

Répertoire n° 34674
Date : 09/05/2019
Statuts de copropriété
Résidence VANDERGOTEN

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE
« VANDERGOTEN »

ayant son siège à
Bruxelles, Boulevard Emile Bockstael 304

L'an deux mille dix-neuf.

Le neuf mai.

A Molenbeek-Saint-Jean, Rue Gabrielle Petit 6.

Devant Nous, Maître **ROUSSEAU Lorette**, notaire, exerçant sa fonction au sein de la société privée à responsabilité limitée dénommée "Lorette ROUSSEAU, Catherine HATERT & Joost De POTTER, notaires associés", ayant son siège à Saint-Josse-ten-Noode, Rue Royale 207 et Maître **RAES Isabelle**, notaire, exerçant sa fonction au sein de la société privée à responsabilité limitée "DEPUYT, RAES & dE GRAVE, notaires associés", ayant son siège à Molenbeek-Saint-Jean, boulevard du Jubilé 92.

ONT COMPARU :

DE PREMIERE PART

La « **SOCIÉTÉ DE DÉVELOPPEMENT POUR LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE** », en abrégé « **S.D.R.B.** », organisme de droit public, dont le siège social est situé à Molenbeek-Saint-Jean, rue Gabrielle Petit 6, numéro d'entreprise 0215.984.554 RPM Bruxelles.

Dont les statuts ont été approuvés par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 décembre 1999, publié au Moniteur belge du 5 février 2000, agissant dans le cadre de sa mission légale résultant de l'Ordonnance du 20 mai 1999 publiée au Moniteur belge du 29 juillet 1999,

Ici représentée par Monsieur Georges HUPIN, domicilié à Berchem-Sainte-Agathe, avenue Josse Goffin, 133, agissant en vertu d'une délégation de signature reçue par le notaire Vincent Vroninks à Ixelles en date du 4 décembre 2018, dont une expédition est restée annexée à l'acte de constitution de droit de superficie dressé ce jour, préalablement aux présentes, dont question ci-après, la présente opération ayant été approuvée

par le conseil d'administration en date 16 décembre 2016, dont un extrait conforme reste annexé à l'acte précité.

Ci-après dénommée : « ***Citydev.brussels*** » et/ou « ***S.D.R.B.*** » et/ou « ***le propriétaire foncier*** »

DE DEUXIEME PART

La société anonyme "**EIFFAGE DEVELOPMENT**", ayant son siège social à Saint-Gilles-Bruxelles, avenue Brugmann 27A, inscrite au registre des personnes morales (Bruxelles) sous le numéro 0418.472.450 et soumise à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro 418.472.450.

Société constituée, suivant acte reçu par le notaire Jacques Possoz à Bruxelles, le 7 avril 1978, publié aux Annexes du Moniteur belge du 29 avril 1978, sous le numéro 1309-22.

Dont les statuts ont été modifiés à différentes reprises et pour la dernière fois le 4 mai 2016 suivant procès-verbal dressé par le notaire Lorette Rousseau, à Saint-Josse-ten-Noode, publié aux Annexes du Moniteur belge du 25 mai suivant, sous le numéro 16071643.

Ici représentée par Monsieur Edwin HANSESENS, Directeur, domicilié à 1700 Dilbeek, Smissenbosstraat 54, agissant en vertu d'une procuration authentique reçu par le notaire Rousseau Lorette, soussigné, en date du 29 mars 2019, dont une expédition est restée annexée à l'acte de constitution de droit de superficie dressé par le notaire Raes Isabelle, ce jour, préalablement aux présentes, et dont question ci-après.

Ci-après dénommée : « ***le promoteur*** »

Ci-après dénommés ensemble : « ***le(s) comparant(s)*** »

MENTION LÉGALE

Les notaires soussignés ont attiré l'attention des comparants sur l'existence d'intérêts contradictoires ou d'éventuels engagements disproportionnés, et les ont avisés qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Il en est fait mention au présent acte, conformément à la loi.

EXPOSE PREALABLE

Le comparant nous a préalablement exposé ce qui suit :

Le propriétaire foncier est propriétaire du bien suivant :

DESCRIPTION DU BIEN

VILLE DE BRUXELLES – SEIZIEME DIVISION

Une parcelle de terrain avec les constructions y existant, sise **boulevard Emile Bockstael 304**, cadastré suivant titre section C, partie du numéro 128/P, et suivant extrait récent de la matrice cadastrale section C numéro 128SP0000, pour une superficie de vingt-huit ares cinq centiares (28a 05ca).

Tel que ce bien est indiqué en orange comme LOT B sur le plan de mesurage établi par le géomètre Jean-Luc Hannesse le 28 juillet 2015, repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale sous la référence « 21816/10076 », et lequel est resté annexé à l'acte reçu par le notaire Raes Isabelle, à Molenbeek-Saint-Jean, et le notaire Indekeu David, à Bruxelles, le 4 septembre 2015, dont question ci-dessous.

ORIGINE DE PROPRIETE

La S.D.R.B. est propriétaire du bien décrit ci-dessus, pour l'avoir acquis de la société anonyme GARDE-MEUBLE BOCKSTAEL 302 (anciennement dénommée LES FILS VANDERGOTEN), aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Raes Isabelle, à Molenbeek-Saint-Jean, et le notaire Indekeu David, à Bruxelles, le 14 septembre 2015, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le 24 septembre suivant, sous la formalité 50-T-24/09/2015-12450.

La société anonyme GARDE-MEUBLE BOCKSTAEL 302 en était propriétaire depuis plus de trente ans, à compter de ce jour.

DROIT DE SUPERFICIE

En vertu d'un acte reçu par le notaire Raes Isabelle, à Molenbeek-Saint-Jean, et le notaire Rousseau Lorette, à Saint-Josse-ten-Noode, la S.D.R.B. a accordée un droit de superficie à la société anonyme EIFFAGE DEVELOPMENT, ce jour, préalablement aux présentes, à transcrire au bureau sécurité juridique compétent.

PROJET IMMOBILIER

Le promoteur projette de réaliser sur le terrain dont question ci-avant, un complexe immobilier constitué de deux immeubles séparés dénommés « A » et « B », comprennant 53 logements conventionnés, un point vélo, un local pour profession libérale et une zone de stationnement en sous-sol commun accueillant un parking de 71 emplacements, 56 caves et un local vélos pour 138 vélos.

L'immeuble « A » est composé de 3 noyaux dénommés « AA », « AB » et « AC », l'immeuble « B » est composé de 2 noyaux dénommés « BD » et « BE ».

Le propriétaire foncier intervient aux présentes uniquement en ce qui concerne le terrain, étant totalement étranger à la construction de telle sorte qu'il ne puisse jamais être inquiété au sujet de cette dernière, de quelque manière que ce soit. Aucun recours sur base de la loi Breyne ou des articles 1792 et 2270 du code civil ne pourra être intenté par les propriétaires futurs contre le propriétaire du terrain.

PERMIS D'URBANISME ET PERMIS D'ENVIRONNEMENT

Le projet sera réalisé conformément :

- au permis d'urbanisme délivré le 10 septembre 2018 portant la référence 04/PFD/658749 sur la base des plans conçus par l'architecte R2D2 ARCHITECTURE S.A. ;
- au permis d'environnement délivré par Bruxelles-Environnement, en date du 27 août 2018 sous la référence PE/1B/2017/658966.

Les permis susmentionnés ainsi que leurs annexes resteront joints au présent acte pour former un tout indivisible avec celui-ci, sans qu'il en résulte une obligation de les transcrire.

OBJET DU PRESENT ACTE : STATUTS DE COPROPRIETE

En vue de procéder à la vente de tout ou parties des immeubles, le propriétaire foncier et le promoteur nous ont requis de dresser l'acte contenant adoption des statuts de copropriété de la Résidence « Vandergoten ».

Le complexe immobilier est placé sous le régime de copropriété et d'indivision forcée, conformément à la loi, et plus précisément par application des articles 577-3 à 577-14 du Code civil.

La propriété de cet immeuble sera ainsi répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant, chacun, une partie privative et une quote-part dans des éléments immobiliers communs.

Dans le but d'opérer cette répartition, le comparant déclare établir les statuts de la copropriété ayant notamment pour objet de décrire l'ensemble immobilier, les parties privatives et communes, de fixer la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative sur base du rapport dont question ci-après, de décrire les droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, l'administration de l'immeuble et de régler les détails de la vie en commun.

Les statuts de copropriété de la Résidence Vandergoten sont constitués de :

- l'acte de base ;
- règlement de copropriété ;
- règlement d'ordre intérieur.

Les statuts de copropriété obligent tous les titulaires de droits réels actuels et futurs d'un lot privatif au sein de la résidence Vandergoten et des parties communes de cet immeuble, et leurs ayants droit et ayants cause à quelque titre

que ce soit aux conditions prévues à l'article 577-10 du Code civil.

MODIFICATIONS EVENTUELLES DES STATUTS DE COPROPRIETE

1. Avant la première cession d'un lot privatif

Le comparant déclare réserver à son profit exclusif le droit de modifier les statuts de copropriété ou le règlement d'ordre intérieur avant la première vente d'un lot privatif.

2. Avant la réception provisoire des parties communes

Les parties qui ont signé les statuts initiaux ont le droit, jusqu'au moment de la réception provisoire des parties communes concernées, d'apporter des modifications aux statuts, pour autant que ce soit justifié par des circonstances d'ordre technique ou par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, que cela n'affecte pas les droits des autres copropriétaires sur leur partie privative et que cela n'alourdisse pas les obligations d'un ou plusieurs copropriétaires. Les parties qui ont signé les statuts initiaux supportent les frais liés à cette modification.

Ces parties adressent par envoi recommandé à tous les autres copropriétaires un projet de modification des statuts, au moins deux mois avant la passation de l'acte modificatif, dans lequel les coordonnées du notaire instrumentant sont explicitement indiquées. A peine de déchéance de ses droits, un copropriétaire doit s'opposer à la modification précitée dans les deux mois de la réception de cet envoi par envoi recommandé au notaire concerné et, le cas échéant, agir en justice. Il est précisé que ces parties devront se faire assister, à leurs frais, par un ingénieur ou un architecte qui agira pour compte de l'association des copropriétaires.

3. Autres hypothèses

Après la réception provisoire des parties communes concernées ou pour toutes autres causes que celles énoncées au point 2) qui précède, le comparant devra obtenir l'accord de l'assemblée générale de l'association des copropriétaires, statuant à la majorité requise.

Le syndic pourra valablement représenter l'association des copropriétaires afin d'exécuter la décision de l'assemblée générale, sans qu'il doive justifier de ses pouvoirs à l'égard du fonctionnaire compétent.

ANNEXES

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

1°) Plans

Les plans des immeubles à savoir :

- a. Les plans annexés au permis d'urbanisme portant la date du 4 juillet 2018 (plans sous-sol, rez-de-chaussée, R+1, R+2, R+3, R+4, R+5 et la toiture) ;
- b. Les plans des communs (sous-sols -1 & -2, rez-de-chaussée) portant la date du 20/03/2019;
- c. Le plan de localisation des locaux techniques (aux sous-sols) portant la date du 20/03/2019 ;
- d. Le plan de numérotation des emplacements de parking et des caves 20/03/2019 ;
- e. Les plans de délimitation des appartements (rez-de-chaussée, 1er étage, 2ème étage, 3ème étage, 4ème étage, 5ème étage) portant la date du 20/03/2019 ;
- f. Les plans des statuts de jouissance (rez-de-chaussée, 1er étage, 2ème étage, 3ème étage, 4ème étage, 5ème étage) portant la date du 20/03/2019.

2°) Rapports

- a. Le tableau des quotes-parts de copropriété de l'association des copropriétaires établi sur base d'un rapport motivé dressé par Denis LATOUR (IPI 501 415), du 15 mars 2019, qui restera ci-annexé après avoir été lu partiellement, commenté, daté et signé par le comparant et nous notaire, pour revêtir la forme authentique à l'instar du présent acte.
- b. Le tableau de répartition des charges portant la date du 20 mars 2019 ;
- c. Le tableau de répartition des emplacements pour vélos.

Les plans dont question ci-dessus ont été enregistrés dans la base de données de plans de délimitation de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale sous la référence **21816-10190**.

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

Ces plans seront annexés au présent acte mais ne seront pas soumis à l'enregistrement et à la transcription au bureau sécurité juridique. Le comparant nous demande l'application 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.

SERVITUDES

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

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant

appartiendront chacun à un propriétaire différent; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre ;
- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires - gaz - électricité - téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci ;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre que révéleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

2. Dans l'acte reçu par le notaire Raes Isabelle, à Molenbeek-Saint-Jean, et du notaire Indekeu David, à Bruxelles, en date du 14 septembre 2015, figurent entre-autres les conditions spéciales ci-après littéralement reproduites :

« Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantagez ou le grever, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'a pas fait l'objet de conventions dérogatoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien, à l'exception de ce qui suit : les murs séparant le lot A du lot B sont propriété à cent pour cent (100%) (mur plein) au lot B. Ces murs sont libres de toute servitude éventuelle.

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, aucune mitoyenneté ne reste due.

L'acquéreur sera subrogé dans les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur.

Dans les actes pré rappelés, reçus par le notaire Indekeu Jean-Luc, le 19 novembre 1984 et le 22 juin 1988, dont question à l'origine de propriété, figurent des conditions spéciales.

Elles sont ici littéralement reproduites :

I. Pour ce qui concerne le groupe des sept maisons rue du Chemin de Fer de Ceinture, à Bruxelles II, l'acte reçu par le notaire Duboccage, le dix-huit juin mil neuf cent sept, porte notamment ce qui suit :

Les deux lots sont grevés de la servitude de passage au profit du terrain enclavé, appartenant à Monsieur Alphonse Nijs (rue du chemin de Fer de Ceinture).

II. Pour ce qui concerne les parcelles de terrain visé sub III et IV, les actes reçus par le Receveur du Quatrième Bureau des Domaines de Bruxelles, le cinq décembre mil neuf cent cinquante-sept, et le treize novembre mil neuf cent cinquante-neuf, contiennent les stipulations ci-après littéralement reproduites :

Art. 8. – Onverminderd de wettelijke beschikkingen betrekkelijk de politie der spoorwegen, en namelijk van de wet van vijfentwintig juli achtienhonderd eenennegentig zullen de kopers op de verkochte grond geen enkel gebouw mogen oprichten, noch opgravingen, wegruiming enz... mogen doen, noch enige put of uitgraving aanbrengen, zonder voorafgaande en schriftelijke toelating van de N.M.B.S. of anderszins dan onder de voorwaarden bepaald door deze laatste.

De kopers en hun rechthebbenden mogen op geen enkel tijdstip aan de N.M.B.S. of aan de Belgische Staat enig vergoeding vragen voor schaden veroorzaakt aan het verkochte goed en aan de gebouwen die er zullen opgericht worden, door de huidige of toekomende werken van de spoorweg of van de uitbating der spoorbaan, dit goed en deze gebouwen, krachtens onderhavige beschikking, in voordeel van gezegde werken, belast zijnde er, zonder vergoeding, alle welk dadige bezwaren van te dragen, hetzij de herstelling de schaden voorzien bij de artikels 1382 en volgende van het Burgerlijk Wetboek tot voorwerp heeft, of de normale bezwaren van de buurt, of de buitengewone schade voorzien bij artikel 7 van de wet van drieëntwintig december negentienhonderd zesenvierig op de Raad van State.

De kopers verbinden zich voor zichzelf, hun opvolgers en hun rechthebbenden onder de voorwaarden van onderhavig artikel die werkelijke en voortdurende erf dienstbaarheden uitmaken in voordeel der werken van de spoorweg.

III. Pour ce qui concerne le terrain visé sub V, l'acte reçu par le Receveur du uatrième Bureau des Domaines de Bruxelles le vingt octobre mil neuf cent soixante et un, contient les stipulations ci-après littéralement reproduites :

SERVITUDES

1^{er} – Sans préjudice des dispositions légales relatives à la police des chemins de fer et notamment de la loi du vingt-cinq juillet mil huit cent nonante-un, les acquéreurs ne pourront sans autorisation préalable et spéciale de la S.N.C.B. pratiquer des fouilles ou des excavations sur le terrain à vendre, ni y établir des constructions, plantations ou canalisations de toute nature, ni des dépôts ou autres ouvrages qui risquent de compromettre la sécurité des ouvrages du chemin de fer ou l'exploitation

ferroviaire, ou autrement qu'aux prescriptions et conditions qui lui seront imposées par cette autorisation.

2er – Les acquéreurs et leurs successeurs ou ayants-droit ne pourront à aucune époque réclamer à l'Etat ou à la S.N.C.B., d'indemnité du chef des accidents ou des dommages de toute nature qui pourraient être causés par suite de l'existence des ouvrages présents et futurs du chemin de fer ou de l'exploitation de la voie ferrée, soit à leurs personnes, soit aux personnes dont ils répondent, soit aux choses leur appartenant, soit encore au bien vendu et constructions qui y seraient érigées avec l'accord de la S.N.C.B., ce bien et ces constructions étant, en vertu de la présente disposition, affectés au profit des dits ouvrages, de la charge d'en supporter sans indemnité toutes les conséquences généralement quelconques, que la réparation ait pour objet des dommages visés aux articles 1382 et suivants du Code Civil, ou des inconvénients de voisinage ou le dommage exceptionnel prévu à l'article 7 de la loi du vingt-trois décembre mil neuf cent quarante-six sur le Conseil d'Etat.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant desdites stipulations pour autant qu'elles soient encore d'application.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autre condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune. Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

Conditions particulières convenues entre parties

1) Les parties déclarent que le relevé des compteurs se fera après les travaux de désamiantage par le vendeur.

Le vendeur déclare qu'il réalisera à ses frais les travaux de séparation de l'entrepôt (unité vendue) aux 3 réseaux : eau , gaz et électricité afin que celui-ci soit complètement indépendant de la maison d'habitation attenante. Il déclare qu'il fera les coupures de compteurs ou de branchement ou de sectionnement à rue pour ce faire. Le vendeur s'engage à faire ceci endéans la semaine qui suit la fin des travaux de désamiantage.

Il est précisé par le vendeur qu'il n'y a aucun raccordement au gaz.

Les parties déclarent qu'actuellement l'écoulement de l'eau de la toiture de l'entrepôt se fait, à titre de servitude, via la cour de la maison. L'acquéreur s'engage à faire le nécessaire afin de dévier l'écoulement de cette eau lors de la démolition de l'entrepôt et que par conséquent, ladite servitude d'écoulement d'eau prendra fin dès la démolition de l'entrepôt.

2) L'acquéreur a effectué les travaux de fermeture réalisés suivant les règles de l'art avec une maçonnerie sur une épaisseur de 30 cm rejointoyés proprement et sans aucune autre finition du côté de la maison (pas de plafonnage ni peinture).

Les fermetures dans la maison sont notamment :

- au rez-de-chaussée porte d'accès au bureau à murer après enlèvement de la porte vitrée blindée et Rf.*

- au premier étage une porte simple (accès à l'appartement situé au premier étage de l'entrepôt) à murer avec enlèvement de la porte actuelle.*

- au deuxième étage une fenêtre (accès sur la toiture de l'entrepôt) à murer après enlèvement du châssis existant et deux anciennes fenêtres condamnées à refermer sur une épaisseur d'une demi-brique.*

- au troisième étage un balcon + fenêtre +/- 80 x 120 cm (structure bois) à démolir et son encastrement dans le pignon à reboucher.*

- en toiture un débordant de +/- 50 cm en planchettes sur structure bois est à enlever et la rive à refaire (tuiles de rive ou planche de rive + étanchéité).*

Toutes les fenêtres et les deux portes entre la cour et l'entrepôt sont à murer :

- au rez-de-chaussée: en maçonnerie sur l'épaisseur du mur existant soit 20 cm,*

- à l'étage : à l'aide de panneaux bois pour éviter les vues directes sur le jardin de la maison et les éventuels bris de vitrage.*

L'acquéreur s'engage également à faire démolir l'actuel mur de l'entrepôt existant, à faire installer une clôture provisoire lors des travaux de démolition et à faire reconstruire une clôture suivant le permis d'urbanisme autorisant les travaux.

3) La démolition envisagée par l'acquéreur sera réalisée dans les règles de l'art afin de bien préserver la maison sise au numéro 302 Boulevard Emile Bockstael, demeurant propriété du vendeur et son état qui devra être constaté contradictoirement avant le début des travaux de démolition, cette préservation sera à charge exclusive de l'acquéreur pendant les travaux de démolition et jusqu'à la fin des travaux de construction qui seraient réalisés, c'est-à-dire à la réception provisoire des travaux en leur état final permettant une utilisation conforme à l'objet (Bureau, Logement etc...). L'état de la maison, après réalisation des travaux sur la parcelle cédée, fera l'objet d'un procès-verbal de recollement d'état des lieux après la réception provisoire de tous les travaux réalisés sur cette parcelle par l'acquéreur. »

Les copropriétaires titulaires d'un droit réel dans le complexe immobilier seront subrogés dans tous les droits et obligations résultant des stipulations ci-dessus reproduites et ce, pour autant qu'elles soient encore d'application (et pour autant qu'il n'y soit pas dérogé par le présent acte) et se rapportent au bien et ce, sans intervention de la comparante ni recours contre elle.

SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN

INFORMATIONS URBANISTIQUES

Conformément à l'article 275 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, le notaire instrumentant a demandé à la Ville de Bruxelles de fournir les renseignements urbanistiques concernant le bien objet du présent acte.

Il ressort, entre autres, de la réponse de la Ville de Bruxelles du 26 avril 2019, ce qui suit, ci-après littéralement reproduit:

« A. RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REGIONALES ET COMMUNALES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN :

1°) En ce qui concerne la destination :

Le bien se situe :

- Au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par les arrêtés du 20 mars 2008, 16 juillet 2010, 22 décembre 2010 et 2 mai 2013 :

- oEn zone mixte (voir aussi la carte des bureaux admissibles*)*

- oEn zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (en partie)*

- oEn borduré d'un espace structurant*

- oEn noyau commercial*

Les zones et les prescriptions littérales du PRAS et du PAD sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : wwwbrugis.be, leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

2°) En ce qui concerne les conditions auxquelles une demande de permis ou de certificat d'urbanisme serait soumise :

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT),*

- Les prescriptions du PRAS précité ;*

* Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (CASBA) est consultable à l'adresse internet suivante : <http://www.casba.irisnet.be/PRAS>ListeMaille.htm> ;

- Les prescriptions du PAD précité ;
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;

- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) visant les jeux de divertissement et les spectacles de charme, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif du 29/04/1993 ;

- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) sur les dispositifs de publicité, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 22/12/1994 ;

- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) sur le placement extérieur d'antennes hertziennes, paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et des télévisions, approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 05/03/1998 ;

- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) sur la fermeture des vitrines commerciales, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 23/03/2000 ;

- Les prescriptions du règlement sur les bâties de la Ville de Bruxelles ;

- Les prescriptions du règlement sur les trottoirs du 20/12/1963 ;

- Le règlement communal concernant les magasins de nuit et les bureaux privés de télécommunication. (Conseil communal du 24/09/2007) ;

- Les recommandations relatives à la division d'un logement unifamilial (Conseil communal du 09/10/2008) ;

- Les recommandations relatives aux logements pour étudiants (Collège du 14/06/2012) ;

- L'ordonnance relative à l'hébergement touristique (Arrêté du Gouvernement du 24/03/2016) ;

Les prescriptions du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

Le périmètre des PPAS, des PL et des RCU sont consultables sur le site internet suivant : www.brucris.be leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

3°) En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien : /

4°) En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption : /

5°) En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :

- Le bien est situé en zone de protection (ou à défaut d'une telle zone, à moins de 20 mètres) d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrits sur la liste de sauvegarde;

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1^e janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT).

Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.

6°) En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploitées : /

7°) En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement :

A ce jour, l'administration communale a connaissance que :

- La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du 18/02/1899 ;

8°) Autres renseignements :

· Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : www.bruxellesenvironnement.be ;

· Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;

· Le bien se situe en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ;

· Le bien se situe dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine ;

· En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) ;

· En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DIRL ;

· En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru;

· Renseignement supplémentaire : la loi du 25/07/1891 concernant les biens situés le long du chemin de fer est d'application ;

B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES AU TITULAIRE D'UN DROIT REEL QUI A L'INTENTION DE METTRE EN VENTE OU EN LOCATION POUR PLUS DE NEUF ANS LE BIEN IMMOBILIER SUR LEQUEL PORTE CE DROIT OU DE CONSTITUER SUR CELUI-CI UN DROIT D'EMPHYTHEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE :

1°) En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :

· Les permis d'environnement suivants ont été délivrés :

Réf. : E1417/2017

Valide jusqu'au 14/01/2034

Installations autorisées :

- 1) 2 Chaudières au gaz sur le même circuit (320 kW)
- 2) 1 fosse septique (3.000 litres)
- 3) Parking couvert (71 emplacements)

Pour tout renseignement complémentaire veuillez-vous adresser au Service Urbanisme - Permis d'environnement urb. permisenvironment@brucity.be

· Les demandes d'autorisation d'urbanisme suivantes ont été introduites :

Réf. : TP 49778

Délivré le 15/05/1923

Objet : construction d'une toiture vitrée à charpente métallique au-dessus d'une partie de la cour

Réf. : TP 51961

Délivré le 16/02/1927 Objet : réservoir à essence et pompe

Réf. : TP 55430

Datant de 1942

Objet : transformation

Réf. : TP 62430

délivré le 16/03/1953

Objet : transformation

Réf. : TP 69429

Délivré le 06/04/1959

Objet : construction d'un garde meubles dans le prolongement du bâtiment existant

Réf. : TP 111116 (E23/2002)

Délivré le 23/01/2003

Objet : changement d'affectation d'un entrepôt existant sans modification du volume existant

Réf. : E31/2012

Classé sans suite le 03/09/2015

Objet : réhabiliter un immeuble industriel afin de réaliser un projet comportant 2 commerces, 15 logements et 54 emplacements de parking extérieur

Réf.: E30112018

Délivré le 10/09/2018

Objet : construire deux immeubles comprenant 53 logements conventionnés, un point vélo et un local pour profession libérale sur un sous-sol commun accueillant un parking de 71 emplacements, en lieu et place d'anciens entrepôts à démolir (site Vandergoten)

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demandes, auprès de l'autorité délivrante (commune ou Région).

2°) En ce qui concerne la destination urbanistique, la ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien :

Ce permis autorise :

Commun aux blocs A et B :

♦sous-sol : emplacements de stationnements, locaux de stockage, locaux techniques, locaux communs

♦pour le bloc A :

-rez-de-chaussée : 2 appartements 2 chambres ; 1 appartement 3 chambres ; 2 appartements 4 chambres ; 1 commerce (point vélos) ; 1 local pour profession libérale

-du 1^{er} au 4^{ème} étage : 2 appartements 2 chambres par étage ; 4 appartements 3 chambres par étage ; 1 appartement 1 chambre par étage

-5^{ème} étage : 1 appartement 4 chambres ; 2 appartements 3 chambres ; 1 appartement 2 chambres

♦pour le bloc B :

-rez-de-chaussée : 4 appartements 2 chambres

-1^{er} étage : 2 appartements 2 chambres ; 2 appartements 3 chambres

-du 2^{ème} au 3^{ème} étage : 4 appartements 2 chambres par étage

3°) En ce qui concerne les constats d'infraction : /

L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.

Observations complémentaires :

- Nous attirons votre attention sur le fait que la situation existante n'est à considérer comme régulière que pour autant

que les travaux aient été réalisés conformément au(x) permis d'urbanisme délivré(s) et qu'aucun acte ou travaux n'ait été effectué sans permis d'urbanisme alors qu'un tel permis eût été nécessaire en application des dispositions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ou de textes antérieurs équivalents.

· Si la situation décrite ci-dessus diverge de la situation existante ou du descriptif sommaire du bien supposé refléter parfaitement la situation de fait du bien, nous vous invitons:

- soit à introduire un permis d'urbanisme afin de régulariser, autant que faire se peut, la situation existante,

- soit à nous transmettre des éléments de preuve susceptibles de lever toute ambiguïté sur celle-ci. En effet, en vertu de la circulaire ministérielle n°008 du 17/02/1995 relative à la délivrance des renseignements urbanistiques, il revient au demandeur de produire les éléments de preuve à l'appui de sa demande, et ce par toutes voies de droit.

À cet égard, nous attirons votre attention sur le fait que depuis le 01/07/1992 toute modification de destination d'un bien ou d'une partie d'un bien, et depuis le 01/12/1993 toute modification du nombre ou de la répartition des logements dans un immeuble d'habitation, doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Les modifications de destination et les divisions réalisées avant ces dates respectives ne sont réglementaires que si elles n'étaient pas accompagnées de travaux nécessitant l'obtention d'un permis d'urbanisme.

· Si vous souhaitez obtenir une analyse plus détaillée des permis dont nous disposons pour ce bien ou effectuer une comparaison avec le descriptif sommaire, nous vous invitons à consulter tout ou partie des archives listées ci-avant en adressant une demande à urb.archives@brucity.be.

Remarques :

1. *Les renseignements urbanistiques fournis sont valables à la date du présent courrier. Une modification ultérieure de la législation ou la fourniture de nouvelles preuves d'occupation peuvent avoir pour conséquence de modifier les informations fournies.*

2. *Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés à l'article 98, § 1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou par un règlement d'urbanisme conformément à l'article 98, § 2 du même Code, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code.*

3. Toute personne peut prendre connaissance auprès du service urbanisme de la commune du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir introduites ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'ordonnance du 18 mars 2004 sur l'accès à l'information relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale.

4. Des copies ou extraits des projets de plans ou des plans approuvés, des permis de lotir non périmés, des plans d'alignement et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale. Celle-ci est susceptible de demander des frais relatifs à la délivrance de ces documents.

5. Le descriptif sommaire n'engage en rien la commune dès lors que celle-ci n'intervient pas dans son élaboration. »

GESTION DES SOLS POLLUÉS

Se référant aux dispositions de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol, le comparant déclare:

Après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'ordonnance précitée, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le bien, à l'exception de ce qui est relaté dans les attestations de sol ci-après.

Que Bruxelles-Environnement a délivré le 1 février 2019 l'attestation qui stipule textuellement ce qui suit :

« 1. Identification de la parcelle

N° de parcelle : 21816_C_0128_S_000_00

Adresse(s) : Pas d'adresse connue pour cette parcelle

Classe de sensibilité : zone habitat

2. Catégorie de l'état du sol et obligations

CATEGORIE 2 Parcelle légèrement polluée sans risque.

OBLIGATIONS : Actuellement, il n'y a pas d'obligations concernant la parcelle, que ce soit en cas d'aliénation de droits réels (ex. : vente) ou de cession d'un permis d'environnement comportant des activités à risque.

Attention : certains faits (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.

3. Eléments justifiant la catégorie de l'état du sol

Activités à risque

Bruxelles Environnement dispose de l'historique suivant pour cette parcelle.

Exploitant – Rubrique/Activité à risque – Année début – Année fin – Permis d'environnement connu par BE ?

Marcoux Victor – 88-Dépôts de liquides inflammables – 1924 – 1954 – NOVA-PROV06802

Vandergoten & fils – 13-Atelier d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs 88-Dépôts de liquides inflammables – 1946 – 1985 – NOVA-PROV06802

Garde-Meuble Bockstael 302-Les fils Vandergoten S.A. – 13-Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteur 88-Dépôts de liquides inflammables – 1985 – 2015 – NOVA-000060116

Vous pouvez consulter le permis d'environnement disponibles à Bruxelles Environnement. Pour ce faire, utilisez le formulaire qui se trouve sur notre site internet et envoyez-le par mail à Emprunts.Autorisations@environnement.brussels. En ce qui concerne les permis d'environnement délivrés par les communes, il convient de contacter la commune dont relève la parcelle.

Etudes et travaux réalisés et leurs conclusions

Bruxelles Environnement dispose des études suivantes pour cette parcelle.

Type étude – date de l'étude – date de la déclaration de conformité – conclusions

Etude prospective station-service (2002/0094/01) – 05/06/2002 – Pas de pollution détectée

Etude détaillée station-service (2002/004/01) – 04/03/2003 – Pollution délimitée

Etude de risque station-service (2002/0094/01) – 04/03/2003 – Risques tolérables

Reconnaissance de l'état du sol (SOL/00239/2013) – 17/04/2015 – 22/04/2015 – Légère pollution sans risque détectée.

4. Validité de l'attestation du sol

Validité : La présente attestation du sol est valide de manière illimitée.

(...)

*Digitally signed by Jean Janssens (Signature) 1 février 2019
12 :53 »*

Le comparant déclare ne pas détenir d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de ces attestations du sol.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE

En leur qualité de futurs maîtres de l'ouvrage, les copropriétaires délèguent leurs tâches et obligations

concernant la partie du dossier d'intervention ultérieure qui a trait aux parties communes, au syndic de l'immeuble.

Ce dossier d'intervention ultérieure sera conservé au bureau du syndic, où il pourra être consulté gratuitement par chaque intéressé. L'obligation de remise du dossier d'intervention ultérieure aux propriétaires successifs des lots privatifs est limitée aux parties de ce dossier qui concerne ces lots privatifs.

TITRE I. – ACTE DE BASE

Article I.1. - Mise sous le régime de la copropriété forcée

Le comparant déclare vouloir placer le bien sous le régime de la copropriété forcée et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le bien sera divisé sur base des plans ci-annexés :

- d'une part, en parties privatives appelées appartement, cave, parking, point vélo ou local pour profession libérale et de manière générale « *lot privatif* » qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire ;

- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en 100.000/100.000èmes (cent millièmes / cent millièmes) indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privatifs formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de constitutions de droits réels, de mutations entre vifs ou pour cause de mort, et de tous autres contrats.

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée ci-après. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires. Les actes relatifs uniquement aux parties communes et plus précisément les actes modificatifs des statuts de copropriété seront transcrits exclusivement au nom de l'association des copropriétaires.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou toute constitution de droits réels grevant un lot privatif emportera non seulement aliénation ou charge de la propriété privative mais aussi de la quote-part des parties communes qui y est inséparablement attachée.

Article I.2. - Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.
Détermination de leur caractère privatif ou commun

Les parties communes sont constituées des éléments affectés à l'usage exclusif de tous les copropriétaires possédant un lot privatif dans l'association des copropriétaires et dont la propriété leur appartient indivisément, chacun pour une fraction.

En outre, et sans que cette énumération soit limitative, les éléments suivants forment également une partie commune:

1. Sol et sous-sol

Toute la parcelle bâtie et non bâtie et le terrain en sous-sol sont communs, nonobstant, le cas échéant, l'usage privatif de jardins.

2. Gros murs

On appelle gros mur celui qui a sa fondation dans le sol de manière que s'il était détruit l'immeuble ne serait plus stable ; il est commun.

3. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

Le mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur est purement mitoyen puisqu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'il sépare.

La cloison séparant deux terrasses est commune.

4. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

Le mur séparant un lot privatif de locaux communs doit être considéré comme mitoyen. Toutefois, sa reconstruction éventuelle constitue une charge de la copropriété.

5. Murs intérieurs d'un lot privatif

Les murs qui séparent les diverses pièces d'un lot privatif sont privatifs pour autant qu'ils ne constituent pas des murs porteurs.

6. Murs (revêtements et enduits)

Les revêtements et enduits des murs communs à l'intérieur des locaux privatifs sont privatifs ; à l'extérieur, ils sont communs.

7. Plafonds et planchers - Gros œuvre

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

8. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que les revêtements, parquets ou carrelages posés sur des sols communs, sont communs.

9. Cheminées

Les coffres, conduits et souches de cheminée sont communs.

Les coffres et les sections de conduits se trouvant à l'intérieur du lot privatif qu'ils desservent exclusivement sont privatifs.

10. Toitures Le toit est un élément commun. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les lucarnes si elles sont immédiatement sous le toit.

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

11. Façades

La façade est un gros mur et, par conséquent, une partie commune.

A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie comme les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres et de portes fenêtres.

12. Escaliers et ascenseurs

Les escaliers sont communs. Le terme "escalier" doit être entendu dans toutes ses sections et les propriétaires du rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures pour refuser de participer aux frais communs y relatifs.

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

Les ascenseurs sont des éléments communs. Les ascenseurs constituent un accessoire du rez-de-chaussée et sont dès lors d'usage commun à leur bloc, ce qui implique notamment que les propriétaires des lots privatifs situés au rez-de-chaussée interviennent également dans toutes les charges de cet élément commun.

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

13. Canalisations - Raccordements généraux

Les descentes d'eaux pluviales, le réseau d'égouts et ses accessoires, les raccordements généraux des eaux, combustibles et électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y

compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété sont parties communes.

Font exception les canalisations à usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif desservi, ainsi que celles qui se trouvent à l'extérieur de la partie privative mais sont exclusivement à son usage, par exemple les conduites particulières de l'eau, de l'électricité et du téléphone.

14. Électricité - Télédistribution - Antennes

Constitue une partie commune l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre portes automatique, ...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les dégagements du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs ainsi que les locaux techniques.

Est également commun le circuit de télédistribution, internet, ...

Les antennes ont un caractère commun si elles sont établies de façon à permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder (antennes collectives). Le caractère commun se limite à ceux qui en profitent.

Par contre, les redevances sont privatives.

15. Locaux à usage commun

Sont également parties communes les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les dégagements et les paliers.

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

16. Terrasses

Les terrasses ainsi que leurs accessoires (étanchéité, chape isolante, béton des hourdis, garde-corps et balustrades) étant des éléments de la façade, sont communs à l'exception des revêtements (carrelages...) qui constituent des éléments privatifs rattachés au lot privatif qui en a l'usage. Toutefois, les frais de renouvellement de ces revêtements nécessités par des travaux aux éléments communs, incombent à l'association des copropriétaires. Les travaux devront être effectués sous la surveillance du syndic. Par contre, ces travaux seront à charge du lot privatif concerné, si le copropriétaire n'entretient pas les revêtements des balcons ou terrasses en bon père de famille. Ce renouvellement devra être exécuté avec des matériaux, au moins, de qualité similaire à l'ancien revêtement au choix du copropriétaire concerné dans le respect de l'harmonie de l'immeuble.

17. Potager

Les potagers entourant l'immeuble sont communs.

18. Chauffage central

La chaudière servant au chauffage et l'eau chaude des lots privatifs et des parties communes est un élément commun.

Les canalisations et les radiateurs à l'usage exclusif des lots privatifs sont privatifs.

19. Parties privatives

Sont parties privatives, les parties du lot privatif à l'usage exclusif d'un copropriétaire, notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis et la chape qui sont une partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes intérieures, toutes les canalisations d'adduction et d'évacuation intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains), le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif.

20. Fenêtres

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leur châssis, les vitres, les volets et persiennes sont des parties privatives, à l'exception des fenêtres et portes-fenêtres des parties communes qui sont communes, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale principale, cette dernière étant exclusivement compétente en matière d'harmonie des façades des immeubles.

21. Portes palières

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs aux divers lots privatifs sont privatives, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale principale restant exclusivement compétente en matière d'harmonie de leur face extérieure.

22. Locaux techniques – Local communautaire – Local vélos

Les locaux techniques se trouvant au sous-sol (à savoir les locaux techniques 'communs' et 'noyaux') sont des parties communes, et sont destinés à abriter des éléments techniques de chaque bâtiment et noyau.

Le local communautaire situé au sous-sol forme également une partie commune. La destination, l'accès et la gestion dudit local sera défini dans le règlement d'ordre intérieur de la copropriété.

Le local vélos situé au sous-sol forme également une partie commune. L'accès et la gestion dudit local sera défini dans le règlement d'ordre intérieur de la copropriété. Chaque

appartement aura la jouissance privative et exclusive d'un certain nombre d'emplacements pour vélos se trouvant au sous-sol. La répartition des emplacements pour vélos est reprise dans le tableau dénommé 'tableau répartition des emplacements de vélos', dont question en annexe.

23. Présomption

Dans le silence ou en cas de contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Article I.3. - Fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative

Le comparant déclare que la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative de l'association des copropriétaires a été fixée en tenant compte de la valeur respective de ladite partie privative fixée en fonction de sa *superficie*, de son *affectation* et de sa *situation*, sur base du rapport motivé dont question ci-avant établi par l'agent immobilier Denis LATOUR (IPI 501 415), prénommé.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toutes autres circonstances, la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Toutefois :

- tout copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;

- lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. Cette nécessité sera appréciée par un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété.

La nouvelle répartition des quotes-parts dans les parties communes sera constatée par acte authentique à recevoir par le notaire désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

Article I.4. - Description des parties privatives et fixation de la quote-part des parties communes particulières afférente à chaque partie privative

Les parties privatives de l'association des copropriétaires sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans ci-annexés. Les quotes-parts dans les parties communes sont fixées conformément au rapport motivé dont question ci-dessus.

° AU NIVEAU DU SOUS-SOL

La zone de parage pour une voiture et moto dénommée « P01 – M01 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la zone de parage pour une voiture et une moto proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

cent huit / centmillièmes (108 / 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0092

La zone de parage pour une voiture et moto dénommée « P02 – M02 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la zone de parage pour une voiture et une moto proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

cent huit / centmillièmes (108 / 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0093

La zone de parage pour une voiture et une moto dénommée « P03 – M03 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la zone de parage pour une voiture et une moto proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

cent huit / centmillièmes (108 / 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0094

La zone de parage pour une voiture et une moto
dénommée « P04 – M04 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la zone de parage pour une voiture et une moto proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

cent-huit / centmillièmes (108/ 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0095

La zone de parage pour une voiture et une moto
dénommée « P05 – M05 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la zone de parage pour une voiture et une moto proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

cent huit / centmillièmes (108/ 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0096

La zone de parage pour une voiture et une moto
dénommée « P06 – M06 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la zone de parage pour une voiture et une moto proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

cent huit / centmillièmes (108/ 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0097

La zone de parage pour une voiture et une moto
dénommée « P07 – M07 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la zone de parage pour une voiture et une moto proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

cent huit / centmillièmes (108 / 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0098

La zone de parage pour une voiture et la cave associée
dénommée « P08 – CA14 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la zone de parage pour une voiture proprement dite ;

la cave proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

cent seize / centmillièmes (116/ 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0099

La zone de parage pour une voiture et la cave associée
dénommée « P09 – CA15 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la zone de parage pour une voiture proprement dite ;

la cave proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

cent seize / centmillièmes (116 / 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0100

La zone de parage pour une voiture et la cave associée
dénommée « P10 – CA16 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la zone de parage pour une voiture proprement dite ;

la cave proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

cent seize / centmillièmes (116 / 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0101

La zone de parage pour une voiture et la cave associée
dénommée « P11 – CA17 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la zone de parage pour une voiture proprement dite ;

la cave proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

cent seize / centmillièmes (116 / 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0102

La zone de parage pour une voiture et la cave associée
dénommée « P12 – CA18 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la zone de parage pour une voiture proprement dite ;

la cave proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

cent seize / centmillièmes (116 / 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0103

La zone de parage pour une voiture et la cave associée
dénommée « P13 – CA19 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la zone de parage pour une voiture proprement dite ;

la cave proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

cent seize / centmillièmes (116 / 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0104

La zone de parage pour une voiture et la cave associée
dénommée « P14 – CA20 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la zone de parage pour une voiture proprement dite ;

la cave proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

cent seize / centmillièmes (116 / 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0105

La zone de parage pour une voiture et la cave associée
dénommée « P15 – CA38 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la zone de parage pour une voiture proprement dite ;

la cave proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

cent seize / centmillièmes (116 / 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0106

La zone de parage pour une voiture dénommée « P16 »,
sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la zone de parage pour une voiture proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

nonante-cinq / centmillièmes (95/ 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0107

La zone de parage pour une voiture dénommée « P17 »,
sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la zone de parage pour une voiture proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

nonante-cinq / centmillièmes (95/ 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0108

La zone de parage pour une voiture dénommée « P18 »,
sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la zone de parage pour une voiture proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

nonante-cinq / centmillièmes (95/ 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0109

La zone de parage pour une voiture dénommée « P19 »,
sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la zone de parage pour une voiture proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

nonante-cinq / centmillièmes (95/ 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0110

La zone de parage pour une voiture dénommée « P20 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la zone de parage pour une voiture proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

nonante-cinq / centmillièmes (95/ 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0111

La zone de parage pour une voiture dénommée « P21 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la zone de parage pour une voiture proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

nonante-cinq / centmillièmes (95/ 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0112

La zone de parage pour une voiture et la cave associée dénommée « P22 – CB18 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la zone de parage pour une voiture proprement dite ;

la cave proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

cent seize / centmillièmes (116/ 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0113

La zone de parage pour une voiture dénommée « P23 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la zone de parage pour une voiture proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

nonante-cinq / centmillièmes (95/ 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0114

La zone de parage pour une voiture dénommée « P24 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la zone de parage pour une voiture proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

nonante-cinq / centmillièmes (95/ 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0115

La zone de parage pour une voiture dénommée « P25 »,
sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la zone de parage pour une voiture proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

nonante-cinq / centmillièmes (95/ 100.000èmes) indivis
des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0116

La zone de parage pour une voiture dénommée « P26 »,
sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la zone de parage pour une voiture proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

nonante-cinq / centmillièmes (95/ 100.000èmes) indivis
des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0117

La zone de parage pour une voiture dénommée « P27 »,
sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la zone de parage pour une voiture proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

nonante-cinq / centmillièmes (95/ 100.000èmes) indivis
des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0118

La zone de parage pour une voiture dénommée « P28 »,
sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la zone de parage pour une voiture proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

nonante-cinq / centmillièmes (95/ 100.000èmes) indivis
des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0119

La zone de parage pour une voiture et la cave associée
dénommée « P29 – CB17 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la zone de parage pour une voiture proprement dite ;

la cave proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

cent seize / centmillièmes (116 / 100.000èmes) indivis des
parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0120

La zone de parage pour une voiture et la cave associée
dénommée « P30 – CB16 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la zone de parage pour une voiture proprement dite ;
la cave proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

cent seize / centmillièmes (116/ 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0121

La zone de parage pour une voiture et la cave associée
dénommée « P31 – CB15 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la zone de parage pour une voiture proprement dite ;
la cave proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

cent seize / centmillièmes (116/ 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0122

La zone de parage pour une voiture et la cave associée
dénommée « P32 – CB14 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la zone de parage pour une voiture proprement dite ;
la cave proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

cent seize / centmillièmes (116/ 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0123

La zone de parage pour une voiture et la cave associée
dénommée « P33 – CB13 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la zone de parage pour une voiture proprement dite ;
la cave proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

cent seize / centmillièmes (116/ 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0124

La zone de parage pour une voiture dénommée « P34 »,
sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la zone de parage pour une voiture proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

nonante-cinq / centmillièmes (95/ 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0125

La zone de parage pour une voiture dénommée « P35 »,
sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la zone de parage pour une voiture proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

nonante-cinq / centmillièmes (95/ 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0126

La zone de parage pour une voiture et la cave associée dénommée « P36 – CB12 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la zone de parage pour une voiture proprement dite ;
la cave proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

cent seize / centmillièmes (116/ 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0127

La zone de parage pour une voiture et la cave associée dénommée « P37 – CB11 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la zone de parage pour une voiture proprement dite ;
la cave proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

cent seize / centmillièmes (116/ 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0128

La zone de parage pour une voiture et la cave associée dénommée « P38 – CB10 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la zone de parage pour une voiture proprement dite ;
la cave proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

cent seize / centmillièmes (116/ 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0129

La zone de parage pour une voiture et la cave associée dénommée « P39 – CB09 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la zone de parage pour une voiture proprement dite ;
la cave proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

cent seize / centmillièmes (116/ 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0130

La zone de parage pour une voiture et la cave associée dénommée « P40 – CB08 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la zone de parage pour une voiture proprement dite ;
la cave proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

cent seize / centmillièmes (116/ 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0131

La zone de parage pour une voiture et la cave associée
dénommée « P41 – CA12 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la zone de parage pour une voiture proprement dite ;
la cave proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

cent seize / centmillièmes (116/ 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0132

La zone de parage pour une voiture et une moto
dénommée « P42 – M08 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la zone de parage pour une voiture et une moto proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

cent huit / centmillièmes (108/ 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0133

La zone de parage pour une voiture et une moto
dénommée « P43 – M09 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la zone de parage pour une voiture et une moto proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

cent huit / centmillièmes (108/ 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0134

La zone de parage pour une voiture et une moto
dénommée « P44 – M10 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la zone de parage pour une voiture et une moto proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

cent huit / centmillièmes (108/ 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0135

La zone de parage pour une voiture et une moto
dénommée « P45 – M11 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la zone de parage pour une voiture et une moto proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

cent huit / centmillièmes (108/ 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0136

La zone de parage pour une voiture et une moto dénommée « P46 – M12 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la zone de parage pour une voiture et une moto proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

cent huit / centmillièmes (108/ 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0137

La zone de parage pour une voiture et une moto dénommée « P47 – M13 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la zone de parage pour une voiture et une moto proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

cent huit / centmillièmes (108 / 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0138

La zone de parage pour une voiture et une moto dénommée « P48 – M14 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la zone de parage pour une voiture et une moto proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

cent huit / centmillièmes (108/ 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0139

La zone de parage pour une voiture et une moto dénommée « P49 – M15 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la zone de parage pour une voiture et une moto proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

cent huit / centmillièmes (108/ 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0140

La zone de parage pour une voiture et une moto dénommée « P50 – M16 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la zone de parage pour une voiture et une moto proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

cent huit / centmillièmes (108/ 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0141

La zone de parage pour une voiture dénommée « P51 »,
sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la zone de parage pour une voiture proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

nonante-cinq / centmillièmes (95/ 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0142

La zone de parage pour une voiture dénommée « P52 »,
sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la zone de parage pour une voiture proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

nonante-cinq / centmillièmes (95/ 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0143

La zone de parage pour une voiture dénommée « P53 »,
sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la zone de parage pour une voiture proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

nonante-cinq / centmillièmes (95/ 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0144

La zone de parage pour une voiture dénommée « P54 »,
sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la zone de parage pour une voiture proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

nonante-cinq / centmillièmes (95/ 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0145

La zone de parage pour une voiture dénommée « P55 »,
sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la zone de parage pour une voiture proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

nonante-cinq / centmillièmes (95 / 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0146

La cave dénommée « CA01 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

dix-neuf / centmillièmes (19/ 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0056

La cave dénommée « CA02 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

dix-neuf / centmillièmes (19/ 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0057

La cave dénommée « CA03 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

dix-neuf / centmillièmes (19 / 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0058

La cave dénommée « CA04 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

dix-neuf / centmillièmes (19/ 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0059

La cave dénommée « CA05 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

dix-neuf / centmillièmes (19/ 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0060

La cave dénommée « CA06 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

dix-neuf / centmillièmes (19/ 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0061

La cave dénommée « CA07 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

dix-neuf / centmillièmes (19/ 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0062

La cave dénommée « CA08 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

dix-neuf / centmillièmes (19/ 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0063

La cave dénommée « CA09 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

dix-neuf / centmillièmes (19/ 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0064

La cave dénommée « CA10 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

dix-neuf / centmillièmes (19/ 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0065

La cave dénommée « CA11 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

dix-neuf / centmillièmes (19/ 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0066

La cave dénommée « CA13 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

dix-neuf / centmillièmes (19/ 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0067

La cave dénommée « CA21 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

dix-neuf / centmillièmes (19/ 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0068

La cave dénommée « CA22 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

dix-neuf / centmillièmes (19/ 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0069

La cave dénommée « CA23 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

dix-neuf / centmillièmes (19/ 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0070

La cave dénommée « CA24 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

dix-neuf / centmillièmes (19/ 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0071

La cave dénommée « CA25 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

dix-neuf / centmillièmes (19/ 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0072

La cave dénommée « CA26 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

dix-neuf / centmillièmes (19 / 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0073

La cave dénommée « CA27 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

dix-neuf / centmillièmes (19/ 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0074

La cave dénommée « CA28 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

dix-neuf / centmillièmes (19/ 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0075

La cave dénommée « CA29 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

dix-neuf / centmillièmes (19/ 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0076

La cave dénommée « CA30 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

dix-neuf / centmillièmes (19/ 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0077

La cave dénommée « CA31 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

dix-neuf / centmillièmes (19 / 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0078

La cave dénommée « CA32 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

dix-neuf / centmillièmes (19 / 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0079

La cave dénommée « CA33 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

dix-neuf / centmillièmes (19 / 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0080

La cave dénommée « CA34 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

dix-neuf / centmillièmes (19 / 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0081

La cave dénommée « CA35 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

dix-neuf / centmillièmes (19 / 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0082

La cave dénommée « CA36 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

dix-neuf / centmillièmes (19 / 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0083

La cave dénommée « CA37 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

dix-neuf / centmillièmes (19 / 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0084

La cave dénommée « CB01 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

dix-neuf / centmillièmes (19/ 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0085

La cave dénommée « CB02 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

dix-neuf / centmillièmes (19/ 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0086

La cave dénommée « CB03 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

dix-neuf / centmillièmes (19/ 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0087

La cave dénommée « CB04 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

dix-neuf / centmillièmes (19/ 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0088

La cave dénommée « CB05 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

dix-neuf/ centmillièmes (19/ 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0089

La cave dénommée « CB06 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

dix-neuf/ centmillièmes (19/ 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0090

La cave dénommée « CB07 », sise au sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite ;

en copropriété et indivision forcée :

dix-neuf / centmillièmes (19/ 100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0091

° AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE :

L'espace point vélo dénommé « A0 », sis au rez-de-chaussée et comprenant:

en propriété privative et exclusive :

l'espace point vélo proprement dit avec vestiaire, kitchenette et water-closet;

en copropriété et indivision forcée :

mille deux cent cinquante et un / centmillièmes (1.251/100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0001

Situation avec local pour profession libérale : situation autorisée selon le permis d'urbanisme délivré le 10 septembre 2018 portant le numéro 04/PFD/658749 :

Le local pour profession libérale dénommé « AA01 », sis au rez-de-chaussée et comprenant:

en propriété privative et exclusive :

le local pour profession libérale proprement dit avec salle de douche et water-closet;

en copropriété et indivision forcée :

quatre cent cinq / centmillièmes (405/100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0002

Situation sans local pour profession libérale : le comparant se réserve le droit d'introduire une demande de permis

d'urbanisme modifiant le permis délivré le 10 septembre 2018, en vue de modifier la destination/affectation du local profession libérale en studio/logement, tel que décrit comme suit :

Le studio dénommé « A.A.0.1 », sis au rez-de-chaussée et comprenant:

en propriété privative et exclusive :

séjour avec coin cuisine, salle de douche avec water-closet;

en copropriété et indivision forcée :

quatre cent cinq / centmillièmes (405/100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : à déterminer.

L'appartement dénommé « AA02 », sis au rez-de-chaussée et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

hall, water-closet, séjour avec coin cuisine, buanderie/débarras, salle de bains, chambre 1 et chambre 2;

en jouissance privative et exclusive :

la terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

mille quatre cent septante-six/ centmillièmes (1.476/100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0003

L'appartement dénommé « AB01 », sis au rez-de-chaussée et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

hall, water-closet, séjour avec coin cuisine, buanderie/débarras, salle de bains, chambre 1 avec salle de douche, chambre 2, chambre 3 et chambre 4;

en jouissance privative et exclusive :

la terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

mille huit cent nonante-sept / centmillièmes (1.897/100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0014

L'appartement dénommé « AB02 », sis au rez-de-chaussée et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

hall, water-closet, séjour avec coin cuisine, buanderie/débarras, salle de bains, chambre 1 avec salle de douche, chambre 2, chambre 3 et chambre 4;

en jouissance privative et exclusive :

la terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

mille huit cent nonante-huit / centmillièmes (1.898/100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0015

L'appartement dénommé « AC01 », sis au rez-de-chaussée et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

hall, water-closet, séjour avec coin cuisine et coin bureau, buanderie/débarras, salle de bains, chambre 1 et chambre 2;

en jouissance privative et exclusive :

la terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

mille quatre cent septante-sept / centmillièmes (1.477/100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0030

L'appartement dénommé « AC02 », sis au rez-de-chaussée et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

hall, water-closet, séjour avec coin cuisine, buanderie/débarras, salle de bains, salle de douche, chambre 1, chambre 2 et chambre 3;

en jouissance privative et exclusive :

la terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

mille cinq cent quatre-vingt-un / centmillièmes (1.581/100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0031

L'appartement dénommé « BD02 », sis au rez-de-chaussée et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

hall, water-closet, séjour avec coin cuisine et coin bureau, buanderie/débarras, salle de bains, chambre 1 et chambre 2;

en jouissance privative et exclusive :

la terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

mille six cent cinquante-cinq / centmillièmes (1.655/100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0041

L'appartement dénommé « BD01 », sis au rez-de-chaussée et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

hall, water-closet, séjour avec coin cuisine et coin bureau, buanderie/débarras, salle de bains, chambre 1 et chambre 2;

en jouissance privative et exclusive :

les deux terrasses ;

en copropriété et indivision forcée :

mille six cent un / centmillièmes (1.601/100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0040

L'appartement dénommé « BE02 », sis au rez-de-chaussée et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

hall, water-closet, séjour avec coin cuisine et coin bureau, buanderie/débarras, salle de bains, chambre 1 et chambre 2;

en jouissance privative et exclusive :

les deux terrasses ;

en copropriété et indivision forcée :

mille cinq cent nonante-neuf / centmillièmes (1.599/100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0049

L'appartement dénommé « BE01 », sis au rez-de-chaussée et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

hall, water-closet, séjour avec coin cuisine et coin bureau, buanderie/débarras, salle de bains, chambre 1 et chambre 2;

en jouissance privative et exclusive :

la terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

mille cinq cent quatre-vingt-cinq / centmillièmes (1.585/100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0048

° AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE :

L'appartement dénommé « AA11 », sis au premier étage et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

hall, water-closet, séjour avec coin cuisine, buanderie/débarras, salle de bains, chambre 1 avec salle de douche, chambre 2 et chambre 3;

en jouissance privative et exclusive :

la terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

mille cinq cent nonante-six / centmillièmes (1.596/100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0004

L'appartement dénommé « AA12 », sis au premier étage et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

hall, water-closet, séjour avec coin cuisine, buanderie/débarras, salle de bains, chambre 1 avec salle de douche, chambre 2 et chambre 3;

en jouissance privative et exclusive :

les deux terrasses ;

en copropriété et indivision forcée :

mille sept cent trente-cinq / centmillièmes (1.735/100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0005

L'appartement dénommé « AB11 », sis au premier étage et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

hall, water-closet, séjour avec coin cuisine, buanderie/débarras, salle de bains, chambre 1 et chambre 2;

en jouissance privative et exclusive :

la terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

mille quatre cent nonante-sept / centmillièmes (1.497/100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0016

L'appartement dénommé « AB12 », sis au premier étage et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

hall, water-closet, séjour avec coin cuisine et coin bureau, buanderie/débarras, salle de bains, chambre 1;

en jouissance privative et exclusive :

la terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

mille septante-deux / centmillièmes (1.072/100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0017

L'appartement dénommé « AB13 », sis au premier étage et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

hall, water-closet, séjour avec coin cuisine, buanderie/débarras, salle de bains, chambre 1, chambre 2;

en jouissance privative et exclusive :

la terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

mille cinq cent quarante-sept / centmillièmes (1.547/100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0018

L'appartement dénommé « AC11 », sis au premier étage et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

hall, water-closet, séjour avec coin cuisine, buanderie/débarras, salle de bains, chambre 1 avec salle de bains, chambre 2 et chambre 3;

en jouissance privative et exclusive :

deux terrasses ;

en copropriété et indivision forcée :

mille sept cent quarante et un / centmillièmes (1.741/100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0032

L'appartement dénommé « AC12 », sis au premier étage et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

hall, water-closet, séjour avec coin cuisine, buanderie/débarras, deux salles de bains, chambre 1, chambre 2 et chambre 3;

en jouissance privative et exclusive :

la terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

mille six cent cinquante-trois / centmillièmes (1.653/100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0033

L'appartement dénommé « BD12 », sis au premier étage et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

hall, water-closet, séjour avec coin cuisine, buanderie/débarras, salle de bains, chambre 1 avec salle de douche, chambre 2 et chambre 3;

en jouissance privative et exclusive :

les deux terrasses ;

en copropriété et indivision forcée :

mille huit cent quatorze / centmillièmes (1.814/100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0043

L'appartement dénommé « BD11 », sis au premier étage et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

hall, water-closet, séjour avec coin cuisine et coin bureau, buanderie/débarras, salle de bains, chambre 1 et chambre 2;

en jouissance privative et exclusive :

les deux terrasses ;

en copropriété et indivision forcée :

mille sept cent onze / centmillièmes (1.711/100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0042

L'appartement dénommé « BE12 », sis au premier étage et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

hall, water-closet, séjour avec coin cuisine et coin bureau, buanderie/débarras, salle de bains, chambre 1 et chambre 2;

en jouissance privative et exclusive :

les deux terrasses ;

en copropriété et indivision forcée :

mille sept cent huit / centmillièmes (1.708/100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0051

L'appartement dénommé « BE11 », sis au premier étage et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

hall, water-closet, séjour avec coin cuisine, buanderie/débarras, salle de bains, chambre 1 avec salle de douche, chambre 2 et chambre 3;

en jouissance privative et exclusive :

la terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

mille huit cent quatorze / centmillièmes (1.814/100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0050

° AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE :

L'appartement dénommé « AA21 », sis au deuxième étage et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

hall, water-closet, séjour avec coin cuisine, buanderie/débarras, salle de bains, chambre 1 avec salle de douche, chambre 2 et chambre 3;

en jouissance privative et exclusive :

la terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

mille sept cent soixante-trois / centmillièmes (1.763/100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0006

L'appartement dénommé « AA22 », sis au deuxième étage et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

hall, water-closet, séjour avec coin cuisine, buanderie/débarras, salle de bains, chambre 1 avec salle de douche, chambre 2 et chambre 3;

en jouissance privative et exclusive :

la terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

mille huit cent vingt-sept / centmillièmes (1.827/100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0007

L'appartement dénommé « AB21 », sis au deuxième étage et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

hall, water-closet, séjour avec coin cuisine, buanderie/débarras, salle de bains, chambre 1 et chambre 2;

en jouissance privative et exclusive :

la terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

mille cinq cent septante-six / centmillièmes (1.576/100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0019

L'appartement dénommé « AB22 », sis au deuxième étage et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

hall, water-closet, séjour avec coin cuisine et coin bureau, buanderie/débarras, salle de bains, chambre 1 ;

en jouissance privative et exclusive :

la terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

mille cent trente et un / centmillièmes (1.131/100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0020

L'appartement dénommé « AB23 », sis au deuxième étage et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

hall, water-closet, séjour avec coin cuisine, buanderie/débarras, salle de bains, chambre 1 et chambre 2;

en jouissance privative et exclusive :

la terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

mille six cent vingt-quatre / centmillièmes (1.624/100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0021

L'appartement dénommé « AC21 », sis au deuxième étage et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

hall, water-closet, séjour avec coin cuisine, buanderie/débarras, salle de bains, chambre 1 avec salle de douche, chambre 2 et chambre 3;

en jouissance privative et exclusive :

la terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

mille huit cent vingt-huit / centmillièmes (1.828/100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0034

L'appartement dénommé « AC22 », sis au deuxième étage et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

hall, water-closet, séjour avec coin cuisine, buanderie/débarras, salle de bains, salles de douche, chambre 1, chambre 2 et chambre 3;

en jouissance privative et exclusive :

la terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

mille sept cent trente-cinq / centmillièmes (1.735/100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0035

L'appartement dénommé « BD22 », sis au deuxième étage et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

hall, water-closet, séjour avec coin cuisine, buanderie/débarras, salle de bains, chambre 1, chambre 2;

en jouissance privative et exclusive :

les deux terrasses ;

en copropriété et indivision forcée :

mille sept cent vingt-sept / centmillièmes (1.727/100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0045

L'appartement dénommé « BD21 », sis au deuxième étage et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

hall, water-closet, séjour avec coin cuisine et coin bureau, buanderie/débarras, salle de bains, chambre 1 et chambre 2;

en jouissance privative et exclusive :

les deux terrasses ;

en copropriété et indivision forcée :

mille sept cent nonante-sept / centmillièmes (1.797/100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0044

L'appartement dénommé « BE22 », sis au deuxième étage et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

hall, water-closet, séjour avec coin cuisine et coin bureau, buanderie/débarras, salle de bains, chambre 1 et chambre 2;

en jouissance privative et exclusive :

les deux terrasses ;

en copropriété et indivision forcée :

mille sept cent nonante-trois / centmillièmes (1.793/100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0053

L'appartement dénommé « BE21 », sis au deuxième étage et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

hall, water-closet, séjour avec coin cuisine, buanderie/débarras, salle de bains, chambre 1 et chambre 2;

en jouissance privative et exclusive :

les deux terrasses ;

en copropriété et indivision forcée :

mille sept cent vingt-sept / centmillièmes (1.727/100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0052

° AU NIVEAU DU TROISIEME ETAGE :

L'appartement dénommé « AA31 », sis au troisième étage et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

hall, water-closet, séjour avec coin cuisine, buanderie/débarras, salle de bains, chambre 1 avec salle de douche, chambre 2 et chambre 3;

en jouissance privative et exclusive :

la terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

mille huit cent quarante-sept / centmillièmes (1.847/100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0008

L'appartement dénommé « AA32 », sis au troisième étage et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

hall, water-closet, séjour avec coin cuisine, buanderie/débarras, salle de bains, chambre 1 avec salle de douche, chambre 2 et chambre 3;

en jouissance privative et exclusive :

la terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

mille neuf cent vingt-trois / centmillièmes (1.923/100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0009

L'appartement dénommé « AB31 », sis au troisième étage et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

hall, water-closet, séjour avec coin cuisine, buanderie/débarras, salle de bains, chambre 1 et chambre 2;

en jouissance privative et exclusive :

la terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

mille six cent cinquante-cinq / centmillièmes (1.655/100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0022

L'appartement dénommé « AB32 », sis au troisième étage et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

hall, water-closet, séjour avec coin cuisine et coin bureau, buanderie/débarras, salle de bains, chambre 1 et bureau;

en jouissance privative et exclusive :

la terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

mille cent nonante-huit / centmillièmes (1.198/100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0023

L'appartement dénommé « AB33 », sis au troisième étage et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

hall, water-closet, séjour avec coin cuisine, buanderie/débarras, salle de bains, chambre 1 et chambre 2;

en jouissance privative et exclusive :

la terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

mille sept cent huit / centmillièmes (1.708/100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0024

L'appartement dénommé « AC31 », sis au troisième étage et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

hall, water-closet, séjour avec coin cuisine, buanderie/débarras, salle de bains, chambre 1 avec salle de douche, chambre 2 et chambre 3;

en jouissance privative et exclusive :

la terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

mille neuf cent vingt-trois / centmillièmes (1.923/100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0036

L'appartement dénommé « AC32 », sis au troisième étage et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

hall, water-closet, séjour avec coin cuisine, buanderie/débarras, salle de bains, salle de douche, chambre 1, chambre 2 et chambre 3;

en jouissance privative et exclusive :

la terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

mille huit cent vingt-cinq / centmillièmes (1.825/100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0037

L'appartement dénommé « BD32 », sis au troisième étage et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

hall, water-closet, séjour avec coin cuisine, buanderie/débarras, salle de bains, chambre 1 et chambre 2 ;

en jouissance privative et exclusive :

la terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

mille sept cent septante / centmillièmes (1.770/100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0047

L'appartement dénommé « BD31 », sis au troisième étage et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

hall, water-closet, séjour avec coin cuisine et coin bureau, buanderie/débarras, salle de bains, chambre 1 et chambre 2;

en jouissance privative et exclusive :

les deux terrasses ;

en copropriété et indivision forcée :

mille neuf cent dix-sept / centmillièmes (1.917/100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0046

L'appartement dénommé « BE32 », sis au troisième étage et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

hall, water-closet, séjour avec coin cuisine et coin bureau, buanderie/débarras, salle de bains, chambre 1 et chambre 2;

en jouissance privative et exclusive :

les deux terrasses ;

en copropriété et indivision forcée :

mille neuf cent deux / centmillièmes (1.902/100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0055

L'appartement dénommé « BE31 », sis au troisième étage et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

hall, water-closet, séjour avec coin cuisine, buanderie/débarras, salle de bains, chambre 1 et chambre 2;

en jouissance privative et exclusive :

la terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

mille sept cent septante / centmillièmes (1.770/100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0054

° AU NIVEAU DU QUATRIEME ETAGE :

L'appartement dénommé « AA41 », sis au quatrième étage et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

hall, water-closet, séjour avec coin cuisine, buanderie/débarras, salle de bains, chambre 1 avec salle de douche, chambre 2 et chambre 3;

en jouissance privative et exclusive :

la terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

mille neuf cent quatre / centmillièmes (1.904/100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0010

L'appartement dénommé « AA42 », sis au quatrième étage et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

hall, water-closet, séjour avec coin cuisine, buanderie/débarras, salle de bains, chambre 1 avec salle de douche, chambre 2 et chambre 3;

en jouissance privative et exclusive :

la terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

mille neuf cent septante-six / centmillièmes (1976/100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0011

L'appartement dénommé « AB41 », sis au quatrième étage et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

hall, water-closet, séjour avec coin cuisine, buanderie/débarras, salle de bains, chambre 1 et chambre 2;

en jouissance privative et exclusive :

la terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

mille sept cents / centmillièmes (1.700/100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0025

L'appartement dénommé « AB42 », sis au quatrième étage et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

hall, water-closet, séjour avec coin cuisine et coin bureau, buanderie/débarras, salle de bains, chambre 1 ;

en jouissance privative et exclusive :

la terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

mille deux cent trente-trois / centmillièmes (1.233/100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0026

L'appartement dénommé « AB43 », sis au quatrième étage et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

hall, water-closet, séjour avec coin cuisine, buanderie/débarras, salle de bains, chambre 1 et chambre 2;

en jouissance privative et exclusive :

la terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

mille sept cent septante / centmillièmes (1.770/100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0027

L'appartement dénommé « AC41 », sis au quatrième étage et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

hall, water-closet, séjour avec coin cuisine, buanderie/débarras, salle de bains, chambre 1 avec salle de bains, chambre 2 et chambre 3;

en jouissance privative et exclusive :

la terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

mille neuf cent nonante-deux / centmillièmes (1.992/100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0038

L'appartement dénommé « AC42 », sis au quatrième étage et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

hall, water-closet, séjour avec coin cuisine, buanderie/débarras, salle de bains, salle de douche, chambre 1, chambre 2 et chambre 3;

en jouissance privative et exclusive :

la terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

mille neuf cent onze / centmillièmes (1.911/100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0039

° AU NIVEAU DU CINQUIEME ETAGE :

L'appartement dénommé « AA51 », sis au cinquième étage et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

hall, water-closet, séjour avec coin cuisine, buanderie/débarras, salle de bains, chambre 1 avec salle de douche, chambre 2 et chambre 3;

en jouissance privative et exclusive :

la terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

mille neuf cent cinquante-cinq / centmillièmes (1.955/100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0012

L'appartement dénommé « AA52 », sis au cinquième étage et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

hall, water-closet, séjour avec coin cuisine, buanderie/débarras, salle de bains, chambre 1 avec salle de douche, chambre 2 et chambre 3;

en jouissance privative et exclusive :

la terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

deux mille vingt-neuf / centmillièmes (2.029/100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0013

L'appartement dénommé « AB51 », sis au cinquième étage et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

hall, water-closet, séjour avec coin cuisine, buanderie/débarras, salle de bains, chambre 1 et chambre 2;

en jouissance privative et exclusive :

la terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

mille sept cent soixante / centmillièmes (1.760/100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0028

L'appartement dénommé « AB52 », sis au cinquième étage et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

hall, water-closet, séjour avec coin cuisine et coin bureau, buanderie, débarras, salle de bains, salle de douche, chambre 1, chambre 2, chambre 3 et chambre 4;

en jouissance privative et exclusive :

la terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

deux mille neuf cent cinquante-quatre / centmillièmes (2.954/100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 128 T P0029

Observation 1:

Comme indiqué ci-dessus, la comparante pourra introduire un permis modificatif en vue de la modification de l'affectation/destination du local pour profession libérale, en vue de la création d'un studio/logement supplémentaire.

Si le permis d'urbanisme modificatif est octroyé, le studio au rez-de-chaussée tel que décrit ci-dessus s'ajoutera de plein droit, sans nécessité de tenue d'une assemblée générale à cet effet. La description et fixation sera d'application à partir de la délivrance du permis d'urbanisme modificatif dont question ci-avant.

Dès l'obtention du permis d'urbanisme modificatif, un acte authentique sera reçu par le notaire soussigné ayant pour objet la confirmation de la délivrance dudit permis, la détermination des numéros parcellaires des nouveaux lots et le dépôt du permis modificatif et de ses annexes.

Observation 2 :

A) Les zones de parage et caves suivants forment un tout, et ne pourront pas être cédés/loués séparément :

- P41 - CA12 ;
- P15 - CA38 ;
- P08 - CA14 ;
- P09 - CA15 ;
- P10 - CA16 ;
- P11 - CA17 ;
- P12 - CA18 ;
- P13 - CA19 ;
- P14 - CA20 ;
- P22 - CB18 ;
- P29 - CB17 ;
- P30 - CB16 ;
- P31 - CB15 ;
- P32 - CB14 ;
- P33 - CB13 ;
- P36 - CB12 ;
- P37 - CB11 ;
- P38 - CB10 ;
- P39 - CB09 ;
- P40 - CB08 ;

B) Il est précisé que les zones de parage comprenant un emplacement de moto ne peuvent pas être cédés/loués séparément. Il s'agit des zones de parage suivants :

- P01 – M01 ;
- P02 – M02 ;
- P03 – M03 ;
- P04 – M04 ;
- P05 – M05 ;
- P06 – M06 ;
- P07 – M07 ;
- P42 – M08 ;
- P43 – M09 ;
- P44 – M10 ;
- P45 – M11 ;
- P46 – M12 ;
- P47 – M13 ;
- P48 – M14 ;
- P49 – M15 ;
- P50 – M16.

Observation 3 :

Le point vélo ainsi que le local pour profession libérale (et dans le cas d'une modification du permis d'urbanisme comme indiqué ci-dessus, le futur studio) ainsi que les biens CA36, CA37, P07 – M07, P42 – M08, P43 – M09, P44 – M10, P45 – M11, P46 – M12, P47 – M13, P48 – M14, P49 – M15, P50 – M16, P51, P54 et P55 **ne sont pas** soumis aux conditions imposées par le conventionnement des biens subsidiés par la Région de Bruxelles-Capitale.

Des tiers ne possédant pas d'appartement peuvent être propriétaires et/ou occupant des biens non conventionnés (ou déconventionnés).

TITRE II.- REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I.- EXPOSE GENERAL

Article II.1.- Définition et portée

Le présent règlement de copropriété comprend notamment :

- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes,
- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que les clauses et les sanctions relatives au paiement des charges,
- les dispositions relatives aux assurances.

Les dispositions qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs ; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues par la loi; elles seront opposables aux tiers par la transcription des présents statuts

Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions prévues ci-après.

CHAPITRE II.- DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES

Article II.2. - Destination des lots privatifs

Les lots privatifs sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage figurant dans l'acte de base.

Les appartements sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement. Le point vélo est destiné à accueillir un atelier vélo.

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire d'un lot privatif, d'une profession libérale ou d'une activité professionnelle dans le secteur des services doit, le cas échéant, faire l'objet d'une autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.

La contravention à cette obligation d'avertissement sera passible d'une amende à fixer par l'assemblée générale.

Article II.3. - Jouissance des parties privatives

a) Principes

Chacun des copropriétaires et des occupants a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et le règlement d'ordre intérieur, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et occupants et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité, l'isolation et l'étanchéité de l'immeuble.

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

Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service ou celui de leurs visiteurs.

Est incompatible avec ces principes notamment le fait pour un propriétaire ou occupant d'un lot privatif d'encombrer de quelque manière que ce soit les parties communes à l'usage de tout ou partie des copropriétaires et d'y effectuer des travaux ménagers tels que, notamment, le battage et le brossage de tapis, literies et habits, l'étendage de linge, le nettoyage de meubles ou ustensiles. Aucun objet ne peut être déposé dans les parties communes, sauf autorisation du syndic.

Les propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible et éviter tout bruit audible à l'extérieur de leur lot entre vingt-deux heures et sept heures du matin.

Ils doivent faire usage d'appareils ménagers appropriés. S'il est fait usage, dans l'immeuble, d'appareils électriques produisant des parasites, ils doivent être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques ou autres.

Aucun moteur ne peut être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

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

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

b) Accès au toit

L'accès au toit est interdit, sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture. Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

c) Distribution intérieure des locaux

Chacun peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux, mais avec l'assentiment écrit d'un architecte agréé par le syndic et sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires et occupants de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification

aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

d) Travaux dans les lots privatifs

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire est libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance **qui ne seraient pas de nature à modifier substantiellement les plans du logement endéans les vingt années suivant la première occupation du logement**, à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

Il est interdit à un propriétaire ou occupant de supprimer des radiateurs dans son lot privatif ou de les remplacer par des radiateurs d'un calibre différent, sauf autorisation accordée par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers des copropriétaires présents ou représentés.

e) Installations particulières

Les propriétaires peuvent établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil ou de télévision, mais en se conformant au règlement d'ordre intérieur.

La sonnerie du téléphone doit être installée de façon à ne pas troubler les occupants des locaux privatifs voisins. Les fils ne peuvent emprunter les façades de l'immeuble.

La télédistribution est installée. Seules les canalisations prévues à cet effet peuvent être utilisées. Les copropriétaires doivent obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système à l'exclusion de toute installation privée du même genre, sauf accord préalable et écrit du syndic.

Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations sont à charge de tous les copropriétaires de l'immeuble, même si certains propriétaires n'en ont pas l'usage.

f) Emménagements - Déménagements

Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic, qui doit en outre être prévenu au moins cinq jours ouvrables à l'avance.

Toute dégradation commise aux parties communes de l'immeuble sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

g) Inaction d'un copropriétaire

Lorsqu'un propriétaire néglige d'effectuer des travaux nécessaires à son lot privatif et expose, par son inaction, les autres lots privatifs ou les parties communes à des dégâts ou à

un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs.

Article II.4. - Limites de la jouissance des parties privatives

a) Harmonie

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant exclusivement des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés et, en outre, s'il s'agit de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, ou en cas d'urgence par le syndic.

Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, réclames, garde-manger, linges et autres objets quelconques.

b) Fenêtres, portes-fenêtres, portes de balcon, châssis et vitres, volets et persiennes

Le remplacement des fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes privatifs constituent des charges privatives à chaque lot privatif.

Toutefois, afin d'assurer une parfaite harmonie à l'immeuble, le style des fenêtres, portes-fenêtres et châssis, ainsi que la teinte de la peinture ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale, statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

De même, le revêtement des zones de terrasses dont la jouissance privative a été attribuée à certains appartements doivent respecter l'harmonie de l'immeuble.

c) Terrasses

Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir le revêtement et les décharges des eaux des terrasses de façon à permettre un écoulement normal.

Il n'a ni le droit de transformer ni le droit de couvrir cette terrasse.

Il est interdit au propriétaire d'y déposer et entreposer tous objets - à l'exception de meubles de jardin. Les feux de bois et barbecues sont interdits.

d) Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur l'immeuble.

A l'exception des publicités annonçant la mise en vente ou en location d'un lot privatif dans l'immeuble, aucune inscription visible de l'extérieur ne peut être placée.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des lots privatifs, ou à côté d'elle, une plaque indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession, d'un modèle admis par l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans chaque entrée, chacun des occupants dispose d'une boîte aux lettres sur laquelle peuvent figurer le nom et profession de son titulaire et le numéro de la boîte; ces inscriptions doivent être du modèle déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Si l'exercice d'une profession libérale a été autorisé dans l'immeuble, le titulaire de cette profession aura le droit d'apposer, à l'endroit déterminé par le syndic, une plaque indiquant son nom et sa profession. Cette plaque devra être d'un modèle déterminé par le syndic.

e) Location

Sans préjudice des conditions fixées par l'acte d'acquisition le copropriétaire peut donner sa propriété privative en location; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que celui-ci ne soit dûment mandaté par écrit.

La location ou l'occupation ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement et du règlement d'ordre intérieur, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

Le syndic portera à la connaissance des locataires et occupants les modifications au présent règlement, au règlement

d'ordre intérieur ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

En cas d'inobservation des présents statuts et du règlement d'ordre intérieur par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail afin de mettre fin à l'occupation.

f) Caves

Les caves peuvent être vendues ou louées librement, à l'exception de certaines caves qui ne peuvent pas être vendues/louées séparément des zones de parage, dont question ci-dessus.

Il est permis aux propriétaires d'échanger entre eux leur cave par acte authentique soumis à la transcription, sans autorisation préalable de l'association des copropriétaires.

g) Zones de parage

Les zones de parage peuvent être vendues ou louées librement, à l'exception de certaines zones de parage qui ne peuvent pas être vendues/louées séparément des caves associées, dont question ci-dessus. Il en est de même pour les zones de parage avec emplacement de moto.

Aucun atelier de réparation, de dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne peut y être installé.

Sont interdits dans la rampe d'accès vers le garage et l'aire de manœuvre, le parking, l'échappement libre, la combustion de carburant et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.

Il est interdit de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manœuvre afin de ne pas gêner les manœuvres d'entrée et de sortie.

Les usagers doivent se conformer à toutes réglementations décidées par l'assemblée générale ou par le syndic quant à la signalisation dont seraient équipés les accès vers le sous-sol.

Le lavage des voitures est interdit dans l'immeuble.

h) Animaux

Les occupants ont le droit de posséder dans l'immeuble des animaux de compagnie.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou qu'il s'avère une source de dangerosité avérée, l'éloignement de l'animal peut être décidé par décision du syndic. Dans ce cas, où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à cette décision oblige le contrevenant au paiement d'une somme déterminée préalablement par l'assemblée générale statuant à

la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie judiciaire. Ce montant sera versé au fonds de réserve.

j) Informations au syndic

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.

Article II.5. - Interdiction de dépôt de matières dangereuses et autres

Il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés et, le cas échéant, les autorisations administratives.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt doivent supporter seuls les frais supplémentaires en résultant, dont les primes d'assurances complémentaires contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés par l'aggravation des risques.

Article II.6. - Transformations – Modifications des parties communes et privatives

a) Modifications des parties communes effectuées par un copropriétaire, par l'association des copropriétaires ou un opérateur de service d'utilité publique

Dans le cas prévu au § 9 de l'article 577-2 du Code civil, il est loisible à chacun des copropriétaires de modifier à ses frais la chose commune, pourvu qu'il n'en change pas la destination et qu'il ne nuise pas aux droits de ses consorts.

Dans le cas prévu au paragraphe 9 de l'article 577-2 du Code civil, les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimaliser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes.

A cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé et, si possible, une copie par mail mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimalisation de l'infrastructure envisagée. Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux qui, d'une manière générale, visent l'optimalisation de l'infrastructure pour l'énergie, l'eau ou les télécommunications. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué dans l'article 577-2, §10, 3ième alinéa du Code civil. Ces travaux réalisés par le copropriétaire ou l'association des copropriétaires doivent alors débuter dans les six mois qui suivent la réception de l'envoi recommandé mentionné au présent à l'alinéa.

A peine de déchéance, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime. Il y a un intérêt légitime dans les situations suivantes :

- Il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou ;
- L'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes, à l'hygiène ou à leur sécurité, ou ;
- Aucune optimalisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs.

Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possible pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou opérateur de service d'utilité publique concerné.

S'il s'agit de percer des gros murs ou des murs de refend ou de modifier l'ossature en béton armé, les travaux ne peuvent être exécutés que sous la surveillance d'un architecte, d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désigné par

l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les honoraires dus à l'architecte, ingénieur ou technicien ainsi que les autres frais sont à la charge de celui qui fait exécuter les travaux.

b) Modifications des parties privatives

Il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs lots privatifs ou de les réunir totalement ou partiellement, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés et selon les règles en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes.

Il est interdit à un copropriétaire de deux lots privatifs situés l'un au-dessus de l'autre et se touchant par plancher et plafond, de les réunir en un seul lot privatif, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés et selon les règles reprises en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes.

Cette transformation ne peut se faire que pour autant qu'elle soit effectuée dans les règles de l'art et qu'elle respecte les droits d'autrui, tant pour les parties privatives que pour les parties communes.

A cet effet, l'autorisation et la surveillance par un architecte ou par un ingénieur désigné par le syndic sont requises, aux frais du copropriétaire désirant opérer cette réunion.

Après avoir réuni deux lots privatifs, il est permis ensuite de les rediviser, moyennant respect des mêmes conditions que celles prévues pour la réunion des lots.

CHAPITRE III - TRAVAUX, RÉPARATIONS ET ENTRETIEN

Article II.7. - Généralités

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires, suivant les quotes-parts de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

Article II.8. - Genre de réparations et travaux

Les travaux sont répartis en deux catégories :

- actes conservatoires et d'administration provisoire ;
- autres réparations ou travaux.

Article II.9. - Actes conservatoires et d'administration provisoire

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère conservatoire, sans devoir demander

l'autorisation de l'assemblée générale. Les copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle.

Sont assimilés à des actes conservatoires tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, tels que ceux-ci sont fixés dans le "Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments" (C.S.T.C.), la dernière édition devant être prise en considération.

Article II.10. - Autres réparations ou travaux

Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotes-parts dans les parties communes. Ils sont soumis à l'assemblée générale la plus proche.

Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés et sont alors obligatoires pour tous.

Article II.11. - Servitudes relatives aux travaux

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs lots privatifs (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes ; il en est de même pour les contrôles éventuels des canalisations privatives, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs lots privatifs, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et autres corps de métier exécutant des réparations et travaux nécessaires aux parties communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec célérité et propreté.

A moins qu'il s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne peut être exigé du premier juillet au trente et un août.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot privatif à un mandataire habitant la commune dans laquelle l'immeuble est situé, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux lots privatifs si la chose est nécessaire.

Tout contrevenant à cette disposition supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de cette omission.

Les copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes qui sont décidées conformément aux règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

De même, pendant toute la durée des travaux, les copropriétaires doivent supporter, sans pouvoir prétendre à

aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs pendant les travaux aux parties communes ou privatives de l'immeuble.

Les corps de métier peuvent avoir accès dans les parties où doivent s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en œuvre peuvent donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.

Si un copropriétaire fait effectuer des travaux d'une certaine importance, le syndic peut exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour.

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux, du matériel ou autres seront strictement délimités par le syndic.

Le propriétaire responsable des travaux est tenu de remettre en état parfait le dit emplacement et ses abords ; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic a le droit de faire procéder d'office aux travaux nécessaires aux frais du copropriétaire concerné, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Article II.12. - Nettoyage

Le service de nettoyage des parties communes et l'évacuation des ordures ménagères est assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus par la loi, le présent règlement de copropriété et par les autorités administratives.

Le personnel d'entretien est chargé du nettoyage des parties communes.

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative pour pourvoir à son remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes, notamment des trottoirs, accès, halls, cages d'escaliers, aire de manœuvre vers le sous-sol, couloirs des caves, locaux à poubelles.

Article II.13. - Potager

Le potager sera à disposition des propriétaires des appartements et du local pour profession libérale (et dans le cas d'une modification du permis d'urbanisme comme indiqué ci-dessus, le futur studio).

Le fonctionnement et la gestion du potager seront définis dans le règlement d'ordre intérieur de la copropriété.

CHAPITRE IV - CHARGES COMMUNES

Article II.14. - Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes

Les charges communes sont divisées en :

1° charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes;

2° charges communes particulières, qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

Sont considérées comme **charges communes générales** : tous les frais et charges qui ne sont pas considérés comme étant des charges particulières.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes. Ces quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Sont considérées comme **charges communes particulières**, les dépenses et charges reprises dans le tableau des charges dont question en annexe.

Pour chaque charge particulière est indiqué qui doit y contribuer. La participation de chacun des propriétaires devant y contribuer sera répartie entre eux au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes.

Pour ces charges communes particulières, seuls ces copropriétaires prennent part au vote, à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges. Les décisions sont préparées par une assemblée générale particulière dont question dans le règlement d'ordre intérieur.

Article II.15. - Chauffage - Eau chaude

A l'exception de ce qui est précisé ci-dessous, chaque lot privatif est raccordé à la chaudière centrale. Les frais en résultant sont supportés par chaque copropriétaire sur base du relevé des compteurs installés dans chacun des lots privatifs.

Le promoteur, en accord avec le futur propriétaire du point vélo dénommé « A0 », situé au rez-de-chaussée, se réserve le droit de ne pas raccorder le point vélo dénommé « A0 » au circuit de chauffage. Dans ce dernier cas, le futur propriétaire du point vélo dénommé « A0 » ne participera pas aux charges liées au chauffage tel qu'indiqué au tableau répartition des charges dont question en annexe.

Article II.16. - Eau Froide

Chaque lot privatif, est pourvu d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

Les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par son propriétaire ou occupant.

Article II.17. - Électricité

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants.

Les frais de raccordement, d'ouverture, de locations de compteurs et les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par ces propriétaires ou occupants.

Article II.18. - Impôts

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble soient directement établis par les pouvoirs publics sur chaque propriété privée, ces impôts sont répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble.

Article II.19. - Charges - ou augmentation des charges - dues au fait d'un copropriétaire

La peinture de la face extérieure des portes palières est une charge commune. Toutefois, les frais résultant de la réparation d'un dommage causé par l'occupant sont à sa charge ou, à défaut de paiement, à charge du propriétaire du lot privatif concerné.

De même, les frais qui seraient exposés par la copropriété pour les terrasses et balcons dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif doivent être remboursés par le propriétaire concerné s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus à son fait.

Dans le cas où un copropriétaire ou son locataire ou occupant augmenterait les charges communes par son fait, il devra supporter seul cette augmentation.

Article II.20. - Recettes au profit des parties communes

Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à l'association partielle qui décidera de leur affectation.

Article II.21. - Modification de la répartition des charges

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés peut décider de modifier la répartition des charges communes.

Tout copropriétaire peut également demander au juge de rectifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic doit établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte, sans que ce décompte puisse remonter à plus de cinq ans.

Ce décompte doit être approuvé, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

Ce décompte reprendra les sommes à rembourser à chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la hausse.

Ces paiements doivent s'effectuer sans intérêt dans les cinq mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.

La créance ou la dette dont question ci-avant est réputée prescrite pour la période excédant cinq ans avant la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes.

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire prorata temporis. La date à prendre en considération est celle du jour où la cession a eu date certaine.

Article II.22. - Cession d'un lot

a) Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot

Dans la perspective d'un acte juridique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, transmet au copropriétaire entrant, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, l'offre d'achat ou la promesse d'achat, les informations et documents suivants que le syndic lui communique sur simple demande dans un délai de quinze jours:

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après ;

2° le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaire ou extrajudiciaire ainsi que les frais de transmission des informations requises par l'article 577-11 § 1 et § 2 du Code civil ;

3° la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété ;

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété et les montants en jeu ;

5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années ;

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, avise les parties de la carence du syndic si celui-ci omet de répondre totalement ou partiellement dans les quinze jours de la demande.

b) Obligations du notaire antérieures à la signature de l'acte authentique

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de transfert pour cause de mort de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir le syndic, par lettre recommandée, de lui transmettre les informations et documents suivants outre, le cas échéant, l'actualisation des informations visées au point a) ci-avant :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Si le copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris au point a) du présent article et que la

convention sous seing privé ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le notaire requiert le syndic, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

Le notaire transmet ensuite ces documents au copropriétaire entrant. A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande visée au point b) du présent article, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

c) Obligation à la dette - lors de la signature de l'acte authentique - Répartition des charges

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point b) du présent article sous les numéros 1°, 2°, 3° et 4°; il supporte les charges ordinaires à partir du jour où il peut jouir des parties communes.

Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le copropriétaire entrant est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique, s'il disposait d'une procuration pour y assister.

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

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il ne pouvait plus jouir des parties communes ; le décompte est établi par le syndic ; la quote-part du lot dans le fonds de roulement est remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant.

On entend par "fonds de roulement", la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance ;

2° la quote-part du copropriétaire sortant dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association, sans préjudice à une convention des parties portant sur le remboursement par le cessionnaire au cédant d'un montant égal à cette quote-part ou à une partie de celle-ci.

On entend par "fonds de réserve", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le

renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture ;

3° les créances nées après la date de la transmission d'un lot à la suite d'une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de leur affectation à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte est établi forfaitairement tant à l'égard de l'association des copropriétaires qu'entre les parties sur base de l'exercice précédent.

d) Obligations du notaire postérieures à la signature de l'acte authentique

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot ou de démembrément entre vifs du droit de propriété sur un lot le notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours, de la date de la passation de l'acte authentique, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle, et éventuellement future, des personnes concernées et, le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 577-6, § 1, alinéa 2.

e) Frais de transmission des informations

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la transmission des informations visées aux points a), b) et d) du présent article sont supportés par le copropriétaire sortant.

f) Arriérés de charges

Lors de la passation de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant, ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu de l'article 577-1, §§ 1er à 3. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés inscrits antérieurement, hypothécaires ou ceux qui lui auraient notifié une cession de créance.

Si le copropriétaire sortant conteste ces arriérés ou frais, le notaire instrumentant en avise le syndic par envoi recommandé dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique.

A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie-arrêt-exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la date de l'envoi recommandé visé à l'alinéa 2, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au copropriétaire sortant, sous réserve du point g) ci-après.

g) Privilège

L'association des copropriétaires dispose d'un privilège immobilier sur le lot dans un immeuble ou groupe d'immeubles bâtis pour les charges dues relativement à ce lot. Ce privilège immobilier est limité aux charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent. Il prend rang, sans obligation d'inscription, après le privilège des frais de justice prévu à l'article 17, le privilège visé à l'article 114 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances et les priviléges inscrits antérieurement.

Le syndic devra veiller à informer le notaire instrumentant de toutes actualisations du décompte des charges dues par le copropriétaire sortant.

Lors de la cession d'un lot, le syndic doit remplir toutes les obligations découlant des articles 577-11 et 577-11/1 du Code civil. Il devra, en outre, à délivrer, soit au copropriétaire sortant, soit au notaire instrumentant, dans les trois jours ouvrables qui suivent la demande, une attestation relatant que tous les dettes dues par le copropriétaire sortant sont payées. Il en résulte que l'association des copropriétaires ne pourrait plus se prévaloir du privilège immobilier visé par l'article 27 7° de la loi hypothécaire.

Lors de la cession d'un lot, si le syndic ne remplit pas toutes ou partie des obligations découlant des articles 577-11 et 577-11/1 du Code civil et du présent règlement de copropriété, il sera tenu responsable du paiement de tous les arriérés dus par le copropriétaire sortant à l'égard de l'association des copropriétaires, sans préjudice à tous recours qu'il pourrait avoir contre le copropriétaire sortant. Dans ce cas, l'association des copropriétaires ne disposera daucun droit qui serait de nature à nuire au copropriétaire entrant.

Article II.23. - Fonds de roulement

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de trois mois en fonction du nombre de quotes-parts qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble.

Le syndic se charge de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'un lot privatif de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble.

Le montant de cette provision est décidé par l'assemblée générale sur base d'une évaluation et réclamé par le syndic ; il est exigible au plus tard lors de la prise de possession de chaque élément privatif.

Toutefois, il est loisible au comparant de réclamer le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de tout lot privatif lors de la signature de son acte authentique d'acquisition.

Article II.24. - Fonds de réserve ordinaire – Fonds de réserve spéciaux

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic peut faire appel à une provision supplémentaire dont le montant est fixé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

En cas de charges communes particulières dues exclusivement par certains copropriétaires en raison de l'usage qu'ils ont seuls de certaines parties communes, il est constitué un fonds de réserve spécial destiné à payer les montants dont ils sont seuls redevables. Les appels de fonds seront décidés par l'assemblée particulière dont question dans le règlement d'ordre intérieur à la majorité absolue des copropriétaires concernées.

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

Ces fonds en ce compris le fonds de roulement doivent être placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et des comptes distincts pour les fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.

L'assemblée générale peut ensuite décider de dispositions particulières pour la gestion de ce fonds de réserve, sans préjudice des obligations légales imposées au syndic

Article II.25. - Solidarité – Paiement des charges communes

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus au paiement de ces charges.

Sans préjudice de l'article 577-9, § 5, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote

conformément à l'article 577-6, § 6, soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve.

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer. Toute somme non réglée après le délai de 30 jours est, de plein droit et sans mise en demeure, productive d'intérêts au taux de 7% l'an, ce jusqu'au paiement intégral et sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard est portée de plein droit à 15% du montant demeuré impayé, avec un minimum de septante-cinq euros (75,00 EUR) à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. L'assemblée générale de l'association des copropriétaires décide de l'affectation de ces indemnités.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, peuvent être poursuivis en justice par le syndic.

Le syndic peut en outre réclamer une somme complémentaire de quinze euros (15,00 EUR) au premier rappel, de vingt-cinq euros (25,00 EUR) au deuxième rappel, de cinquante euros (50,00 EUR) à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de cent cinquante euros (150,00 EUR) de frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'association des copropriétaires.

L'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés peut donner mandat au syndic de souscrire, au nom de l'association des copropriétaires, une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'association des copropriétaires et l'un de ceux-ci.

Le règlement des charges communes échues ou résultant du décompte ou des décomptes établis par le syndic ne peut en aucun cas se faire au moyen du fonds de roulement, lequel doit demeurer intact.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de février deux mille dix-neuf, soit 108.52 points (base 2013).

En cas de mise en œuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celles-ci sur base de la formule :

L'indice nouveau sera celui du mois précédent celui où la sanction doit être appliquée.

Article II.26. - Recouvrement des charges communes

Le syndic, en sa qualité d'organe de l'association des copropriétaires, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

A cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

a) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers ;

b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, cession des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils seraient défaillants envers la copropriété.

Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne peut s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui aura donné quittance ;

c) à réclamer aux copropriétaires, en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes, à titre de provision.

Tous les copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

Article II.27. - Comptes annuels du syndic

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé tel qu'établi par l'arrêté royal du 12 juillet 2012 fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires.

Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une

comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du ou des fonds de réserve visés aux articles 577-5 § 3 1° et 577-11, § 5 2°, les créances et les dettes des copropriétaires. L'assemblée générale, statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.

Le syndic présente annuellement les comptes de l'association des copropriétaires à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

Ce compte annuel du syndic, à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, est clôturé en fin d'année comptable dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte annuel en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

CHAPITRE V - ASSURANCES-RESPONSABILITE DOMMAGES A L'IMMEUBLE

Article II.28. - Généralités

1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée générale, le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrits pour le compte de la copropriété.

2. Les clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont annuellement discutées lors de l'assemblée générale des copropriétaires, sauf si celles-ci n'ont pas été modifiées. Les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels. Ils ne pourront être résiliés par le syndic que moyennant l'accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Si la résiliation émane de la compagnie d'assurances, le syndic veillera à souscrire une assurance provisoire et à mettre ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale des copropriétaires, qu'il convoquera d'urgence, le cas échéant.

3. En cas de dégât causé à un lot privatif, le syndic ne marque pas son accord sur l'indemnité proposée par l'assureur sans la signature des propriétaires concernés.

4. Les contrats d'assurances doivent couvrir l'immeuble et tous les copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le syndic délégué ou administrateur provisoire, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.

5. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.

6. Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'association des copropriétaires.

7. Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances souscrites.

Article II.29. - Types d'assurances

I. - Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites aux frais de l'association des copropriétaires :

1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes.

Cette assurance doit couvrir au moins les périls suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les conflits du travail et les attentats, les dégâts dus à l'électricité, la tempête, la grêle, la pression de la neige, les dégâts des eaux, le bris des vitrages, le recours des tiers, le chômage immobilier, les frais de déblais et de démolition, les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation, les frais de remise en état des jardins et abords et les frais d'expertise.

2° Assurance-responsabilité civile immeuble et ascenseur.

3° Assurance-responsabilité civile du syndic

Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel exerçant son mandat à titre gratuit. Il produira annuellement à l'assemblée générale la preuve de la conclusion de ce contrat.

4° Assurance-responsabilité civile du commissaire aux comptes

Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes ou du collège des commissaires, s'ils sont un ou plusieurs copropriétaires non professionnels.

5° Assurance-responsabilité civile des membres du conseil de copropriété

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

II. - D'autres assurances peuvent être souscrites si l'assemblée générale le décide à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article II.30. - Biens et capitaux à assurer

L'assurance des biens couvre l'ensemble de l'immeuble, tant ses parties communes que ses parties privatives. Elle peut être étendue, le cas échéant, aux biens meubles appartenant à l'association des copropriétaires.

L'immeuble doit être assuré pour sa valeur de reconstruction totale à neuf, toutes taxes et honoraires compris, et le contrat d'assurance-incendie doit contenir une clause selon laquelle l'assureur renonce à l'application de la règle proportionnelle. Ce montant doit être indexé selon les règles en vigueur en matière d'assurance-incendie.

Article II.31. - Assurances individuelles complémentaires

1. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur lot privatif, il leur appartient de les assurer pour leur compte personnel et à leurs frais.

2. De même, les copropriétaires qui estiment que l'assurance est faite pour un montant insuffisant ou qui souhaitent assurer d'autres périls, ont la faculté de souscrire pour leur compte personnel et à leurs frais une assurance complémentaire.

3. Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être alloué par cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

Article II.32. - Primes et surprimes

Le syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts que chacun possède dans les parties communes. A défaut de disposer des fonds suffisants pour le paiement des primes, le syndic en avisera les copropriétaires par pli recommandé.

Si une surprime est due sur un contrat d'assurance du fait de la profession exercée par un copropriétaire ou du chef du personnel qu'il emploie ou du chef du locataire ou occupant de son lot privatif ou, plus généralement, pour tout fait imputable

à l'un des copropriétaires ou à son occupant, cette surprime est à charge exclusive du copropriétaire concerné.

Si l'assurance vise une partie des parties communes à l'usage de certains copropriétaires uniquement, les primes constitueront des charges particulières incombant à ces copropriétaires. Ils encaisseront seuls les indemnités

Article II.33. - Responsabilité des occupants - Clause du bail

Sauf dérogation écrite et préalable du syndic, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

"L'occupant devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il occupe contre les risques d'incendie et les périls connexes, les dégâts des eaux, le bris des vitres et le recours des tiers. Cette assurance devra être contractée auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège dans un pays de l'Union Européenne. Les primes d'assurances sont à la charge exclusive de l'occupant qui devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ce contrat que du paiement de la prime annuelle, sur toute réquisition de la part de ce dernier".

Article II.34. - Franchises

Lorsque le contrat d'assurance des biens (assurance-incendie et autres périls) prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci sera supportée par :

1° l'association des copropriétaires, à titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune ;

2° le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans son lot privatif. Toutefois, si l'immeuble nécessite globalement des travaux d'entretien et de réparation, le propriétaire de ce lot ne sera tenu qu'au paiement de la franchise de base, l'éventuelle franchise majorée étant à charge de l'association des copropriétaires.

3° les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.

Lorsque le contrat d'assurance de responsabilité civile prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci constitue une charge commune générale.

Article II.35. - Sinistres - Procédures et indemnités

1. - Le syndic veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages,

conformément aux clauses des contrats d'assurances. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le syndic peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement, même dans un lot privatif.

2. - Le syndic, sans pouvoir les exécuter directement ou indirectement personnellement, supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts, sauf s'il s'agit de réparations concernant exclusivement un lot privatif et que le copropriétaire souhaite s'en charger à ses risques et périls.

3. - En cas de sinistre tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurance sont encaissées par le syndic et déposées sur un compte spécial ouvert à cet effet s'il y a des dégâts aux parties privatives. Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou, pour les dégâts aux parties communes, l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle peut cependant être signée par le ou les propriétaires concernés par le dommage, si celui-ci n'a aucune conséquence directe ou indirecte sur les parties communes ; une copie doit en être remise au syndic.

4. - Les indemnités seront affectées par priorité à la réparation des dommages ou à la reconstruction de l'immeuble, si celle-ci a été décidée.

5. - Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de l'association des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire possède dans les parties communes, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value. Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal, majoré de quatre points pour cent, courront de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

6. - Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes, sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires.

Article II.36. - Destruction et reconstruction de l'immeuble

- Fin de l'indivision

1. - Par destruction de l'immeuble, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros-œuvre ou de la structure de l'immeuble.

La destruction est totale si l'immeuble a été détruit entièrement ou à concurrence de nonante pour cent au moins. La destruction totale d'une annexe est assimilée à une destruction partielle.

La destruction est partielle si elle affecte moins de nonante pour cent du gros-œuvre ou de la structure de l'immeuble.

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

- les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives ;

- les dommages qui ne concernent pas le gros-œuvre de l'immeuble.

2. - La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par un contrat d'assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurance; elle sera considérée comme équivalente à la destruction, la perte, atteignant au moins nonante pour cent de la valeur d'utilisation de l'immeuble en raison de sa vétusté et de ce qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est, soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble, soit sa cession.

3. - La destruction totale ou partielle implique que l'assemblée générale doit décider du sort de l'immeuble, de sa reconstruction ou de sa cession en bloc et de la dissolution de l'association des copropriétaires.

4. - La destruction, même totale, de l'immeuble n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association des copropriétaires, qui doit être décidée par l'assemblée générale.

5. - L'assemblée générale statue:

- à la majorité de quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'immeuble en bloc;

- à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de démolition et de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

Toutefois, l'assemblée générale décide à la majorité des quatre/ cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés pour la démolition ou la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité

ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites à l'article 577-7 paragraphe 3.

6. - Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'assemblée générale devra statuer, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sur le sort de l'association des copropriétaires. Les choses communes seront alors partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

CHAPITRE VI - ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES

Article II.37. - Association des copropriétaires :
Dénomination - Siège - Numéro d'entreprise - Election de
domicile

L'association est dénommée « ASSOCIATION PARTIELLE DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE VANDERGOTEN »

Elle a son siège dans l'immeuble, à savoir : Bruxelles, Boulevard Emile Bockstael 304.

Tous documents émanant de l'association partielle mentionnent son numéro d'entreprise.

L'association partielle élit domicile au domicile ou au bureau du syndic.

Article II.38. - Personnalité juridique - Composition

L'association partielle disposera de la personnalité juridique dès que les deux conditions suivantes sont réunies :

- la cession ou l'attribution d'un lot donnant naissance à l'indivision ;
- la transcription des présents statuts à la conservation des hypothèques compétente.

A défaut de transcription, l'association partielle ne peut se prévaloir de la personnalité juridique. Par contre, les tiers disposent de la faculté d'en faire état contre elle.

Tous les copropriétaires d'un lot privatif dans l'immeuble sont membres de l'association des copropriétaires.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal au nombre de leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article II.39. - Dissolution - Liquidation

a) Dissolution

L'association partielle est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin. Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association.

L'assemblée générale peut dissoudre l'association partielle. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique. Toutefois, l'assemblée générale ne peut la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

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

b) Liquidation

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

L'assemblée générale ou, si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic, désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 186 à 188, 190 à 195, §1, et 57 du Code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association partielle.

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

L'acte de clôture de liquidation contient :

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

Toutes les actions contre des copropriétaires, l'association partielle, le syndic et les liquidateurs, se prescrivent par cinq ans à compter de la transcription à la conservation des hypothèques de l'acte de clôture de la liquidation.

Article II.40. - Patrimoine de l'association partielle des copropriétaires

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

En conséquence, elle ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, qui restent appartenir aux copropriétaires; il en est notamment ainsi des parties communes.

L'association partielle peut être propriétaire de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et

notamment les espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien, ainsi que de tous éléments décoratifs ou utilitaires, tels qu'antennes, tableaux ou objets décorant des parties communes.

Article II.41. - Objet

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

Article II.42. - Solidarité divise des copropriétaires

Sans préjudice de l'article 577-9, §5, du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association partielle peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

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

Article II.43. - Actions en justice - Frais

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

Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé par pli recommandé le syndic qui, à son tour, en informe les autres copropriétaires.

CHAPITRE VII - ACTIONS EN JUSTICE

Article II.44.- Par l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Nonobstant l'article 577-5, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges.

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires

Article II.45.- Par un copropriétaire

Tout copropriétaire peut exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale, si elle lui cause un préjudice personnel.

Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

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

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

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

1° la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble;

2° le mode de répartition des charges si celui-ci cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

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

Le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs.

Le copropriétaire *défendeur* engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement non fondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Le copropriétaire dont la *demande*, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée totalement fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Si la demande est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire demandeur ou défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

Article II.46.- Par un occupant

Toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale peut demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale adoptée après la naissance de son droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les *deux mois* de la communication de la décision telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article 577-10, §4 2° du Code civil et *au plus tard dans les quatre mois* de l'assemblée générale.

Article II.47.- Désignation d'un ou plusieurs administrateurs provisoires

Si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions attribuées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.

Article II.48.- Arbitrage

Est réputée non écrite toute clause qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient concernant l'application des articles 577-3 à 577-14 du Code Civil. Cela n'exclut pas l'application des articles 1724 et suivants du Code judiciaire sur la médiation ni

celles des articles 1738 et suivants du Code judiciaire relatifs au droit collaboratif.

CHAPITRE VIII - OPPOSABILITE – INFORMATIONS

Article II.49. - Principes

Toutes décisions de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.

Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine assemblée générale.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires.

Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

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

Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale :

1° en ce qui concerne *les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel*, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé à l'article 577-10, paragraphe 3 du Code Civil ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;

2° en ce qui concerne *les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot*, par la communication qui lui en est faite, par lettre recommandée à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 577-6, § 12 du Code civil.

Est réputée non écrite toute clause qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix.

CHAPITRE IX - CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Article II.50. - Conseil de copropriété

Le conseil de copropriété est constitué lors de la première assemblée générale. Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

Ce conseil, dont peuvent être membre les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2 du Code civil. Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.

L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.

Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut

prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes. Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

CHAPITRE X - COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES

Article II.51.- Commissaires

L'assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaire ou non, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

Le syndic ne peut être commissaire aux comptes.

TITRE III – REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

L'immeuble est également régi par un règlement d'ordre intérieur notamment opposable par ceux à qui il est opposable.

Ce règlement ne sera pas transcrit et demeurera ci-annexé et signé par le comparant et nous notaire.

Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion.

TITRE IV - DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET TRANSITOIRES

Article IV.1. - Renvoi au Code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil. Les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

Article IV.2. - Langues

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association partielle, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Il existe une version française et une version néerlandaise des présents statuts. En cas de contradiction entre les deux versions, il est convenu que la version française prévaudra.

Article IV.3. - Modifications - Procurations

Le comparant se réserve de droit de :

1) retrocéder tout ou une partie du terrain objet du présent acte de base à la Ville de Bruxelles ou tout autre autorité publique en vue de la réalisation du « **pocket park** ». Il est précisé que cette rétrocession n'impliquera aucune modification des millièmes indivis dans les parties communes attaché aux lots privatifs.

Les futurs copropriétaires donnent par la présente procuration au comparant à l'effet de pour lui et en son nom :

-dresser tous actes afférents à ladite rétrocession ;

-passer et signer tous actes, pièces, cahiers des charges et procès-verbaux, élire domicile, dispenser l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale de prendre inscription d'office, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes ; signer tous dépôts au rang des minutes d'un notaire en ce qui concerne les biens immeubles précités.

2) Le comparant se réserve également le droit d'introduire un **permis d'urbanisme modificatif** en vue de la modification de la destination du local pour profession libérale en studio, tel qu'indiqué ci dessus.

Les futurs copropriétaires donnent par la présente procuration au comparant à l'effet de pour lui et en son nom, introduire une demande et de dresser tous actes afférents à ladite modification et de passer et signer tous actes.

Article IV.4. - Dispositions transitoires

A titre transitoire et pour assurer une mise en place harmonieuse des organes des copropriétés, il est prévu que :

1) la première assemblée générale de l'association des copropriétaires sera réunie par le promoteur qui en assurera la présidence. Elle se tiendra quand au moins 60% de l'immeuble sera vendu par acte notarié. Au cas où les travaux atteindraient le stade de la réception provisoire des parties communes (telle que définie dans les conventions sous seing privé de vente) avant que 60% de l'immeuble ne soit vendu, une assemblée de l'association des copropriétaires se réunira 60 jours avant la date présumée de ladite réception provisoire des parties communes afin de désigner le syndic.

2) le premier syndic de l'association des copropriétaires est le comparant ; il est nommé jusqu'au jour de la première assemblée générale de l'association des copropriétaires.

3) les polices d'assurance souscrites par le promoteur seront maintenues jusqu'à leur terme et au plus tôt un mois après la première assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Article IV.5 - Modifications

Le comparant se réserve le droit d'introduire une demande de modification du permis d'urbanisme dont question ci-dessus, en vue d'autoriser *entre autres* la modification du local pour profession libérale en studio, ainsi que d'apporter d'autres modifications que le comparant jugera nécessaire et de modifier les présents statuts.

TITRE V - DISPOSITIONS FINALES

TRANSCRIPTION HYPOTHÉCAIRE

Le présent acte sera transcrit au bureau compétent de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Toutes les clauses reprises au présent acte sont applicables dès qu'un lot privatif aura été cédé par les comparants, sauf si celles-ci sont contraires à la loi en vigueur.

FRAIS

La participation des acquéreurs dans les frais des présents statuts et ses annexes est fixée en fonction des millièmes de chaque lot privatif dans les parties communes générales.

ELECTION DE DOMICILE

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

CERTIFICAT D'IDENTITE

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

PROJET

Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte, le 1 février 2019 et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

DROIT D'ECRITURE

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

DONT ACTE.

Fait et passé, lieu et date que dessus.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les comparants présents ou représentés comme indiqué ci-dessus, ont signé avec nous, Notaires.

Table des matières

EXPOSE PREALABLE	2
SERVITUDES.....	6
SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN	11
TITRE I. – ACTE DE BASE.....	19
Article I.1. - Mise sous le régime de la copropriété forcée.....	19
Article I.2. - Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux. Détermination de leur caractère privatif ou commun	20
Article I.3. - Fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative	24
Article I.4. - Description des parties privatives et fixation de la quote-part des parties communes particulières afférente à chaque partie privative	25
TITRE II.- REGLEMENT DE COPROPRIETE.....	59
CHAPITRE I.- EXPOSE GENERAL	59
Article II.1.- Définition et portée	59
CHAPITRE II.- DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES	60
Article II.2. - Destination des lots privatifs	60
Article II.3. - Jouissance des parties privatives	60
Article II.4. - Limites de la jouissance des parties privatives	63
Article II.5. - Interdiction de dépôt de matières dangereuses et autres.....	66
Article II.6. - Transformations – Modifications des parties communes et privatives	66
CHAPITRE III - TRAVAUX, RÉPARATIONS ET ENTRETIEN	68
Article II.7. - Généralités.....	68
Article II.8. - Genre de réparations et travaux.....	68
Article II.9. - Actes conservatoires et d'administration provisoire .	68
Article II.10. - Autres réparations ou travaux	69
Article II.11. - Servitudes relatives aux travaux	69
Article II.12. - Nettoyage.....	70
Article II.13. - Potager.....	70
CHAPITRE IV - CHARGES COMMUNES	70
Article II.14. - Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes.....	70
Article II.15. - Chauffage - Eau chaude	71
Article II.16. - Eau Froide	71
Article II.17. - Électricité	72
Article II.18. - Impôts	72

Article II.19. - Charges - ou augmentation des charges - dues au fait d'un copropriétaire	72
Article II.20. - Recettes au profit des parties communes	72
Article II.21. - Modification de la répartition des charges	72
Article II.22. - Cession d'un lot	73
Article II.23. - Fonds de roulement	77
Article II.24. - Fonds de réserve ordinaire – Fonds de réserve spéciaux	78
Article II.25. - Solidarité – Paiement des charges communes	78
Article II.26. - Recouvrement des charges communes	80
Article II.27. - Comptes annuels du syndic	80
CHAPITRE V - ASSURANCES-RESPONSABILITE DOMMAGES A L'IMMEUBLE	81
Article II.28. - Généralités	81
Article II.29. - Types d'assurances	82
Article II.30. - Biens et capitaux à assurer	83
Article II.31. - Assurances individuelles complémentaires	83
Article II.32. - Primes et surprimes	83
Article II.33. - Responsabilité des occupants - Clause du bail	84
Article II.34. - Franchises	84
Article II.35. - Sinistres - Procédures et indemnités	84
Article II.36. - Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision	86
CHAPITRE VI - ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES	87
Article II.37. - Association des copropriétaires : Dénomination - Siège - Numéro d'entreprise - Election de domicile	87
Article II.38. - Personnalité juridique - Composition	87
Article II.39. - Dissolution - Liquidation	87
Article II.40. - Patrimoine de l'association partielle des copropriétaires	88
Article II.41. - Objet	89
Article II.42. - Solidarité divise des copropriétaires	89
Article II.43. - Actions en justice - Frais	89
CHAPITRE VII - ACTIONS EN JUSTICE	89
Article II.44.- Par l'association des copropriétaires	89
Article II.45.- Par un copropriétaire	90
Article II.46.- Par un occupant	91
Article II.47.- Désignation d'un ou plusieurs administrateurs provisoires	91
Article II.48.- Arbitrage	91
CHAPITRE VIII - OPPOSABILITE – INFORMATIONS	92
Article II.49. - Principes	92
CHAPITRE IX - CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ.....	93
Article II.50. - Conseil de copropriété	93
CHAPITRE X - COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES	94
Article II.51.- Commissaires	94
TITRE III – REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.....	94

TITRE IV - DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET TRANSITOIRES	95
Article IV.1. - Renvoi au Code civil	95
Article IV.2. - Langues	95
Article IV.3. - Modifications - Procurations	95
Article IV.4. - Dispositions transitoires	96
Article IV.5 - Modifications	96
TITRE V - DISPOSITIONS FINALES.....	96
TRANSCRIPTION HYPOTHÉCAIRE	96
DISPOSITIONS TRANSITOIRES	96
FRAIS	96
ELECTION DE DOMICILE	96
CERTIFICAT D'IDENTITE	97
PROJET.....	97
DROIT D'ECRITURE.....	97
DONT ACTE.....	97

(Suivent les signatures)
Pour expédition conforme.



DETERMINATION DES QUOTES-PARTS (15/03/2019)

1. Il a été décidé d'attribuer 100.000 quote-parts à la copropriété.
2. L'expert n'a pas contrôlé l'affectation urbanistique autorisée du bien ni sa conformité aux réglementations en vigueur.
3. Les surfaces prises en compte pour le calcul des quotes-parts sont les surfaces nettes au sol suivant le code de mesure des surfaces.
L'expert s'est basé sur les plans du projet qui nous ont été communiqués par le bureau d'architecture R²D².
4. N'obtenant pas exactement 100.000 quotes-parts à cause de la somme des arrondis, les quotes-parts ont été adaptées pour obtenir 100.000 quotes-parts pour chacune des copropriétés.
5. Les surfaces nettes au sol sont subdivisées en plusieurs catégories selon leur affectation :
 - 5.1. Les surfaces principales qui correspondent à une habitation à usage normal dont la hauteur libre est égale ou supérieure à 2,10 m.
Leurs coefficients ont été fixés de la manière suivante :

- Appartements rez-de-chaussée	0,90
- Appartements 1er étage	0,95
- Appartements 2ème étage	1,00
- Appartements 3ème étage	1,05
- Appartements 4ème étage	1,08
- Appartements 5ème étage	1,11
- Appartements disposant d'une moins bonne conception (M)	- 0,01
- Appartements disposant d'une meilleure orientation (B)	+ 0,02
- Appartements disposant d'une moins bonne orientation (M)	- 0,02
 - 5.2. Les caves seules sont des surfaces accessoires aux appartements.
Leurs coefficients ont été fixés de la manière suivante :

- Cave seule sous-sol -1	0,25
- Cave seule sous-sol -2	0,15

Les quote-parts des caves ont été uniformisées par type.
 - 5.3. Les terrasses sont des surfaces accessoires.
Elles restent des parties communes mais à usage privatif.
Leurs coefficients ont été fixés de la manière suivante :

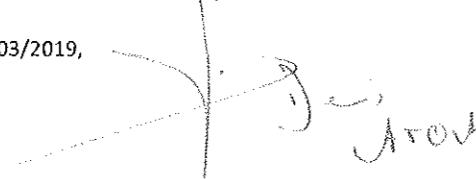
- Surface inférieure ou égale à 15 % de la surface de l'appartement	0,35
- Surface supérieure à 15 % de la surface de l'appartement	0,17
 - 5.4. Les emplacements de parking sont des surfaces accessoires.
Leurs coefficients ont été fixés de la manière suivante :

- Parking intérieur couvert non clos	0,35
- Parking intérieur couvert non clos + Place moto	0,42
- Parking intérieur couvert non clos + Cave	0,48

Les quote-parts des emplacements de parking ont été uniformisées par type.

Le calcul des quotes-parts a été dressé par Mr Denis Latour (IPI 501 415), gérant de l'agence immobilière Latour & Petit, dont les bureaux sont situés Avenue Paul Hymans 83 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert.

Fait à Woluwé-Saint-Lambert le 15/03/2019,


Denis Latour

Niv	BIENS Ref	SURFACES				PONDERATION								QUOTITES											
		Surf nette sol	Terrasse	Cave	Pkg	Coeff base	Conception	Logement	Orientation	Coeff total	Surf pond	Terrasse	Surf pond	Type	Cave	Coeff	Surf pond	Type	Pkg	Coeff	Surf pond	TOTAL	Général		
0	Eau int collectif : Point Vélo	82,7				0,9		74,4		0,0		0,0			0,0		0,0		0,0		0,0	74,4	1251		
0	AA.0.1 : Prof Libérata	77,8				0,9		24,1		0,0		0,0			0,0		0,0		0,0		0,0	24,1	405		
0	AA.0.2	93,8	16,8			0,9		82,6	5,2			0,0	0,0		0,0		0,0		0,0		0,0	82,8	1476		
0	AB.0.1	117,8	19,6			0,9		106,0	6,9			0,0	0,0		0,0		0,0		0,0		0,0	112,9	1897		
0	AB.0.2	117,8	19,8			0,9		106,0	6,9			0,0	0,0		0,0		0,0		0,0		0,0	113,0	1898		
0	AC.0.1	91,9	14,8			0,9		82,7	5,2			0,0	0,0		0,0		0,0		0,0		0,0	87,9	1477		
0	AC.0.2	101,4	10,9			0,9		90,2	3,8			0,0	0,0		0,0		0,0		0,0		0,0	94,1	1581		
1	AA.1.1	102,1				0,95		95,0	0,0			0,0	0,0		0,0		0,0		0,0		0,0	95,0	1596		
1	AA.1.2	104,4	11,6			0,95		1,0	99,2	4,1			0,0	0,0		0,0		0,0		0,0		0,0	103,2	1735	
1	AB.1.1	89,5	11,6			0,95		1,0	85,0	4,1			0,0	0,0		0,0		0,0		0,0		0,0	89,1	1497	
1	AB.1.2	68,6				0,95		M	0,9	63,8	0,0			0,0	0,0		0,0		0,0		0,0	63,8	1072		
1	AB.1.3	92,6	11,6			0,95		1,0	88,0	4,1			0,0	0,0		0,0		0,0		0,0		0,0	92,0	1547	
1	AC.1.1	104,8	11,6			0,95		1,0	99,6	4,1			0,0	0,0		0,0		0,0		0,0		0,0	103,6	1741	
1	AC.1.2	101,5	8,4			0,95		M	0,9	95,4	2,9			0,0	0,0		0,0		0,0		0,0	0,0	98,4	1653	
2	AA.2.1	102,1	8,0			1		1,0	102,1	2,8			0,0	0,0		0,0		0,0		0,0		0,0	104,9	1763	
2	AA.2.2	104,8	11,6			1		1,0	104,8	4,1			0,0	0,0		0,0		0,0		0,0		0,0	108,9	1827	
2	AB.2.1	89,7	11,6			1		M	1,0	89,7	4,1			0,0	0,0		0,0		0,0		0,0		0,0	93,8	1576
2	AB.2.2	68,7				1		1,0	67,3	0,0			0,0	0,0		0,0		0,0		0,0		0,0	67,3	1131	
2	AB.2.3	92,6	11,6			1		1,0	92,6	4,1			0,0	0,0		0,0		0,0		0,0		0,0	96,7	1624	
2	AC.2.1	104,7	11,6			1		1,0	104,7	4,1			0,0	0,0		0,0		0,0		0,0		0,0	108,8	1828	
2	AC.2.2	101,4	8,4			1		M	1,0	100,4	2,9			0,0	0,0		0,0		0,0		0,0		0,0	103,3	1735
3	AA.3.1	102,0	8,0			1,05		1,1	107,1	2,8			0,0	0,0		0,0		0,0		0,0		0,0	109,9	1847	
3	AA.3.2	105,1	11,6			1,05		M	1,1	110,4	4,1			0,0	0,0		0,0		0,0		0,0		0,0	114,4	1923
3	AB.3.1	89,9	11,6			1,05		1,1	110,4	4,1			0,0	0,0		0,0		0,0		0,0		0,0	98,5	1655	
3	AB.3.2	69,2				1,05		1,1	71,3	0,0			0,0	0,0		0,0		0,0		0,0		0,0	71,3	1198	
3	AC.3.3	105,1	11,6			1,05		1,1	97,5	4,1			0,0	0,0		0,0		0,0		0,0		0,0	101,6	1708	
3	AC.3.2	101,6	8,4			1,05		M	1,1	110,4	4,1			0,0	0,0		0,0		0,0		0,0		0,0	114,4	1923
4	AA.4.1	102,3	8,0			1,08		1,1	110,5	2,8			0,0	0,0		0,0		0,0		0,0		0,0	113,3	1904	
4	AA.4.2	105,1	11,6			1,08		1,1	113,5	4,1			0,0	0,0		0,0		0,0		0,0		0,0	117,6	1976	
4	AB.4.1	89,9	11,6			1,08		1,1	97,1	4,1			0,0	0,0		0,0		0,0		0,0		0,0	101,2	1700	
4	AB.4.2	69,2				1,08		M	1,1	73,4	0,0			0,0	0,0		0,0		0,0		0,0		0,0	73,4	1233
4	AB.4.3	92,9	11,6			1,08		B	1,1	101,3	4,1			0,0	0,0		0,0		0,0		0,0		0,0	105,3	1770
4	AC.4.1	105,0	11,6			1,08		B	1,1	114,5	4,1			0,0	0,0		0,0		0,0		0,0		0,0	118,5	1992
4	AC.4.2	101,6	8,4			1,08		B	1,1	110,7	2,9			0,0	0,0		0,0		0,0		0,0		0,0	113,7	1911
5	AA.5.1	102,3	8,0			1,11		B	1,1	113,6	2,8			0,0	0,0		0,0		0,0		0,0		0,0	116,4	1955
5	AA.5.2	105,1	11,6			1,11		B	1,1	116,7	4,1			0,0	0,0		0,0		0,0		0,0		0,0	120,7	2029
5	AB.5.1	89,9	11,6			1,11		B	1,1	100,7	4,1			0,0	0,0		0,0		0,0		0,0		0,0	104,7	1760
5	AB.5.2	144,3	48,0			1,11		B	1,1	163,1	12,7			0,0	0,0		0,0		0,0		0,0		0,0	175,8	2954
0	BD.0.1	99,3	16,8			0,9		B	0,9	89,4	5,9			0,0	0,0		0,0		0,0		0,0		0,0	95,3	1601
0	BD.0.2	102,1	19,3			0,9		B	0,9	91,9	6,6			0,0	0,0		0,0		0,0		0,0		0,0	98,5	1655
0	BD.0.1	102,1	6,9																						

-1	CA26	7,7		7,7		0		0,0	0,0	0,0	cave seule R-1	0,3	1,9		0,0	0,0	1,9		19
-1	CA27	4,9		4,9		0		0,0	0,0	0,0	cave seule R-1	0,3	1,2		0,0	0,0	1,2		19
-1	CA28	4,9		4,9		0		0,0	0,0	0,0	cave seule R-1	0,3	1,2		0,0	0,0	1,2		19
-1	CA29	3,2		3,2		0		0,0	0,0	0,0	cave seule R-1	0,3	0,8		0,0	0,0	0,8		19
-1	CA30	3,2		3,2		0		0,0	0,0	0,0	cave seule R-1	0,3	0,8		0,0	0,0	0,8		19
-1	CA31	3,3		3,3		0		0,0	0,0	0,0	cave seule R-1	0,3	0,8		0,0	0,0	0,8		19
-1	CA32	3,3		3,3		0		0,0	0,0	0,0	cave seule R-1	0,3	0,8		0,0	0,0	0,8		19
-1	CA33	3,2		3,2		0		0,0	0,0	0,0	cave seule R-1	0,3	0,8		0,0	0,0	0,8		19
-1	CA34	3,1		3,1		0		0,0	0,0	0,0	cave seule R-1	0,3	0,8		0,0	0,0	0,8		19
-1	CA35	3,1		3,1		0		0,0	0,0	0,0	cave seule R-1	0,3	0,8		0,0	0,0	0,8		19
-1	CA36	3,0		3,0		0		0,0	0,0	0,0	cave seule R-1	0,3	0,8		0,0	0,0	0,8		19
-1	CA37	2,9		2,9		0		0,0	0,0	0,0	cave seule R-1	0,3	0,7		0,0	0,0	0,7		19
-1	P41 - CA12	18,3		18,3		0		0,0	0,0	0,0	Pkg int couvert non clos + Cave	0,5	8,8		0,0	0,0	8,8		116
-1	P15 - CA38	18,9		18,9		0		0,0	0,0	0,0	Pkg int couvert non clos + Cave	0,5	9,1		0,0	0,0	9,1		116
-1	P08 - CA14	16,9		16,9		0		0,0	0,0	0,0	Pkg int couvert non clos + Cave	0,5	8,1		0,0	0,0	8,1		116
-1	P09 - CA15	14,7		14,7		0		0,0	0,0	0,0	Pkg int couvert non clos + Cave	0,5	7,1		0,0	0,0	7,1		116
-1	P10 - CA16	14,7		14,7		0		0,0	0,0	0,0	Pkg int couvert non clos + Cave	0,5	7,1		0,0	0,0	7,1		116
-1	P11 - CA17	14,7		14,7		0		0,0	0,0	0,0	Pkg int couvert non clos + Cave	0,5	7,1		0,0	0,0	7,1		116
-1	P12 - CA18	15,6		15,6		0		0,0	0,0	0,0	Pkg int couvert non clos + Cave	0,5	7,5		0,0	0,0	7,5		116
-1	P13 - CA19	15,6		15,6		0		0,0	0,0	0,0	Pkg int couvert non clos + Cave	0,5	7,5		0,0	0,0	7,5		116
-1	P14 - CA20	16,9		16,9		0		0,0	0,0	0,0	Pkg int couvert non clos + Cave	0,5	8,1		0,0	0,0	8,1		116
-1	P22 - CB18	19,1		19,1		0		0,0	0,0	0,0	Pkg int couvert non clos + Cave	0,5	9,2		0,0	0,0	9,2		116
-1	P29 - CB17	17,2		17,2		0		0,0	0,0	0,0	Pkg int couvert non clos + Cave	0,5	8,3		0,0	0,0	8,3		116
-1	P30 - CB16	17,3		17,3		0		0,0	0,0	0,0	Pkg int couvert non clos + Cave	0,5	8,3		0,0	0,0	8,3		116
-1	P31 - CB15	17,8		17,8		0		0,0	0,0	0,0	Pkg int couvert non clos + Cave	0,5	8,6		0,0	0,0	8,6		116
-1	P32 - CB14	19,6		19,6		0		0,0	0,0	0,0	Pkg int couvert non clos + Cave	0,5	9,4		0,0	0,0	9,4		116
-1	P33 - CB13	16,5		16,5		0		0,0	0,0	0,0	Pkg int couvert non clos + Cave	0,5	7,9		0,0	0,0	7,9		116
-1	P36 - CB12	18,2		18,2		0		0,0	0,0	0,0	Pkg int couvert non clos + Cave	0,5	8,7		0,0	0,0	8,7		116
-1	P37 - CB11	20,0		20,0		0		0,0	0,0	0,0	Pkg int couvert non clos + Cave	0,5	9,6		0,0	0,0	9,6		116
-1	P38 - CB10	18,7		18,7		0		0,0	0,0	0,0	Pkg int couvert non clos + Cave	0,5	9,0		0,0	0,0	9,0		116
-1	P39 - CB09	17,2		17,2		0		0,0	0,0	0,0	Pkg int couvert non clos + Cave	0,5	8,3		0,0	0,0	8,3		116
-1	P40 - CB08	17,5		17,5		0		0,0	0,0	0,0	Pkg int couvert non clos + Place moto	0,4	7,3		0,0	0,0	7,3		116
-1	P01 - M	17,2		17,2		0		0,0	0,0	0,0	Pkg int couvert non clos + Place moto	0,4	7,2		0,0	0,0	7,2		103
-1	P02 - M	15,9		15,9		0		0,0	0,0	0,0	Pkg int couvert non clos + Place moto	0,4	6,7		0,0	0,0	6,7		103
-1	P03 - M	15,9		15,9		0		0,0	0,0	0,0	Pkg int couvert non clos + Place moto	0,4	6,7		0,0	0,0	6,7		103
-1	P04 - M	15,0		15,0		0		0,0	0,0	0,0	Pkg int couvert non clos + Place moto	0,4	6,3		0,0	0,0	6,3		103
-1	P05 - M	15,0		15,0		0		0,0	0,0	0,0	Pkg int couvert non clos + Place moto	0,4	6,3		0,0	0,0	6,3		103
-1	P06 - M	15,0		15,0		0		0,0	0,0	0,0	Pkg int couvert non clos + Place moto	0,4	6,3		0,0	0,0	6,3		103
-1	P07 - M	17,2		17,2		0		0,0	0,0	0,0	Pkg int couvert non clos + Place moto	0,4	7,2		0,0	0,0	7,2		103
-1	P42 - M	16,5		16,5		0		0,0	0,0	0,0	Pkg int couvert non clos + Place moto	0,4	6,9		0,0	0,0	6,9		103
-1	P43 - M	16,5		16,5		0		0,0	0,0	0,0	Pkg int couvert non clos + Place moto	0,4	6,9		0,0	0,0	6,9		103
-1	P44 - M	16,5		16,5		0		0,0	0,0	0,0	Pkg int couvert non clos + Place moto	0,4	6,9		0,0	0,0	6,9		103
-1	P45 - M	14,7		14,7		0		0,0	0,0	0,0	Pkg int couvert non clos + Place moto	0,4	6,2		0,0	0,0	6,2		103
-1	P46 - M	17,7		17,7		0		0,0	0,0	0,0	Pkg int couvert non clos + Place moto	0,4	7,4		0,0	0,0	7,4		103
-1	P47 - M	14,7		14,7		0		0,0	0,0	0,0	Pkg int couvert non clos + Place moto	0,4	6,2		0,0	0,0	6,2		103
-1	P48 - M	16,5		16,5		0		0,0	0,0	0,0	Pkg int couvert non clos + Place moto	0,4	6,9		0,0	0,0	6,9		103
-1	P49 - M	16,5		16,5		0		0,0	0,0	0,0	Pkg int couvert non clos + Place moto	0,4	6,9		0,0	0,0	6,9		103
-1	P50 - M	16,5		16,5		0		0,0	0,0	0,0	Pkg int couvert non clos + Place moto	0,4	6,9		0,0	0,0	6,9		103
-1	P20	12,5		12,5		0		0,0	0,0	0,0	Pkg int couvert non clos	0,4	5,8		0,0	0,0	5,8		95
-1	P16	12,7		12,7		0		0,0	0,0	0,0	Pkg int couvert non clos	0,4	4,4		0,0	0,0	4,4		95
-1	P17	12,0		12,0		0		0,0	0,0</										

TABLEAU DE REPARTITION DES EMPLACEMENTS POUR VELOS

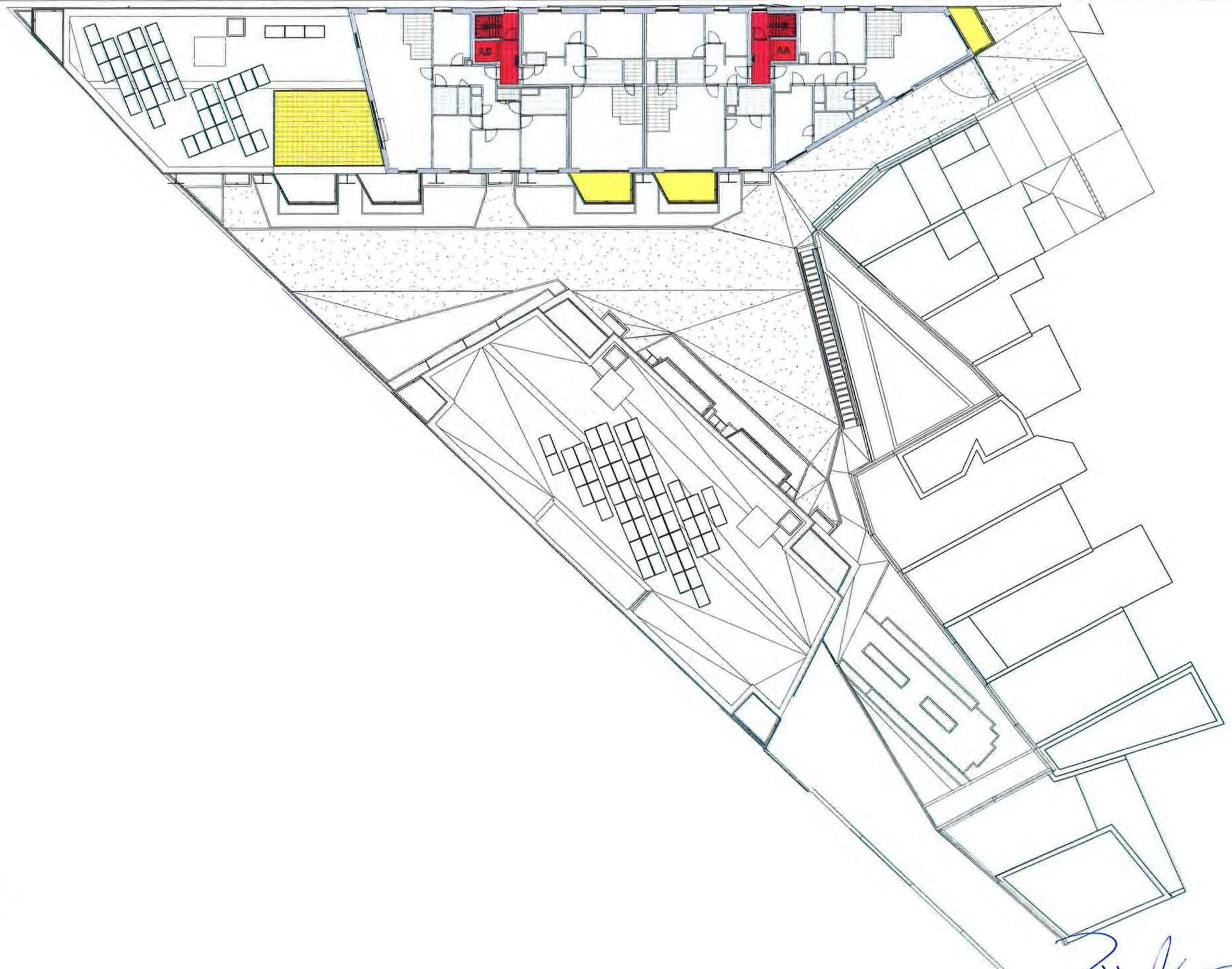
Appartement	Nombre d'emplacements vélos
A0	0
AA01	0
AA02	3
AB01	5
AB02	5
AC01	3
AC02	3
AA11	3
AA12	3
AB11	2
AB12	2
AB13	2
AC11	3
AC12	3
AA21	3
AA22	3
AB21	2
AB22	2
AB23	2
AC21	3
AC22	3
AA31	3
AA32	3
AB31	2
AB32	2
AB33	2
AC31	3
AC32	3
AA41	3
AA42	3
AB41	2
AB42	2
AB43	2
AC41	3
AC42	3
AA51	3
AA52	3
AB51	2
AB52	5
BD01	2
BD02	2
BE01	2
BE02	2
BD11	2
BD12	3
BE11	3
BE12	2
BD21	2
BD22	2
BE21	2
BE22	2
BD31	2
BD32	2
BE31	2
BE32	2

21 - 04/09 JFh

	PARKING	AA	AB	AC	BD-BE	PROF LIB	POINT VELO
Travaux / Réparations / Nettoyage / Indemnités déménagement-emménagement (NOYAUX)							
Maintenance : ascenseur, produits, lampes, piles, interrupteurs, tapis d'entrée, dépannage serrures, etc. (NOYAUX)		1		1			
Noyau AA							
Noyau AB							
Noyau AC							
Noyaux BD-BE							
Travaux / Réparations / Nettoyage / Entretien / Maintenance (TOITURES)							
Bâtiment A	1	1	1	1		1	1
Bâtiment B	1	1	1	1	1		
Esplanade	1	1	1	1	1	1	
Travaux / Réparations / Nettoyage / Maintenance (HORS NOYAUX ET TOITURES)							
Bâtiment A		1	1	1		1	1
Bâtiment B					1		
Parking véhicules		1					
Parking vélos		1	1	1	1	1	1
Abords : jardins communs, esplanade, espace potager, équipements mobilier, ...		1	1	1	1	1	1
Entretien (BÂTIMENT ET SOUS-SOL HORS TOITURE)							
Traitements anti-casards / insectes / nuisibles / ...	1	1	1	1	1	1	1
Curage		1	1	1	1	1	1
Eau - Comptage							
Consommation compteur général - consommations compteurs privés par unité		1	1	1	1	1	1
Consommations compteurs privés par unité							
Chauffage - Comptage							
Consommation gaz général - consommations privées par unité		1	1	1	1	1	1
Consommations compteurs privés par unité : chauffage							
Consommations compteurs privés par unité : eau chaude sanitaire							
Électricité - Comptage							
Noyau AA		1					
Noyau AB							
Noyau AC							
Noyaux BD-BE							
Parking véhicules	1	1	1	1	1	1	
Abords + Locaux spécifiques (locaux poubelles, local technique, local entretien, etc.)							
Consommations compteurs privés par unité							
Assurances							
Assurance - Responsabilité civile : syndic, conseil de copropriété, commissaire aux comptes, immeuble	1	1	1	1	1	1	1
Protection juridique	1	1	1	1	1	1	1
Protection contre l'incendie et les péris connexes	1	1	1	1	1	1	1
Frais divers							
Avocat / Huissier / Conseil de copropriété / Salle AG / Plaquettes / Taxes / etc.	1	1	1	1	1	1	1
Frais bancaires / Relevés / Sinistres / Indemnités / Reconstruction / etc.	1	1	1	1	1	1	1
Frais administratifs / Fournitures bureau / Frais correspondance / etc. (si non compris dans les honoraires du syndic)	1	1	1	1	1	1	1
Renouvellement permis d'environnement	1	1	1	1	1	1	1
Frais spécifiques							
Locaux poubelles		1	1	1	1	1	
Local chaufferie principal		1	1	1	1	1	1
Local technique (local chaufferie secondaire - sous-station)		1	1	1	1	1	1
Local entretien		1	1	1	1	1	1
Local jardins		1	1	1	1	1	1
Local communautaire		1	1	1	1	1	1
Local système épuration-recyclage eaux grises		1	1	1	1	1	1
Local compteurs eaux - gaz		1	1	1	1	1	1
Local compteur élec général		1	1	1	1	1	1
Achat/Location containers poubelles et enlèvement		1	1	1	1	1	1
Ventilation locaux poubelles		1	1	1	1	1	1
Entretien/Réparation porte parking	1						
Entretien/Réparation porte d'entrée bld Bockstael + portillon rue Bollen (yc systèmes d'accès)		1	1	1	1	1	
Entretien bassin d'orage + citernes eaux de pluies	1	1	1	1	1	1	
Entretien pompes de relevage	1						
Protection incendie							
Installation/Entretien extincteurs bâtiment A		1		1			
Installation/Entretien extincteurs bâtiment B							
Installation/Entretien extincteurs sous-sol		1		1			
Entretien extractoires de fumée bâtiment A							
Entretien extractoires de fumée bâtiment B							
Sprinklage locaux poubelles	1						
Honoraires syndic : frais d'administration et de correspondance , etc.							
Frais salaire du syndic par unité							

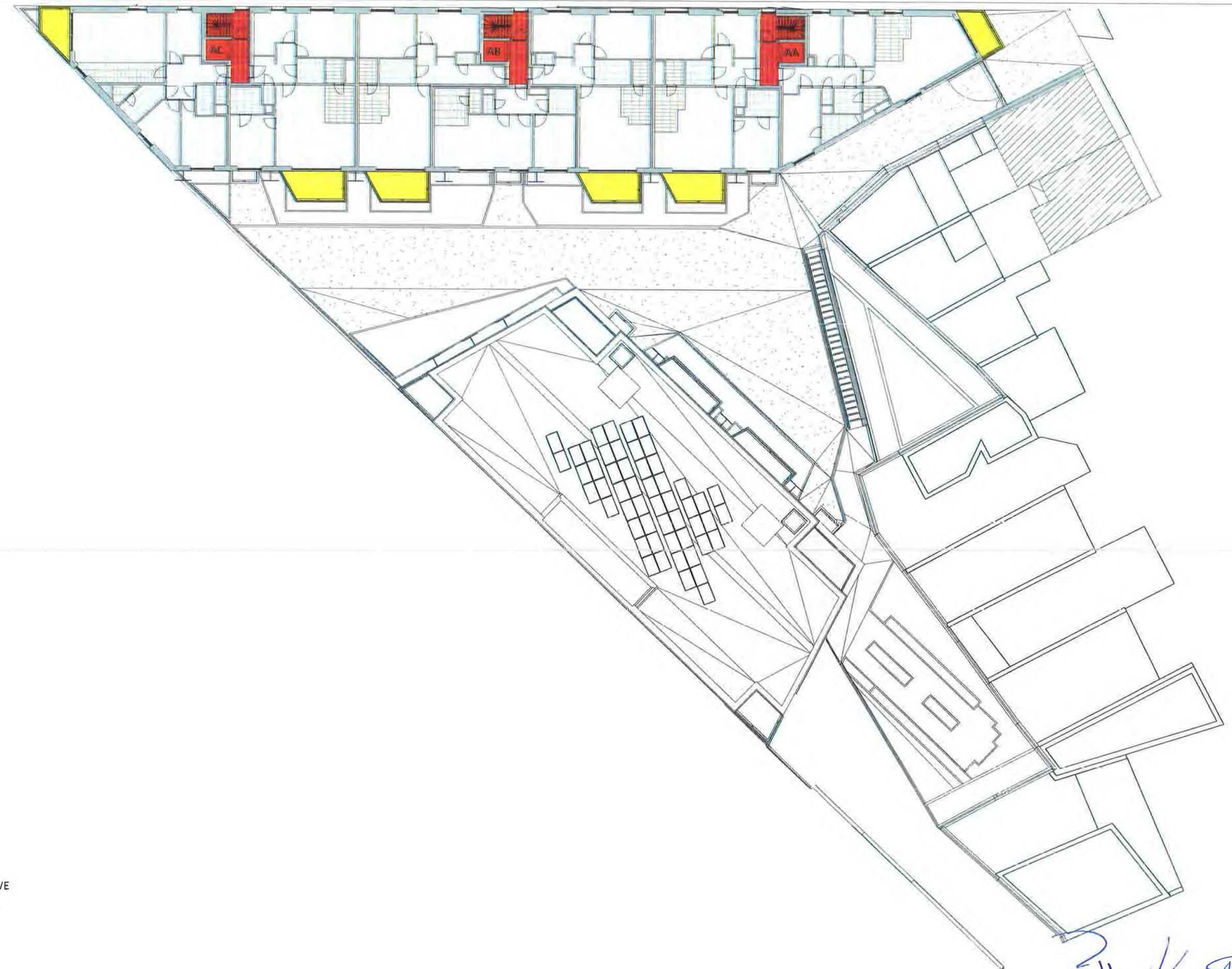
20/03/2019

Handwritten signatures and initials are present in the bottom right corner of the page, overlapping the table's footer area. The signatures appear to be in black ink and are somewhat stylized, making them difficult to decipher precisely. They likely represent the signatures of the individuals involved in the document's preparation or approval.



■ NOYAUX DE CIRCULATION

■ TERRASSES A JOUSSANCE PRIVATIVE



NOYAUX DE CIRCULATION

TERRASSES A JOUSSANCE PRIVATIVE



PLAN DES STATUTS DE JOUISSANCE (3ème ETAGE)

R²D² ARCHITECTURE S.A.
Tél : +32 (0)2 502 06 56
Fax : +32 (0)2 502 80 09
info@r2d2architecture.be

ECH. : 1:300
DATE : 20/03/19



PLAN DES STATUTS DE JOUSSANCE (2ème ETAGE)

R'D² ARCHITECTURE S.A.
Tél : +32 (0)2 502 06 56
Fax : +32 (0)2 502 80 09
info@r2d2architecture.be

ECH. : 1:300
DATE : 20/03/19



■ NOYAUX DE CIRCULATION

■ TERRASSES A JOUSSANCE PRIVATIVE

PLAN DES STATUTS DE JOUSSANCE (1er ETAGE)

R&D² ARCHITECTURE S.A.
Tél : +32 (0)2 502 06 56
Fax : +32 (0)2 502 80 09
info@r2d2architecture.be

ECH. : 1:300
DATE : 20/03/19

214 m²

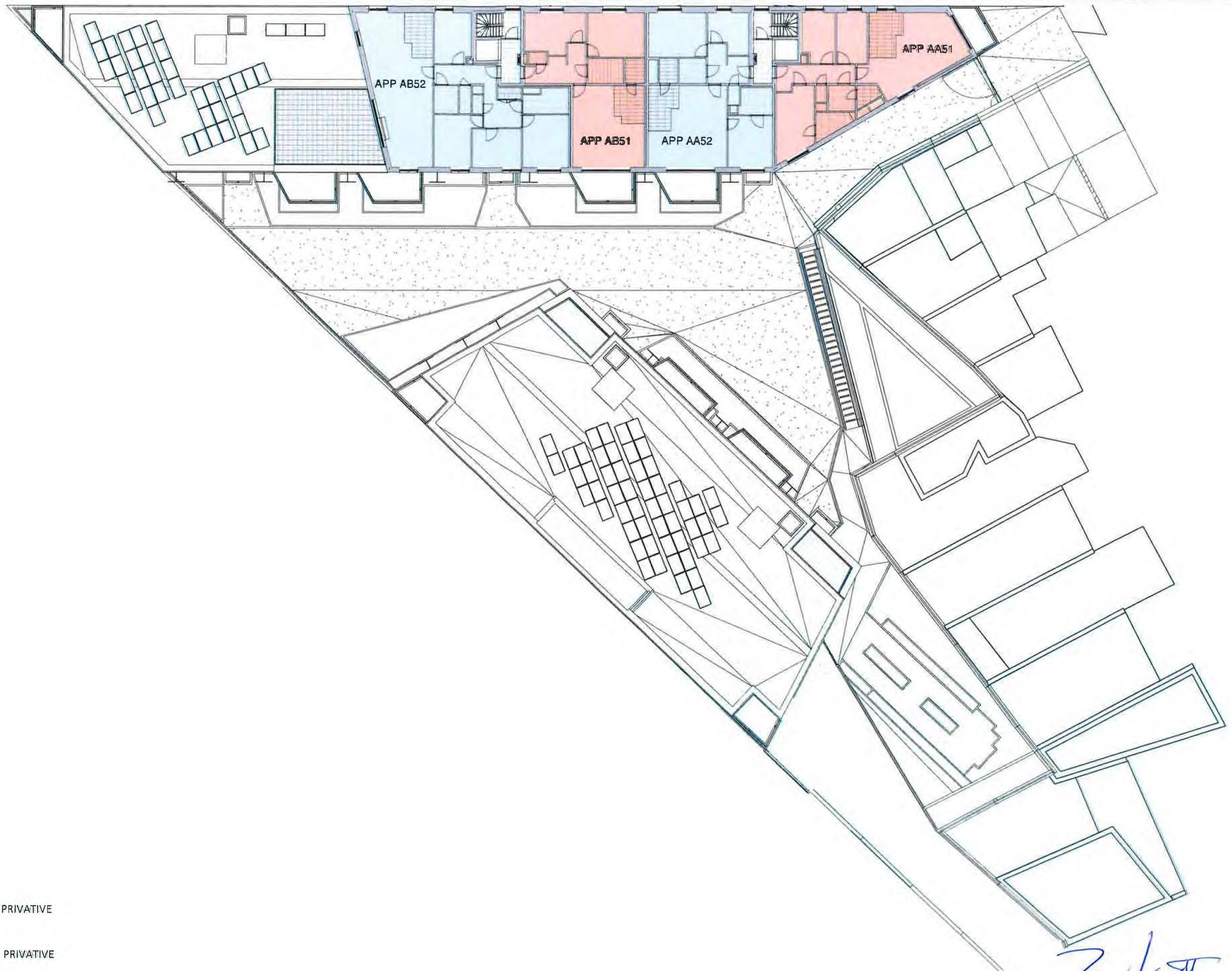


- NOYAUX DE CIRCULATION
- TERRASSES A JOUSSANCE PRIVATIVE
- RAMPE (MANDAT DE CESSION A LA VILLE DE BRUXELLES)
- COMMUNS MINERAL
- COMMUNS VERDURISE

PLAN DES STATUTS DE JOUSSANCE (REZ-DE-CHAUSSEE)

R2D² ARCHITECTURE S.A.
Tél : +32 (0)2 502 06 56
Fax : +32 (0)2 502 80 09
info@r2d2architecture.be

ECH. : 1 : 300
DATE : 20/03/2019



- APPARTEMENT OU BIEN PRIVATIF
- TERRASSE OU BALCON A JOUSSANCE PRIVATIVE
- APPARTEMENT OU BIEN PRIVATIF
- TERRASSE OU BALCON A JOUSSANCE PRIVATIVE

PLAN DE DELIMITATION DES APPARTEMENTS (5ème ETAGE)

R²D² ARCHITECTURE S.A.
Tél : +32 (0)2 502 06 56
Fax : +32 (0)2 502 80 09
info@r2d2architecture.be

ECH. : 1:300
DATE : 03/20/19



PLAN DE DELIMITATION DES APPARTEMENTS (4ème ETAGE)

R&D ARCHITECTURE S.A.
Tél. +32 (0)2 502 06 56
Fax : +32 (0)2 502 80 09
info@r2d2architecture.be



ECH. : 1 : 300
DATE : 03/20/19



- APPARTEMENT OU BIEN PRIVATIF
- TERRASSE OU BALCON A JOUSSANCE PRIVATIVE
- APPARTEMENT OU BIEN PRIVATIF
- TERRASSE OU BALCON A JOUSSANCE PRIVATIVE

PLAN DE DELIMITATION DES APPARTEMENTS (3ème ETAGE)

R&D2 ARCHITECTURE S.A.
Tel: +32(0)25020656
Fax: +32(0)25028009
info@r2d2architecture.be

ECH.: 1:300
DATE: 20/03/19



■ APPARTEMENT OU BIEN PRIVATIF
■ TERRASSE OU BALCON A JOUSSANCE PRIVATIVE
■ APPARTEMENT OU BIEN PRIVATIF
■ TERRASSE OU BALCON A JOUSSANCE PRIVATIVE

PLAN DE DELIMITATION DES APPARTEMENTS (2ème ETAGE)

R'D' ARCHITECTURE S.A.
Tél : +32 (0)2 502 06 56
Fax : +32 (0)2 502 80 09
info@r2darchitecture.be

ECH.: 1:300
DATE : 20/08/19
IN



APPARTEMENT OU BIEN PRIVATIF
TERRASSE OU BALCON A JOUSSANCE PRIVATIVE
APPARTEMENT OU BIEN PRIVATIF
TERRASSE OU BALCON A JOUSSANCE PRIVATIVE

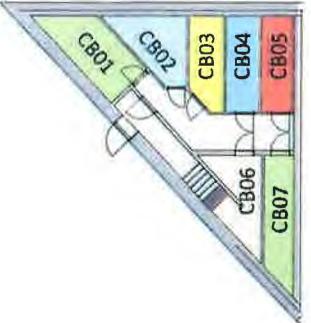
PLAN DE DELIMITATION DES APPARTEMENTS (1er ETAGE)

R&D² ARCHITECTURE S.A.
Tél: +32/(0)2/502/08.56
Fax: +32/(0)2/502/80.09
info@r2d2architecture.be

ECHL : 1:300
DATE : 20/03/19

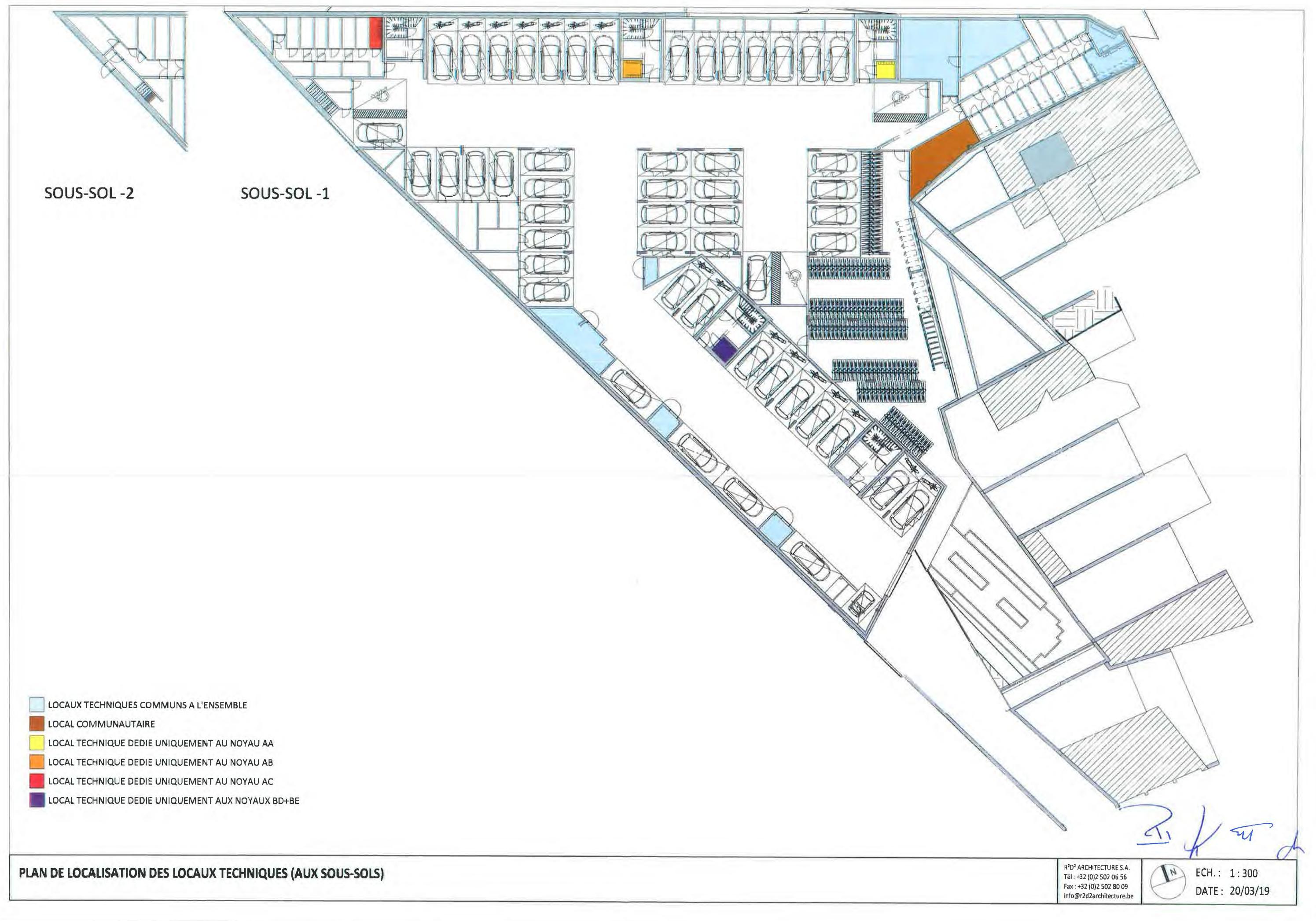


- APPARTEMENT OU BIEN PRIVATIF
- TERRASSE OU BALCON A JOUSSANCE PRIVATIVE
- APPARTEMENT OU BIEN PRIVATIF
- TERRASSE OU BALCON A JOUSSANCE PRIVATIVE



SOUS-SOL -2





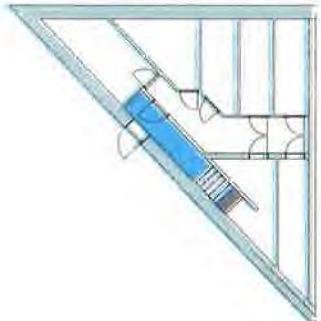


- NOYAU AA
- NOYAU AB
- NOYAU AC
- NOYAU BD+BE
- ESPLANADE

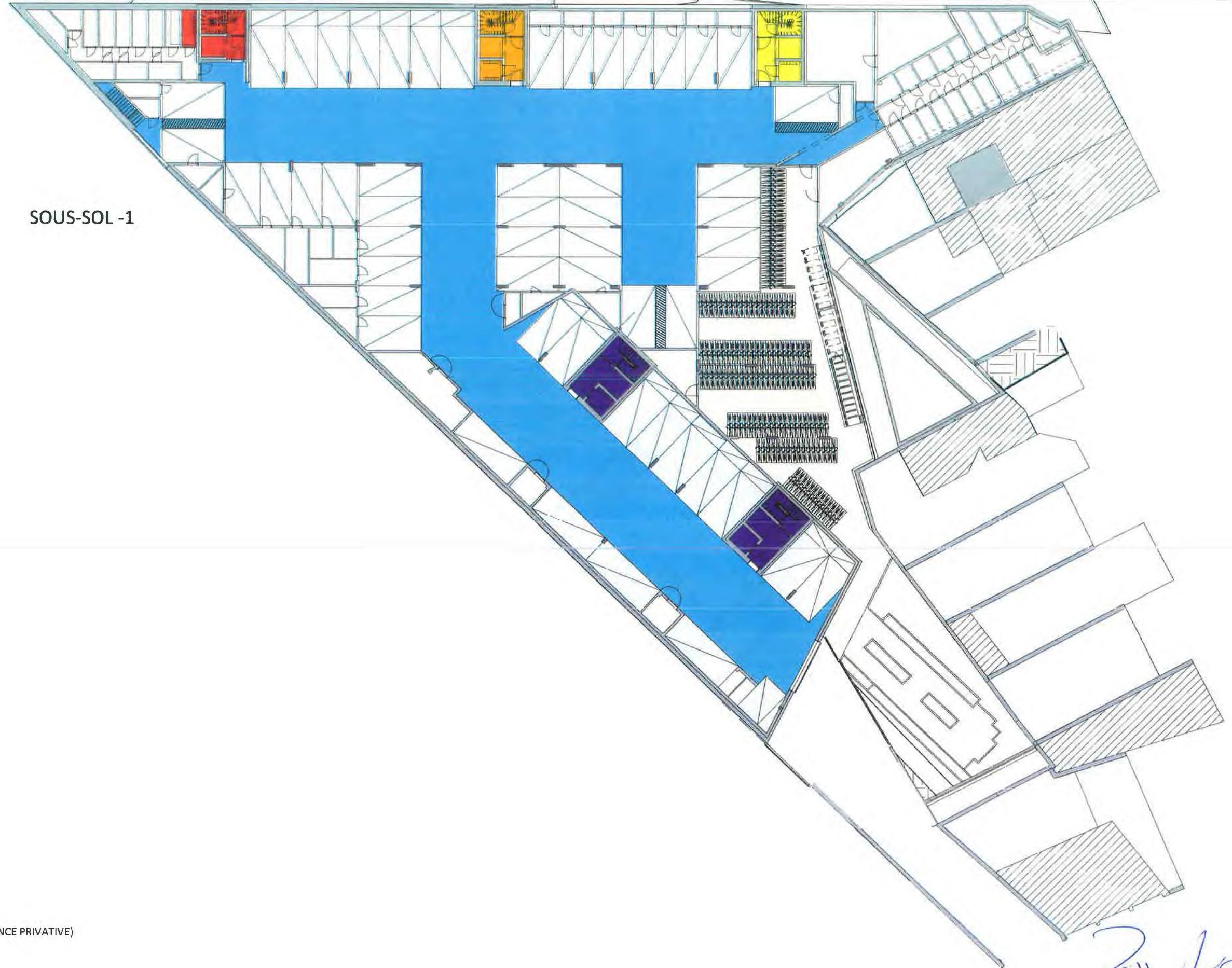
PLAN DES COMMUNS (REZ-DE-CHAUSSÉE)

R²D² ARCHITECTURE S.A.
Tél : +32 (0)2 502 06 56
Fax : +32 (0)2 502 80 09
info@r2d2architecture.be

ECH. : 1:300
DATE : 20/03/19



SOUS-SOL -2



- CAVES PRIVATIVES
- NOYAU AA
- COMMUNS PARKING
- NOYAU AB
- NOYAU AC
- NOYAU BD+BE
- EMPLACEMENT DE PARKING (A JOUSSANCE PRIVATIVE)
- COMMUNS

PLAN DES COMMUNS (SOUS-SOLS -1 &-2)

R2D2 ARCHITECTURE S.A.
Tél : +32 (0)2 502 06 56
Fax : +32 (0)2 502 80 09
info@r2d2architecture.be

ECH. : 1 : 300
DATE : 20/03/19