et comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit, avec la jouissance privative et exclusive à charge d'entretien de la terrasse en façade arrière ;

- en copropriété et indivision forcée :

Cent soixante-quatre/dixmillièmes (164/10.000èmes) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

Identifiant parcellaire : C90X3P0167

**F. Au troisième étage :**

**L'appartement « 3.1 » sis au troisième étage, et comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit, avec la jouissance privative et exclusive à charge d'entretien de la terrasse en façade arrière-droite ;

- en copropriété et indivision forcée :

Deux cent vingt-sept/dixmillièmes (227/10.000èmes) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

Identifiant parcellaire : C90X3P0168

**L'appartement « 3.2 » sis au troisième étage, et comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit, avec la jouissance privative et exclusive à charge d'entretien de la terrasse en façade arrière-centre ;

- en copropriété et indivision forcée :

cent nonante et un/dixmillièmes (191/10.000èmes) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

Identifiant parcellaire : C90X3P0169

**L'appartement « 3.3 » sis au troisième étage, et comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit, avec la jouissance privative et exclusive à charge d'entretien de la terrasse en façade arrière gauche ;

- en copropriété et indivision forcée :

Cent cinquante-neuf/dixmillièmes (159/10.000èmes) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

Identifiant parcellaire : C90X3P0170

**L'appartement « 3.4 » sis au troisième étage, et comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit, avec la jouissance

privative et exclusive à charge d'entretien du balcon en façade arrière gauche ;

- en copropriété et indivision forcée :

Cent cinquante-huit/dixmillièmes (158/10.000èmes) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

*Identifiant parcellaire : C90X3P0171*

**L'appartement « 3.5 » sis au troisième étage, et comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit, avec la jouissance privative et exclusive à charge d'entretien de la terrasse en façade avant gauche ;

- en copropriété et indivision forcée :

Cent soixante-quatre/dixmillièmes (164/10.000èmes) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

*Identifiant parcellaire : C90X3P0172*

**L'appartement « 3.6 » sis au troisième étage, et comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit, avec la jouissance privative et exclusive à charge d'entretien de la terrasse en façade avant-centre ;

- en copropriété et indivision forcée :

Cent cinquante-deux/dixmillièmes (152/10.000èmes) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

*Identifiant parcellaire : C90X3P0173*

**L'appartement « 3.7 » sis au troisième étage, et comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit, avec la jouissance privative et exclusive à charge d'entretien de la terrasse en façade avant droite ;

- en copropriété et indivision forcée :

Cent septante-huit/dixmillièmes (178/ 10.000èmes) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

*Identifiant parcellaire : C90X3P0174*

**G. Au quatrième étage :**

**L'appartement « 4.1 » sis au quatrième étage, et comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit, avec la jouissance privative et exclusive à charge d'entretien de la terrasse arrière droite ;

- en copropriété et indivision forcée :

Deux cent vingt-six/dixmillièmes (226/10.000èmes) des

parties communes de l'immeuble en ce compromis le terrain.

Identifiant parcellaire : \*\*\*C90X3P0156

L'appartement « 4.2 » sis au quatrième étage, et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit, avec la jouissance privative et exclusive à charge d'entretien de la terrasse arrière centrale ;

- en copropriété et indivision forcée :

Cent nonante et un/dixmillièmes (191/10.000èmes) des parties communes de l'immeuble en ce compromis le terrain.

Identifiant parcellaire : \*\*\*C90X3P0157

L'appartement « 4.3 » sis au quatrième étage, et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit, avec la jouissance privative et exclusive à charge d'entretien de la terrasse arrière centre gauche ;

- en copropriété et indivision forcée :

Cent cinquante-sept/dixmillièmes (157/10.000èmes) des parties communes de l'immeuble en ce compromis le terrain.

Identifiant parcellaire : \*\*\*C90X3P0158

L'appartement « 4.4 » sis au quatrième étage, et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit, avec la jouissance privative et exclusive à charge d'entretien de la terrasse arrière gauche ;

- en copropriété et indivision forcée :

Cent soixante-deux/dixmillièmes (162/10.000èmes) des parties communes de l'immeuble en ce compromis le terrain.

Identifiant parcellaire : \*\*\*C90X3P0159

L'appartement « 4.5 » sis au quatrième étage, et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit, avec la jouissance privative et exclusive à charge d'entretien de la terrasse avant gauche ;

- en copropriété et indivision forcée :

Cent cinquante-deux/dixmillièmes (152/10.000èmes) des parties communes de l'immeuble en ce compromis le terrain.

Identifiant parcellaire : \*\*\*C90X3P0160

L'appartement « 4.6 » sis au quatrième étage, et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit, avec la jouissance privative et exclusive à charge d'entretien de la terrasse avant centrale ;

- en copropriété et indivision forcée :

Cent quarante-neuf/dixmillièmes (149/10.000èmes) des parties communes de l'immeuble en ce compromis le terrain.

*Identifiant parcellaire : \*\*\*C90X3P0161*

**L'appartement « 4.7 » sis au quatrième étage, et comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit, avec la jouissance privative et exclusive à charge d'entretien de deux terrasses avant droite ;

- en copropriété et indivision forcée :

Cent quatre-vingt-un/dixmillièmes (181/10.000èmes) des parties communes de l'immeuble en ce compromis le terrain.

*Identifiant parcellaire : \*\*\*C90X3P0162*

**H. Au cinquième étage :**

**L'appartement « 5.1 » sis au cinquième étage, et comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit, avec la jouissance privative et exclusive à charge d'entretien de la terrasse en façade arrière ;

- en copropriété et indivision forcée :

Deux cent dix/dixmillièmes (210/10.000èmes) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

*Identifiant parcellaire : C90X3P0108*

**L'appartement « 5.2 » sis au cinquième étage, et comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit, avec la jouissance privative et exclusive à charge d'entretien de la terrasse en façade arrière ;

- en copropriété et indivision forcée :

Cent nonante-quatre/dixmillièmes (194/10.000èmes) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

*Identifiant parcellaire : C90X3P0109*

**L'appartement « 5.3 » sis au cinquième étage, et comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit, avec la jouissance privative et exclusive à charge d'entretien de la terrasse en façade arrière ;

- en copropriété et indivision forcée :

Cent soixante/dixmillièmes (160/10.000èmes) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

*Identifiant parcellaire : C90X3P0110.*

**L'appartement « 5.4 » sis au cinquième étage, et comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit, avec la jouissance privative et exclusive à charge d'entretien de la terrasse en façade arrière ;

- en copropriété et indivision forcée :

Cent soixante-deux/dixmillièmes (162/10.000èmes) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

Identifiant parcellaire : C90X3P0111

**L'appartement « 5.5 » sis au cinquième étage, et comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit, avec la jouissance privative et exclusive à charge d'entretien de la terrasse en façade avant ;

- en copropriété et indivision forcée :

Cent cinquante-six/dixmillièmes(156/10.000èmes) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

Identifiant parcellaire : C90X3P0112

**L'appartement « 5.6 » sis au cinquième étage, et comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit, avec la jouissance privative et exclusive à charge d'entretien de la terrasse en façade avant ;

- en copropriété et indivision forcée :

Cent cinquante/dixmillièmes (150/ 10.000èmes) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

Identifiant parcellaire : C90X3P0113

**L'appartement « 5.7 » sis au cinquième étage, et comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit, avec la jouissance privative et exclusive à charge d'entretien de la terrasse en façade avant ;

- en copropriété et indivision forcée :

Cent nonante et un/dixmillièmes (191/10.000èmes) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

Identifiant parcellaire : C90X3P0114

**Un débarras dénommé « D.1 » sis au cinquième étage, et comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

Le débarras proprement dit ;

- en copropriété et indivision forcée :

un/dixmillièmes (1/10.000èmes) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

*Identifiant parcellaire : C90X3P0177*

**I. Au sixième étage :**

**L'appartement « 6.1 » sis au sixième étage, et comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit, avec la jouissance privative et exclusive à charge d'entretien de la terrasse en façade arrière ;

- en copropriété et indivision forcée :

Deux cent vingt-quatre/dixmillièmes (224/10.000èmes) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

*Identifiant parcellaire : C90X3P0115*

**L'appartement « 6.2 » sis au sixième étage, et comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit, avec la jouissance privative et exclusive à charge d'entretien de la terrasse en façade arrière ;

- en copropriété et indivision forcée :

cent nonante-quatre/dixmillièmes (194/10.000èmes) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

*Identifiant parcellaire : C90X3P0116*

**L'appartement « 6.3 » sis au sixième étage, et comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit, avec la jouissance privative et exclusive à charge d'entretien de la terrasse en façade arrière ;

- en copropriété et indivision forcée :

Cent cinquante-sept/dixmillièmes (157/10.000èmes) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

*Identifiant parcellaire : C90X3P0117*

**L'appartement « 6.4 » sis au sixième étage, et comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit, avec la jouissance privative et exclusive à charge d'entretien de la terrasse en façade avant ;

- en copropriété et indivision forcée :

Cent soixante/dixmillièmes (160/10.000èmes) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

*Identifiant parcellaire : C90X3P0118*

**L'appartement « 6.5 » sis au sixième étage, et comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit;

- en copropriété et indivision forcée :

Cent septante/dixmillièmes (170/10.000èmes) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

Identifiant parcellaire : C90X3P0119

**L'appartement « 6.6 » sis au sixième étage, et comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit;

- en copropriété et indivision forcée :

Cent cinquante/dixmillièmes (150/ 10.000èmes) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

Identifiant parcellaire : C90X3P0120

**L'appartement « 6.7 » sis au sixième étage, et comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit, avec la jouissance privative et exclusive à charge d'entretien de la terrasse en façade avant ;

- en copropriété et indivision forcée :

Cent quatre-vingt/dixmillièmes (180/ 10.000èmes) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

Identifiant parcellaire : C90X3P0121

**J. au septième étage :**

**L'appartement duplex « 7.1 » sis aux septième et huitième étages, et comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit, avec la terrasse avant et la terrasse arrière au huitième étage ;

- en copropriété et indivision forcée :

Deux cent soixante-trois/dixmillièmes (263/ 10.000èmes) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

Identifiant parcellaire : C90X3P0080.

**L'appartement duplex « 7.2 » sis aux septième et huitième étages, et comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit, terrasse avant et la terrasse arrière au huitième étage ;

- en copropriété et indivision forcée :

Deux cent trente et un/dixmillièmes (231/ 10.000èmes) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

Identifiant parcellaire : C90X3P0081.

**L'appartement duplex « 7.3 » sis aux septième et huitième étages, et comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :  
L'appartement proprement dit, avec la terrasse avant et la terrasse arrière au huitième étage ;

- en copropriété et indivision forcée :  
Deux cent trente-cinq/dixmillième (235/10.000èmes) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

Identifiant parcellaire : C90X3P0082.

**L'appartement duplex « 7.4 » sis aux septième et huitième étages, et comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :  
L'appartement proprement dit, avec la terrasse avant et la terrasse arrière au huitième étage ;

- en copropriété et indivision forcée :  
Deux cent trente et un/dixmillièmes (231/10.000èmes) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

Identifiant parcellaire : C90X3P0083.

**L'appartement « 7.5 » sis au septième étage, et comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :  
L'appartement proprement dit ;

- en copropriété et indivision forcée :  
Cent cinquante-cinq/dixmillièmes (155/10.000èmes)

des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

Identifiant parcellaire : C90X3P0084.

**L'appartement « 7.6 » sis au septième étage, et comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :  
L'appartement proprement dit, avec la terrasse avant ;

- en copropriété et indivision forcée :  
Cent trente-deux/dixmillièmes (132/10.000èmes)

des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

Identifiant parcellaire : C90X3P0085.

**L'appartement « 7.7 » sis au septième étage, et comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :  
L'appartement proprement dit, avec les terrasses avant ;

- en copropriété et indivision forcée :  
Cent cinquante-deux/dixmillièmes (152/10.000èmes)

des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

Identifiant parcellaire : C90X3P0086.

**L'appartement « 7.8 » sis au septième étage, et**

**comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit, avec les terrasses avant ;

- en copropriété et indivision forcée :

Cent quarante-sept/dixmillièmes (147/10.000èmes) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

*Identifiant parcellaire : C90X3P0087.*

**L'appartement « 7.9 » sis au septième étage, et comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit, avec les terrasses avant ;

- en copropriété et indivision forcée :

Cent septante-deux/dixmillièmes (172/10.000èmes) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

*Identifiant parcellaire : C90X3P0088.*

**K. Au huitième étage :**

**L'appartement « 8.1 » sis au huitième étage, et comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit, avec la terrasse avant et arrière ;

- en copropriété et indivision forcée :

Cent quatre-vingt-six/dixmillièmes (186/10.000èmes) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

*Identifiant parcellaire : C90X3P0089.*

**L'appartement « 8.2 » sis au huitième étage, et comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit, avec la terrasse avant ;

- en copropriété et indivision forcée :

Cent septante/dixmillièmes (170/ 10.000èmes) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

*Identifiant parcellaire : C90X3P0090.*

**V. Rappel de modification**

Il y a lieu de rappeler que le **TITRE III.- REGLEMENT DE COPROPRIETE / CHAPITRE IV.- CHARGES COMMUNES / Article 14.- Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes**, découlant de l'acte de base modificatif dressé par le notaire Olivier BROUWERS, à Ixelles, du 6 décembre 2016, le point 5 a été modifié comme suit par l'acte de base modificatif reçu par le notaire Laurent VANNESTE, à Ixelles, en date du 27 mai 2020, transcrit au bureau de Sécurité de

Bruxelles 3, le 10 juin suivant sous la formalité 50-T-10/06/2020-06723 :

**« 5) Ascenseurs**

Il existe dans l'immeuble trois ascenseurs, dont l'un est à l'usage exclusif des propriétaires des lots privatifs situés au troisième et quatrième étages :

Tous les frais de cet ascenseur (entretien, consommation et remplacement) sont à la charge exclusive des propriétaires de ces locaux.

Les deux autres ascenseurs sont à l'usage exclusif des autres lots privatifs (hors surface commerciale, lots 1 et 2)

Tous les frais de ces ascenseurs (entretien, consommation et remplacement) sont à la charge exclusive du ou des propriétaires des autres lots privatifs hors surface commerciale (lots 1 et 2), selon une clé de répartition à établir conformément à la loi. »

Les comparants déclarent expressément que les dispositions de l'acte de base modificatif, comprenant notamment le règlement de copropriété, signé le 6 décembre 2016, dont question ci-dessus ; qui n'ont pas été explicitement modifiées par le présent acte, restent d'application.

**DISPOSITIONS FINALES**

**TRANSCRIPTION HYPOTHÉCAIRE**

Le présent acte sera transcrit au bureau de sécurité juridique de Bruxelles 3 et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

**Frais**

Les frais du présent acte sont à charge d'EPM.

**ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par le comparant en son domicile ci-dessus indiqué.

**CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL ET D'IDENTITE**

Le notaire certifie la dénomination de l'association des copropriétaires, son siège social ainsi que son numéro d'inscription à la Banque Carrefour des Entreprises.

Conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, le notaire certifie les noms, prénoms et domicile de la partie comparante au vu de sa carte d'identité.

**PROJET**

Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte dans un délai qui lui a été suffisant pour l'examiner utilement.

**DROIT D'ECRITURE**

Le droit d'écriture s'élève à la somme de cinquante euros.

**DONT ACTE.**

Reçu et signé en l'étude.

Et ce 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, les parties ont signé, ainsi que nous Notaire.