



TYTGAT & RAES  
Geassocieerde Notarissen  
Notaires Associés  
Gand

N° rép.	AV/2130517-1	V25967	Annexes : 29
25073			

TRADUCTION OFFICIEUSE

STATUTS DE L'IMMEUBLE  
RÉSIDENCE "VICTORY"  
1200 Bruxelles (Woluwe-Saint-Lambert),  
avenue Marcel Thiry 83

L'an DEUX MIL QUATORZE.

Le quatre juin.

Par devant Nous, Maître **Stijn RAES**, notaire associé à la résidence de Gand.

ONT COMPARU:

1. La société anonyme "**BRUSSELS PROPERTIES**", dont le siège est établi à Berchem-Sainte-Agathe (B-1082 Bruxelles), avenue Charles-Quint 483, boîte F0; 0830.657.916 RPM Bruxelles.

Constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire M<sup>e</sup> Yves Tytgat à Gent, le 22 octobre 2010, publié aux Annexes au Moniteur belge le 28 octobre suivant, sous le numéro 10305782.

Dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois suivant acte reçu par le notaire Stijn Raes, à Gent, le 23 mai 2014, déposé pour publication aux Annexes au Moniteur belge.

Ici représentée, conformément à l'article 21 de ses statuts, par deux administrateurs agissant conjointement, à savoir la société privée à responsabilité limitée "**GREEN PARK INVESTMENTS**", dont le siège social est établi à 9830 Sint-Martens-Latem, Nelemeersstraat 65; 0832.384.219 RPM Gent. Représentée par son représentant permanent: monsieur **DE GRAEVE Frank Astère**, domicilié à 9830 Sint-Martens-Latem, Nelemeersstraat 65, et la société privée à responsabilité limitée "**DDG INVEST**", dont le siège social est établi à 9830 Sint-Martens-Latem, Buizenbergstraat 40; 0832.383.229 RPM Gent. Représentée par son représentant permanent: monsieur **DE GRAEVE Dirk Geert**, domicilié à 9830 Sint-Martens-Latem, Buizenbergstraat 40. Nommés tous deux à cette fonction par décision de l'assemblée générale du 25 juin 2013, publiée aux Annexes au Moniteur belge le 23 août 2013, sous le numéro 13131215.

Ci-après dénommée le "**propriétaire foncier**" ou le "**propriétaire du terrain avec superficies existantes**".

2/ La société anonyme "**OCEANO**", dont le siège social est établi à Berchem-Sainte-Agathe (B-1082 Bruxelles), avenue Charles-Quint 483, boîte F0; TVA BE 0871.298.837 - RPM Bruxelles.

Constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Yves Tytgat, à Gent, le 17 janvier 2005, publié aux Annexes au Moniteur belge le 27 janvier suivant, sous le numéro 05017984.

Dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois suivant procès-verbal dressé par le notaire Yves Tytgat, à Gent, le 29 décembre 2011, publié aux Annexes au Moniteur belge le 23 janvier 2012, sous le numéro 09072262.

Ici représentée, conformément à l'article 19 de ses statuts, par son administrateur délégué, monsieur DE GRAEVE Carlos Oscar, domicilié à 9831 Sint-Martens-Latem (Deurle), Dorpsstraat 51, nommé à cette fonction par décision de l'assemblée générale extraordinaire tenue le 30 septembre 2013, publiée aux Annexes au Moniteur belge le 5 novembre suivant, sous le numéro 13167001.

Ci-après dénommée le "maître de l'ouvrage" ou le "promoteur".

Ci-après dénommés conjointement ou individuellement "les comparantes" ou "la comparante".

Lesquelles souhaitent arrêter les statuts de la Résidence suivante:

**CHAPITRE I<sup>ER</sup>:**  
**ACTE DE BASE**

**DESCRIPTION DU BIEN**

La Résidence "VICTORY", sise comme suit:

**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - PREMIÈRE DIVISION**

Un immeuble de bureaux à transformer, avec toutes les dépendances, sur et avec terrain, sis **avenue Marcel Thiry 83** (à l'angle de l'**avenue Monnet**), précédemment cadastré section A, partie des numéros 8/B et 172/C, ultérieurement numéro 172/N, et cadastré selon titre et cadastre actuel, première division, section A, numéro 172/S, pour une contenance de trente-quatre ares septante-sept centiares (34a 77ca).

Soit le lot 4 (ILOT IV ou BLOC IV) du lotissement existant à cet endroit, et plus amplement décrit ci-après.

**ORIGINE DE PROPRIÉTÉ TRENTENAIRE**

Le bien immobilier prédécrit appartient en son état actuel à la société précitée "BRUSSELS PROPERTIES", pour l'avoir acquis de la société de droit allemand "DEKA IMMOBILIEN INVESTMENT GmbH" (précédemment "DESPA DEUTSCHE SPARKASSEN-IMMOBILIEN-ANLAGE-GESELLSCHAFT GmbH"), à Francfort (Allemagne), suivant acte reçu par Maître Vincent Vroninks, notaire à Ixelles, à l'intervention de Maître Christophe Blindeman, notaire à Gent, le 26 septembre 2012, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le 1<sup>er</sup> octobre suivant, sous la référence 51-T-22/10/2012-10804.

Le bien immobilier prédécrit appartenait à la société anonyme "DESPA DEUTSCHE SPARKASSEN-IMMOBILIEN-ANLAGE-GESELLSCHAFT GmbH" (actuellement "DEKA IMMOBILIEN INVESTMENT"),

pour l'avoir acquis de la société anonyme "S.A. BELGIAN URBAN RENOVATION COMPANY N.V.", en abrégé "BURCO", ayant son siège à Hoeilaart, suivant acte reçu par les notaires André de Clippele, notaire à Woluwe-Saint-Lambert, et Edwin Van Laethem, notaire à Ixelles, le 25 septembre 1996, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le 25 septembre 1996, volume 9477, numéro 6. La société "BURCO" précitée était propriétaire du bien immobilier prédécrit, des bâtiments, pour les avoir érigés sur fonds propres sur une parcelle obtenue comme suit: BURCO était propriétaire du terrain (sous plus grande contenance) par suite d'une fusion par absorption de la société anonyme "BELGIAN REAL ESTATE DEVELOPMENT", en abrégé "BRED", ayant son siège à Hoeilaart, suivant procès-verbal dressé par le notaire Van Halteren à Bruxelles, le 30 avril 1993, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le 19 mai 1993, volume 8606, numéro 10. La société "BRED" précitée en était propriétaire par suite d'une fusion par absorption des sociétés anonymes suivantes: "VAL D'OR REAL ESTATE COMPANY I", en abrégé "VOREC", ayant son siège à Hoeilaart / "VAL D'OR REAL ESTATE COMPANY II", en abrégé "VAREC", ayant son siège à Hoeilaart et BURANAS ayant son siège à Hoeilaart, suivant procès-verbal dressé par le notaire Van Halteren à Bruxelles, le 30 avril 1993, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le 19 mai 1993, volume 8609, numéro 9. Cette parcelle (ILOT IV) appartenait à l'époque à la société anonyme "BURANAS" pour l'avoir acquis comme suit, avec d'autres biens: 1) madame DE SUTTER Anaïs Marie, veuve de monsieur VANPACHTENBEKE Cyrille Joseph, à Woluwe-Saint-Lambert; 2) monsieur PINT Jozef Antonia, époux de madame VANPACHTENBEKE Célesta Augustine, à Woluwe-Saint-Lambert; suivant acte reçu par le notaire Gérard Indekeu à Bruxelles, le 17 janvier 1992, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le 23 janvier 1992, volume 8293, numéro 6. La parcelle cadastrée numéro 8/C ou 8/G (également numérotée 8/S) appartenait initialement aux époux Cyrille VANPACHTENBEKE-Anaïs DE SUTTER pour l'avoir acquise depuis plus de 30 ans à compter de ce jour. Monsieur VANPACHTENBEKE Cyrille est décédé ab intestat à Woluwe-Saint-Lambert le 29 décembre 1985, laissant comme seuls héritiers légitimes, son épouse, madame DE SUTTER Anaïs, et sa fille, madame VANPACHTENBEKE Célesta, toutes deux précitées. La parcelle cadastrée numéro 172/C appartenait aux époux PINT-VANPACHTENBEKE pour l'avoir acquise depuis plus de 30 ans à compter de ce jour. Les conjoints DE SUTTER, PINT et VANPACHTENBEKE ont établi un acte de division de leur propriété sise à Woluwe-Saint-Lambert, avenue Marcel Thiry et d'une partie du P.P.A. numéro 60, suivant acte reçu par le notaire Gérard Indekeu à Bruxelles, le 17 janvier 1992, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le 23 janvier 1992, volume 8273, numéro 7.

#### **CONDITIONS SPÉCIALES**

a) L'acte reçu par les notaires André de Clippele, alors à Woluwe-Saint-Lambert, et Edwin Van Laethem, alors à Ixelles, le 25 septembre 1996, dont question dans l'origine de propriété, mentionne des conditions particulières, lesquelles sont reprises textuellement ci-après:

*"Par le présent acte authentique, le VENDEUR déclare constituer, à ses frais au profit du Bien vendu:*

(i) une servitude de passage perpétuelle sur le terrain situé le long de l'avenue Marcel Thiry, cadastré ou l'ayant été commune de Woluwe-Saint-Lambert, première division, section A, numéro 8B, partie, jouxtant le terrain à gauche du bâtiment, tel que représenté en vert sur le plan de situation formant l'annexe 1 de la présente convention. Ladite servitude de passage aura pour assiette la route existante située entre le bâtiment et le bâtiment devant être érigé sur le terrain grevé de cette servitude et permettra également d'avoir accès aux murs du bâtiment aux fins de réparation, entretien et nettoyage. L'acquéreur reconnaît et accepte que dès lors que la route construite sur ce terrain aura acquis un caractère public en suite de sa cession à l'autorité publique compétente, la servitude de passage concédée par le vendeur en faveur du terrain prendra automatiquement fin.

(ii) Des servitudes de vues et de jour sur le terrain situé à l'arrière du terrain, cadastré ou l'ayant été commune de Woluwe-Saint-Lambert, première division, section A, numéro 172N, partie, tel que représenté en rouge sur le plan de situation formant l'annexe 1 de la présente convention. Ces servitudes de vues et de jour seront établies de telle sorte que toute personne qui se trouvera dans le bâtiment pourra bénéficier des vues et des jours tels que découlant de l'état actuel du bâtiment sans préjudice au droit du propriétaire de ce terrain d'y ériger un bâtiment de la manière prévue au PPA ou de ses évolutions.

(iii) Une servitude de passage sur le terrain visé au sous-paragraphe (ii) du présent article 5.3., donnant accès depuis l'avenue Jean Monnet aux pignons arrières du bâtiment aux fins de réparation, entretien et nettoyage. Cette servitude de passage restera en vigueur aussi longtemps qu'aucun bâtiment n'aura été érigé par quiconque sur ce terrain d'une manière qui rende impossible l'exercice de cette servitude.

(iv) Une servitude de passage perpétuelle sur le terrain visé au sous-paragraphe (ii) du présent article 5.3., donnant accès aux fins de réparation, entretien et nettoyage au jardin arrière du bien depuis l'avenue Jean Monnet. Cette servitude de passage consistera en une route permettant le passage d'équipements d'une largeur de deux mètres. L'assiette de cette servitude de passage sera définie de manière raisonnable par le vendeur ou par le propriétaire de ce terrain.

Le vendeur s'engage - en cas de besoin et à première demande de l'acquéreur - de confirmer la constitution des servitudes ci-dessus dans un acte distinct."

b) L'acte de division précité du 17 janvier 1992 (acte du notaire Gérard Indekeu) comprend les conditions particulières suivantes:

"Les comparants déclarent créer dès à présent et pour autant que besoin, à titre de de servitudes perpétuelles et gratuites, les différentes servitudes de passage et de vue indispensables à la réalisation du projet d'urbanisation, compte tenu du fait que l'acquéreur de la dernière parcelle prédécrite ci-avant (voiries, parcs et bloc 8) devra céder tout ou partie de cette parcelle à la Commune de Woluwe-Saint-Lambert lors de la réalisation du projet d'urbanisation."

Le futur acquéreur de privatifs est subrogé à cet égard dans tous les droits et obligations de la comparante, pour autant que ces dispositions sortent encore leurs effets et sans que leur mention à qui que ce soit puisse octroyer plus de droits que ceux existant pour le présent.

#### AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET URBANISME

Les parties déclarent qu'un **permis d'urbanisme** a été délivré pour le bien prédécrit par le Collège des Bourgmestres et Échevins de la Commune de Woluwe-Saint-Lambert par décision du 23 janvier 2014, référence 20315.

Le permis d'urbanisme précité est annexé au présent acte et est transcrit avec celui-ci.

Comme visé à l'article 275 du Code de l'Aménagement du Territoire, la Commune de Woluwe-Saint-Lambert a répondu au notaire instrumentant dans sa lettre du 22 janvier 2014, dont le contenu est textuellement le suivant:

*"En réponse à votre lettre reçue en date du 17/12/2013, nous avons l'avantage de vous communiquer les renseignements suivants: Le bien:*

- *ne se situe pas dans le périmètre d'un plan d'expropriation ou de lotissement approuvé;*
- *se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°60 approuvé par arrêté royal du 17/07/1991;*
- *se situe dans une zone administrative et un liseré de noyau commercial du Plan régional d'affectation du sol approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 3 mai 2001;*
- *ne figure pas dans une liste de sites ou monuments classés et n'est pas inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale;*
- *n'est pas grevé d'emprise en sous-sol destinée au transport de produits gazeux;*
- *n'est pas situé dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation;*

*Pour le reste, nous vous informons que:*

- *le présent document ne dispense pas de l'obligation d'être en possession d'un permis d'urbanisme pour l'exécution des actes et travaux visés à l'article 98 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire ou du permis de lotissement exigé à l'article 103 du même arrêté;*
- *l'article 28 du Règlement communal d'Urbanisme stipule que la zone de recul doit être aménagée en jardin; au moins un quart de la surface doit être plantée et soigneusement entretenue en tout temps. Les plantations à haute tige sont interdites. La zone de recul doit rester aménagée en jardin, à l'exclusion de toute autre utilisation. Elle ne peut être utilisée pour aucune activité, quelle qu'elle soit. Rien ne peut y être installé ou aménagé qui serait susceptible de nuire à l'utilité ou à la propreté de la voie publique.*
- *en ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption: le bien considéré ne figure pas dans un périmètre de préemption arrêté par le Gouvernement le 12/11/2010 et publié au Moniteur belge du 21/01/2011;*
- *un règlement communal a été adopté le 25/11/2010, qui permet*

aux acquéreurs, sous certaines conditions, d'obtenir une réduction du précompte immobilier pour le bien destiné à l'habitation du propriétaire. Ce règlement est entré en vigueur le 01/01/2011. Pour tout renseignement à ce sujet, vous pouvez vous mettre en rapport avec le service Propriétés communales (tél. 02/761 28 18). Nous vous invitons à en informer les acquéreurs du bien faisant l'objet de l'acte pour lequel des renseignements urbanistiques ont été demandés."

**ORDONNANCE DU 5 MARS 2009 RELATIVE À LA GESTION ET À  
L'ASSAINISSEMENT DES SOLS POLLUÉS**

Les comparantes reconnaissent avoir été informées des dispositions imposées par l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, ci-après "l'Ordonnance", laquelle impose notamment au cédant d'un droit réel sur un terrain l'obligation de remettre au "cessionnaire" une attestation du sol délivrée par l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement, ci-après "l'IBGE", avant la formation de la convention, et s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de procéder à une reconnaissance de l'état du sol et, le cas échéant, à un traitement de la pollution du sol. Selon l'Ordonnance, il faut également entendre par "aliénation d'un droit réel" "l'établissement des statuts de l'immeuble tels que visés à l'article 577-4 du Code civil".

Les comparantes reconnaissent avoir été informées du contenu de l'**attestation du sol** délivrée par l'IBGE en date du 16 mai 2014, laquelle contient les données détaillées de l'inventaire de l'état du sol pour la parcelle/le terrain faisant l'objet du présent acte. Cette attestation du sol établit entre autres textuellement ce qui suit: "La parcelle est inscrite à l'inventaire de l'état du sol dans la catégorie 3, qui se superpose à la catégorie 0. (...) Étant donné que la parcelle concernée est polluée, les restrictions d'usage et les mesures de suivi imposées par l'IBGE (à transmettre par le cédant des droits réels ou du permis d'environnement au cessionnaire) doivent être respectées et/ou mises en œuvre. (...).». Une copie de cette attestation est jointe au présent acte.

Les comparantes déclarent ne pas disposer d'informations complémentaires susceptibles de modifier le contenu de l'attestation du sol.

Comme le bien est repris dans la catégorie 0 de l'inventaire de l'état du sol et qu'une étude de reconnaissance du sol/une évaluation finale couvrant l'entièreté de la parcelle concernée a été déclarée ou réputée conforme par l'IBGE il y a plus d'un an et que, depuis lors, aucun changement n'a été apporté au site et qu'il n'est donc "pas encore techniquement possible" d'effectuer cette étude ou tout ou en partie, les comparantes invoquent l'article 60, §6, de l'Ordonnance qui les dispense de réaliser une nouvelle étude de reconnaissance du sol.

À cette fin, les comparantes ont informé l'IBGE par lettre recommandée, en date du 15 mai 2014, de leur souhait d'appliquer la disposition de l'article 60, §6, de l'Ordonnance.

Conformément à l'article 60, §7, de l'Ordonnance, l'IBGE a

répondu, par lettre recommandée du 26 mai 2014, n'avoir aucune objection concernant la présente "aliénation" et a accordé dans la même lettre la **dispense** de réaliser une nouvelle étude de reconnaissance du sol. Une copie de cette lettre est jointe au présent acte.

#### PERMIS D'ENVIRONNEMENT

La Région de Bruxelles-Capitale, département Environnement, a délivré pour le bien un **permis d'environnement** le 6 décembre 2013 sous la référence 396263, qui abroge le permis initial portant la référence 236746, et ce, vu la transformation de l'immeuble de bureaux en un immeuble résidentiel, qui entraîne la suppression de groupes de refroidissement et de ventilation et une réduction des places de parking. Ce permis est joint au présent acte. Le 13 mars 2013, l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (IBGE) avait déjà confirmé que cette transformation ne nécessitait pas une nouvelle demande de permis d'environnement. Cette modification d du permis a été approuvée par l'IBGE dans sa lettre du 11 décembre 2013 (référence 559277) ci-jointe.

#### AUTORISATION DE BÂTIR ET RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION

##### **a) Autorisation de bâtir.**

En vue de la transformation, par le maître de l'ouvrage, de l'immeuble de bureaux précité en un immeuble à appartements baptisé "RESIDENCE VICTORY", le propriétaire foncier déclare autoriser le maître de l'ouvrage, qui accepte, à réaménager un immeuble sur la parcelle prédécrite avec constructions existantes, à y effectuer des transformations et à y exécuter des travaux suivant les autorisations et permis délivrés par les autorités. L'autorisation est également donnée de démolir, au besoin, une partie des constructions existantes.

À cet égard, le maître de l'ouvrage déclare expressément ne pas vouloir, à l'heure actuelle, devenir propriétaire du terrain avec constructions existantes, mais uniquement des constructions qu'il érigera et aménagera.

##### Conditions

a. L'autorisation de bâtir précitée a été accordée et acceptée en vue de la réalisation de la RÉSIDENCE "VICTORY" pour la durée telle que mentionnée dans la renonciation au droit d'accession énoncée ci-après.

b. Tous les frais, impôts et taxes, de quelque nature que ce soit, auxquels donneraient lieu la rénovation de l'immeuble existant et l'exécution des travaux sont à la charge exclusive du Maître de l'ouvrage.

c. L'autorisation de bâtir et de rénover précitée n'engage en aucune façon la responsabilité du Propriétaire foncier, en ce qui concerne la construction, la rénovation et l'aliénation de l'immeuble ou l'exécution de travaux, puisque les risques doivent être supportés exclusivement par le Maître de l'ouvrage. Toute contestation susceptible d'apparaître en la matière, de quelque nature que ce soit, doit être réglée par le Maître de l'ouvrage à ses propres frais et risques sans l'intervention du propriétaire foncier, ni recours contre lui, même si la contestation ou la condamnation concerne également le propriétaire foncier en sa qualité de propriétaire du terrain.

d. Le Maître de l'ouvrage s'engage à garantir intégralement

le Propriétaire foncier de toute action qui serait intentée contre lui à ce sujet. De même, le Maître de l'ouvrage assume entièrement la responsabilité visée à l'article 544 du Code civil, à la décharge et garantie complètes du Propriétaire foncier et sans aucun recours contre ce dernier.

e. Le Maître de l'ouvrage déclare avoir pris connaissance du titre de propriété et s'engager à observer rigoureusement les conditions générales et particulières qui y sont contenues, de même que les servitudes éventuelles et autres charges et empêchements, de quelque nature que ce soit.

f. Le maître de l'ouvrage s'engage, à titre de condition essentielle de la présente convention, à ne pas aliéner les **droits (réels)** que lui a accordés le propriétaire foncier, à ne pas les céder, à ne les grever d'aucune inscription hypothécaire, à ne les grever de quelque privilège que ce soit ou autre empêchement, de quelque nature que ce soit, sans l'autorisation écrite préalable du propriétaire foncier, et il s'engage également à ne donner aucune procuration hypothécaire sur les droits (réels) précités sans l'autorisation écrite préalable du propriétaire foncier.

g. En outre, le maître de l'ouvrage s'engage à ne pas aliéner les **superficielles à transformer** pendant la période de renonciation au droit d'accession avec autorisation de bâtir, à ne pas les céder, à ne les grever d'aucune inscription hypothécaire, à ne les grever de quelque privilège que ce soit ou autre empêchement, de quelque nature que ce soit (y compris, sans s'y limiter, l'octroi d'une procuration hypothécaire), sans l'autorisation écrite préalable du propriétaire foncier et s'engage également, pendant la période précitée, à ne pas donner à des tiers de procuration hypothécaire concernant les superficielles du complexe, sans l'autorisation écrite préalable du propriétaire foncier.

#### **b) Renonciation au droit d'accession**

Le propriétaire foncier déclare **renoncer purement et simplement au profit du maître de l'ouvrage, qui accepte**, au droit d'accession qui lui revient conformément aux articles 546, 551 et suivants du Code civil, en ce qui concerne les travaux de transformation que le maître de l'ouvrage exécutera au bâtiment prédécrit. En conséquence de quoi, le maître de l'ouvrage est autorisé à exécuter des travaux de transformation et demeure propriétaire de ces travaux pendant le délai de cette renonciation au droit d'accession.

##### Conditions

a. Cette renonciation au droit d'accession et l'autorisation de bâtir précitée prennent effet ce jour et perdureront jusqu'après la passation de l'acte authentique de vente du dernier lot privatif, mais prendront fin de plein droit **au plus tard le 31 décembre 2016 à 23h59**, sous réserve du respect rigoureux, par le Maître de l'ouvrage, de tous les engagements pris par lui.

b. En cas de faillite, dissolution ou liquidation du maître de l'ouvrage, ou si la convention avec le maître de l'ouvrage est résolue pour quelque raison que ce soit à charge du maître de l'ouvrage, ou si le maître de l'ouvrage omet de respecter rigoureusement les engagements qu'il a contractés dans la convention précitée et qu'une mise en demeure adressée par

lettre recommandée est restée sans suite pendant trente (30) jours, l'autorisation de bâtir et la renonciation au droit d'accession s'éteindront automatiquement et de plein droit, les travaux de transformation réalisés par le maître de l'ouvrage au complexe "RESIDENCE VICTORY" devenant automatiquement, gracieusement et de plein droit, la propriété du propriétaire foncier, qui, par dérogation aux dispositions légales en la matière, ne devra verser aucune indemnité au maître de l'ouvrage.

c. À cette fin, le maître de l'ouvrage donne expressément PROCURATION, avec obligation de garantie, à monsieur DE GRAEVE Frank Astère, domicilié à 9830 Sint-Martens-Latem, Nelemeersstraat 65 et/ou à monsieur DE GRAEVE Dirk Geert, domicilié à 9830 Sint-Martens-Latem, Buizenbergstraat 40 et/ou à monsieur DE GRAEVE Carlos Oscar, domicilié à 9831 Sint-Martens-Latem (Deurle), Dorpsstraat 51, ainsi qu'à toutes les personnes mentionnées dans la "procuration pour vendre" reprise plus loin dans le présent document, chacun avec le pouvoir d'agir individuellement, d'une part, pour établir par acte notarié la cession de propriété automatique et gracieuse prévue à l'expiration de la durée du droit de superficie et, d'autre part, pour accorder la dispense d'inscription d'office.

d. Pour les autres conditions, il est renvoyé aux textes de loi relatifs à la renonciation au droit d'accession et au droit de superficie, pour autant qu'il n'y soit pas expressément dérogé dans les présentes.

e. L'autorisation de bâtir et la renonciation au droit d'accession précitées sont cessibles dans le chef du Maître de l'ouvrage, à la condition d'une autorisation écrite du Propriétaire foncier, auquel cas le nouveau Maître de l'ouvrage reprendra tous les droits et obligations, sans exception aucune, du Maître de l'ouvrage.

f. Sans porter atteinte au paragraphe suivant, l'autorisation de bâtir n'implique en aucune façon que le propriétaire du terrain assume quelque responsabilité que ce soit concernant l'exécution des travaux, puisque tous les risques liés aux travaux de construction proprement dits doivent être entièrement supportés par le Maître de l'ouvrage. Tous litiges, de quelque nature que ce soit, qui naîtraient relativement aux travaux de construction, doivent être réglés exclusivement par le Maître de l'ouvrage et à ses propres risques et frais, sans l'intervention du Propriétaire foncier, ni recours contre ce dernier.

Tous litiges, de quelque nature que ce soit, qui naîtraient relativement aux travaux de construction, doivent être réglés exclusivement par le Maître de l'ouvrage et à ses risques et à ses frais, avec la garantie complète de BRUSSELS PROPERTIES ou de ses ayants cause, sans l'intervention de BRUSSELS PROPERTIES, ni recours contre cette dernière, y compris la garantie complète à l'égard de toutes les actions fondées sur les troubles de voisinage et les dommages à la nature (article 544 du Code civil) dont BRUSSELS PROPERTIES et/ou ses ayants cause auraient à répondre.

#### MITOYENNETÉ

La société "BRUSSELS PROPERTIES", précitée, sera autorisée, à l'exclusion de toute autre partie, à encaisser, le cas échéant, le prix payé par des voisins ou autres tiers pour

rendre mitoyens les nouveaux murs séparatifs du complexe qu'il conviendrait d'ériger, sans intervention de l'association des copropriétaires du complexe.

**CHAPITRE II:**  
**STATUTS DE L'IMMEUBLE**  
**(acte de base + règlement de copropriété)**

Les comparantes déclarent avoir l'intention de vendre séparément les différents appartements, studios, places de parking et caves/débarras qui composent le bien.

Les comparantes déclarent vouloir acter en la forme authentique l'**acte de base** et le **règlement de copropriété**, qui forment ensemble les **statuts** de l'immeuble, comme mentionné ci-après.

Les différentes parties du présent acte se complètent et forment un tout; elles doivent être lues et comprises les unes en fonction des autres.

Après transcription au bureau des hypothèques, les présents statuts porteront leurs effets dès la cession d'un lot privatif au moins.

**DÉNOMINATION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble est dénommé "**RESIDENCE VICTORY**".

**PERSONNALITÉ JURIDIQUE DE L'ASSOCIATION**

Conformément à la loi, l'association des copropriétaires acquerra la personnalité juridique après la transcription des statuts de l'immeuble au bureau des hypothèques et à compter de la cession ou de l'octroi d'un lot au moins.

L'association porte la dénomination "**ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RESIDENCE VICTORY, A 1200 WOLUWE-SAINT-LAMBERT, AVENUE MARCEL THIRY**". Elle a son siège dans l'immeuble à 1200 Woluwe-Saint-Lambert, avenue Marcel Thiry 83.

Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise de cette association.

L'Association ne peut avoir d'autre patrimoine que les biens meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement en la conservation et l'administration du bâtiment.

Les décisions condamnant l'association des copropriétaires sont poursuivies sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

Si l'assemblée générale refuse d'exécuter notamment des travaux urgents et nécessaires, le copropriétaire ayant intenté une action en vue de la convocation de l'assemblée générale ou de l'obtention de l'autorisation d'exécuter lui-même ces travaux est dégagé, dans la mesure cependant où sa demande n'est pas rejetée, de toute responsabilité à l'égard de tous les dommages susceptibles de découler de l'absence de la décision demandée.

Nonobstant l'article 577-5, §3 du Code civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, 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. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

**DOCUMENTS ANNEXÉS**

Sont joints au présent acte pour former un tout avec celui-ci après avoir été signés "ne varietur" par les comparantes et Nous, Notaire:

A/ **le permis d'urbanisme** délivré par le Collège des Bourgmestre et Échevins de la Commune de Woluwe-Saint-Lambert, le 23 janvier 2014, sous le numéro 20315. Ce permis comprend des conditions particulières, qui ne sont plus reprises textuellement dans le présent acte, qui devront être intégralement respectées par les propriétaires.

B/ Les **plans approuvés** suivants: les plans établis par "DDS & PARTNERS" à 1050 Bruxelles, avenue Louise 251/B7, en date du 26 septembre 2013:

01.01-00 Indice B	IMPLANTATION PROJETÉE
11.00-00 Indice B	REZ-DE-CHAUSSÉE
11.01-00 Indice B	ÉTAGE +1
11.02-00 Indice B	ÉTAGE INTERMÉDIAIRE
11.03-00 Indice B	ÉTAGE +2
11.04-00 Indice B	ÉTAGE +3
11.05-00 Indice B	ÉTAGE +4
11.06-00 Indice B	ÉTAGE +5
11.07-00 Indice B	ÉTAGE +6
11.08-00 Indice B	TOITURE
20.01-00 Indice B	COUPE AA' / COUPE BB'
20.02-00 Indice B	COUPE CC' / COUPE DD'
30.01-00 Indice B	ÉLÉVATIONS RUE

Tous les plans mentionnés ci-dessus ne seront pas présentés au bureau des hypothèques à des fins d'enregistrement, ni à des fins de transcription. Les parties demandent l'application de l'article 26, 3e paragraphe, 2° du Code des droits d'enregistrement et de l'article 1<sup>er</sup>, 4e paragraphe de la loi hypothécaire.

C/ Les **plans d'exécution** suivants: les plans établis par "DDS & PARTNERS" à 1050 Bruxelles, avenue Louise 251/B7, en date du 20 mai 2014:

11.00-00 index B	Rez-de-chaussée
11.01-00 index B	Étage +1
11.02-00 index B	Mezzanine
11.03-00 index B	Étage +2
11.04-00 index B	Étage +3
11.05-00 index B	Étage +4
11.06-00 index B	Étage +5
11.07-00 index B	Étage +6

Ces huit(8) plans sont repris dans la **base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale** sous la référence 21018-10076 et n'ont plus été modifiés depuis lors. Ces plans ne seront pas présentés au bureau des hypothèques à des fins d'enregistrement, ni à des fins de transcription. Les parties demandent l'application de l'article 26, 3e paragraphe, 2° du Code des droits d'enregistrement et de l'article 1<sup>er</sup>, 4e paragraphe de la loi hypothécaire.

#### **PLANS**

Les plans réellement exécutés peuvent différer des dimensions figurant sur les plans, compte tenu de l'utilisation de matériaux bruts, tels que la brique et le béton.

Ces plans forment un ensemble avec le présent acte et tout doit être expliqué et lu l'un en fonction de l'autre.

En cas de contradiction entre les plans approuvés et les plans d'exécution, les plans d'exécution prévalent sur les plans approuvés.

#### **MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES, DES PLANS, DROITS RÉSERVÉS ET DISPOSITIONS DIVERSES**

1. Le maître de l'ouvrage se réserve le droit de modifier les plans et d'utiliser d'autres matériaux de qualité similaire que ceux figurant dans le cahier des charges:

- dans la mesure où ces modifications sont demandées par les autorités compétentes, par les compagnies d'assurances ou par les sociétés de distribution, ou dans la mesure où ces modifications sont nécessaires en raison de la technique de construction;

- ou parce que le Maître de l'ouvrage estime que ces modifications amélioreraient les parties communes et/ou les parties privatives ou l'utilité des services communs;

- ou, dans la mesure où, au cours des travaux de construction, le Maître de l'ouvrage estime que ces modifications sont nécessaires ou utiles pour les conformer à l'utilisation de nouveaux matériaux, en raison de l'absence des matériaux prévus sur le marché, de la dépréciation de leur qualité, de retards inconciliables dans les livraisons et de la faillite ou de l'incapacité des fournisseurs ou sous-traitants, etc.

2. La composition et l'agencement de la Résidence, tels qu'indiqués ci-dessus ou tels qu'apparaissant sur les plans, ont un caractère purement indicatif. Le Maître de l'ouvrage se réserve le droit de modifier cette composition et cet agencement, même durant l'exécution des travaux.

3. Le maître de l'ouvrage se réserve le droit d'apporter des modifications aux travaux de construction de sa propre initiative aux conditions suivantes:

a) Tous les travaux doivent être exécutés selon les règles de l'architecture et en prenant soin de gêner le moins possible la tranquillité des autres occupants.

b) Les dispositions administratives en matière d'autorisation de bâtir ou leur interprétation seront contraignantes sans autres formalités pour les copropriétaires.

4. Le Maître de l'ouvrage s'engage à exécuter les modifications ci-après avant le transfert de propriété de la

dernière partie privative dépendant du Maître de l'ouvrage, s'il devait décider d'exécuter de tels travaux, et moyennant l'obtention des permis d'urbanisme éventuellement nécessaires:

a) la modification de l'agencement intérieur des parties privatives;

b) la réunion de deux ou plusieurs parties privatives au même étage ou à des étages différents en une seule propriété;

c) la division d'une partie privative existante en plusieurs parties privatives;

d) la réunion d'un ou plusieurs espaces d'une partie privative ou d'une partie d'espaces, avec une partie privative voisine ou avec n'importe quelle partie privative au même niveau ou à un autre niveau;

e) l'apport de modifications à la destination et à l'agencement de n'importe quel niveau de l'immeuble, en ce compris la subdivision en lots privatifs;

f) la réalisation d'accès directs aux lots privatifs au rez-de-chaussée;

g) la transformation de parties communes en parties privatives et inversement, le déplacement de locaux, espaces et installations communs;

h) l'ajout d'un ou plusieurs espaces appartenant à un élément privatif, à une partie commune et inversement;

i) la subdivision de l'immeuble en propriétés plus petites et par conséquent, la modification des plans qui ont été exécutés ou doivent être exécutés concernant la façade et/ou n'importe quelle autre partie des constructions, et ce en fonction des besoins de nature commerciale ou autre. Cette énumération n'est donnée qu'à titre exemplatif.

j) et, de manière générale, tous autres travaux de modification pouvant s'avérer nécessaires ou opportuns, et ce au profit des copropriétaires, du Maître de l'ouvrage ou des voisins;

k) le placement ou la réalisation du placement, à la demande d'un copropriétaire, des unités extérieures d'une installation de conditionnement d'air dans ou sur une partie commune de l'immeuble à appartements. Ce placement doit être effectué en concertation avec le Maître de l'ouvrage par une entreprise spécialisée selon les règles de l'art et en prenant particulièrement soin de ne causer aucune gêne pour les occupants. Le cas échéant, les autorisations et/ou permis administratifs nécessaires devront être obtenus. Le Maître de l'ouvrage peut imposer des restrictions, conditions et mesures complémentaires en la matière;

l) après l'exécution des modifications autorisées ci-avant, le rétablissement de l'agencement dans son état d'origine.

5. Au cas où des modifications devraient être apportées, il est d'ores et déjà stipulé ce qui suit:

a) le nombre d'unités ou quotités dans les parties communes attribué aux divers lots privatifs demeurera toujours inchangé, mais le nombre total d'unités dans les parties communes de l'immeuble est sujet à augmentation ou diminution, et ce proportionnellement au nombre de parties privatives ayant servi de base au calcul du partage des unités.

À titre d'exemple, prenons un immeuble de dix niveaux, où

cent unités dans les parties communes sont attribuées à chaque niveau, ce qui revient à un total de mille unités. Si, au cours de la construction de l'immeuble, un niveau devait être ajouté, dont la superficie est identique à celle des autres niveaux, cent unités dans les parties communes seront également attribuées à ce nouveau niveau. Le nombre total d'unités de l'immeuble sera ainsi porté à mille plus cent, ou onze cents unités. L'on procédera de même, mais inversement, si un ou plusieurs niveaux initialement prévus devaient être supprimés. Conclusion: seul le nombre total d'unités attribuées à l'immeuble subira une modification;

b) au cas où une modification serait apportée, tel que prévu au point 4 de la présente section, à la suite de laquelle un lot privatif ou une partie de celui-ci serait annexé à un autre lot privatif, ou à la suite de laquelle un lot privatif serait divisé, un transfert d'unités dans les parties communes interviendra, proportionnellement à la dépréciation ou à la revalorisation que les parties privatives concernées auront subie;

c) dans tous les autres cas, il appartient au Maître de l'ouvrage seul d'établir le nouveau partage du nombre d'unités;

d) en cas d'augmentation ou de réduction du nombre total d'unités dans les parties communes, une modification peut être apportée à la répartition des parties communes, laquelle sera calculée proportionnellement au nombre d'unités;

e) en cas d'exécution de travaux de modification, les conditions de vente conclues avec divers acquéreurs ne subiront aucune modification;

f) si l'intégration des parties communes dans des parties privatives par incorporation n'est pas supérieure à cinquante mètres carrés (50 m<sup>2</sup>), la répartition des parties communes demeurera inchangée. Dans le cas inverse, la modification s'effectuera suivant la même règle;

g) sous réserve de ce qui précède, l'attribution précitée ne pourra jamais être modifiée, quelle que soit la différence de valeur susceptible d'apparaître entre les différentes propriétés privatives à la suite de changements ou de transformations qui auraient été apportés ou exécutés dans n'importe quelle partie de l'immeuble, sauf décision de l'assemblée générale convoquée après la réception définitive des travaux et pour autant que toutes les parties privatives aient été vendues. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix.

6. Les modifications aux plans et aux travaux de construction ont lieu sans l'intervention des propriétaires et sans aucun droit d'indemnité ou de diminution de prix au bénéfice de ces derniers, pour quelque raison que ce soit, même si ces travaux portent sur les parties communes ou sur les parties privatives ou y apportent des modifications. Il en va de même pour le cas où des constructions seraient autorisées à des niveaux inférieurs ou supérieurs ou dans le cas de constructions attenantes ou supplémentaires.

7. Les parties peuvent céder à des tiers les droits qui leur sont accordés et réservés dans le présent acte.

8. La demande et l'obtention de permis d'exploitation sont à la charge des propriétaires des lots privatifs ou à la charge de la communauté des copropriétaires. Les frais qui y

sont éventuellement liés sont également à leur charge.

Toutes les mesures et tous les travaux à exécuter pour satisfaire aux dispositions du Règlement général pour la protection du travail et pour satisfaire à tous les autres règlements communaux, provinciaux, régionaux et nationaux sont à la charge des propriétaires des lots privatifs ou à la charge de la communauté des copropriétaires. Les frais qui y sont éventuellement liés sont également à leur charge.

9. Tous les meubles, appareils, décorations et ornements en général dessinés sur les plans sont purement illustratifs et ne sont jamais compris dans le prix, sauf mention expresse dans le cahier des charges signé entre le Maître de l'ouvrage et l'acquéreur.

10. Ni le Maître de l'ouvrage ni le propriétaire foncier n'interviennent dans les frais communs des parties privatives non vendues, sauf en ce qui concerne leur quote-part dans les frais de l'assurance. Cette clause s'applique à la seule condition que les parties privatives ne soient pas utilisées, et ce contrairement à ce qui est éventuellement mentionné dans le règlement de copropriété, concernant la répartition des charges. Cette exception est limitée dans le temps au 31 décembre de la deuxième année suivant l'année de la réception provisoire des parties communes du complexe.

11. Tous les droits réservés sont perpétuels, à moins qu'une limitation dans le temps n'ait été prévue plus haut.

12. Tous les droits susmentionnés qui sont réservés par le Maître de l'ouvrage ne peuvent être exercés par le Maître de l'ouvrage que moyennant l'accord écrit du propriétaire foncier.

#### MANDAT

Les comparantes seront autorisées à signer uniquement les actes qui seront établis en exécution des droits réservés ci-dessus pour apporter des modifications éventuelles.

Toutefois, si l'intervention des copropriétaires est nécessaire, ceux-ci devront apporter leur concours sur première demande. Le syndic pourra valablement représenter l'association des copropriétaires pour exécuter à ce sujet la décision de l'assemblée générale, sans qu'il doive justifier de ses pouvoirs à l'égard du conservateur des hypothèques.

Pour autant que de besoin, les copropriétaires donnent dès à présent mandat irrévocable aux comparantes de les représenter à la signature de ces actes.

### **CHAPITRE 1. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE ET RÉPARTITION EN PARTIES PRIVÉES ET PARTIES COMMUNES**

#### SECTION 1. DESCRIPTION DU BIEN

##### COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - PREMIÈRE DIVISION

Un immeuble de bureaux à transformer, avec toutes les dépendances, sur et avec terrain, sis **avenue Marcel Thiry 83** (faisant le coin avec l'**avenue Monnet**), précédemment cadastré section A, partie des numéros 8/B et 172/C, ultérieurement numéro 172/N et cadastré selon titre et cadastre actuel, première division, section A, numéro 172/S, pour une contenance

de trente-quatre ares septante-sept centiares (34a 77ca).

À savoir le LOT 4 (ILOT IV ou BLOC IV) du lotissement existant à cet endroit, et plus amplement décrit.

## SECTION 2. DESCRIPTION DES LOTS PRIVATIFS

### Article 1. Définition de la notion de lot

#### Déclaration préliminaire:

La RESIDENCE VICTORY est construite en forme de V et, vue depuis l'avenue Marcel Thiry, la partie gauche forme le BLOC A et la partie droite le BLOC B.

Il existe une seule entrée principale commune pour les deux blocs.

Les deux (2) bâtiments conjoints (y compris le jardin intermédiaire à l'arrière) sont considérés comme UNE SEULE COPROPRIÉTÉ, également en ce qui concerne la répartition des coûts.

#### Généralités

Les parties de l'immeuble décrites ci-après sont destinées à faire l'objet d'un droit de propriété exclusif ou privatif. Tout élément ayant une telle destination est appelé partie privative ou lot privatif.

Le **rez-de-chaussée** compte:

- TRENTE-NEUF (39) places de parking.

Le **premier étage** compte:

- TRENTE-NEUF (39) caves/débarras dans le BLOC A;
- CINQ (5) appartements dans le BLOC A;
- TROIS (3) places de parking dans le BLOC A;
- CINQUANTE-CINQ (55) places de parking dans le BLOC B;
- UN (1) studio dans le BLOC B;
- UN (1) appartement dans le BLOC B;
- ONZE (11) caves/débarras dans le BLOC B;

La **mezzanine** compte:

- DIX-HUIT (18) caves/débarras dans le BLOC A;
- TROIS (3) places de parking dans le BLOC A;
- NEUF (9) caves/débarras dans le BLOC B;
- TROIS (3) places de parking dans le BLOC B;

Le **deuxième étage** compte:

- Dans le BLOC A: HUIT (8) appartements et UN (1) studio
- Dans le chevauchement des BLOCS A et B: UN (1) appartement;
- Dans le BLOC B: SIX (6) appartements et QUATRE (4) studios

Le **troisième étage** compte:

- Dans le BLOC A: HUIT (8) appartements et UN (1) studio
- Dans le chevauchement des BLOCS A et B: UN (1) appartement;
- Dans le BLOC B: SIX (6) appartements et QUATRE (4) studios

Le **quatrième étage** compte:

- Dans le BLOC A: HUIT (8) appartements et UN (1) studio
- Dans le chevauchement des BLOCS A et B: UN (1) appartement;
- Dans le BLOC B: SIX (6) appartements et QUATRE (4) studios

Le **cinquième étage** compte:

- Dans le BLOC A: HUIT (8) appartements et UN (1) studio
- Dans le chevauchement des BLOCS A et B: UN (1) appartement;
- Dans le BLOC B: SIX (6) appartements et QUATRE (4) studios

Le **sixième étage** compte:

- Dans le BLOC A: QUATRE (4) appartements
- Dans le chevauchement des BLOCS A et B: UN (1) appartement et VINGT (20) débarras;
- Dans le BLOC B: CINQ (5) appartements.

La comparante se réserve **le droit** de transformer les places de stationnement (ou une partie de celles-ci) en boîtes de garage.

Le nombre d'unités par nouveau box de garage créé restera égal au nombre d'unités dont dispose la place de parking ouverte actuelle (ou un multiple de celui-ci, si un seul grand box de garage est créé par jonction de plusieurs places de parking).

Les copropriétaires ne pourront s'opposer à cette transformation de place de parking en box de garage; une décision préalable des copropriétaires ne sera donc pas requise pour cette transformation.

## **Article 2. Énumération des lots privatifs**

### **AU REZ-DE-CHAUSSÉE DU BLOC A:**

**42 places de parking numérotées de 1 à 42**, et comprenant **chacune**:

En propriété privative et exclusive:

la place de parking ouvert proprement dite;

En copropriété et en indivision forcée:

cinq/dix-millièmes (5/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

### **AU PREMIER ÉTAGE DU BLOC A:**

**TRENTE-NEUF (39) caves/débarras numérotés de 1 à 39**, et comprenant **chacun(e)**:

En propriété privative et exclusive:

la cave/le débarras proprement dit(e) avec porte d'entrée;

En copropriété et en indivision forcée:

un/dix-millième(1/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**APPARTEMENT A1.01**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain, 2 chambres, WC, salle de douche, buanderie, cuisine ouverte, salon et salle à manger, usage

privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

cent vingt-neuf/dix-millièmes (129/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**APPARTEMENT A1.02**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain, 2 chambres, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

cent et trois/dix-millièmes (103/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**APPARTEMENT A1.03**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain, 1 chambre, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

nonante/dix-millièmes (90/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**APPARTEMENT A1.04**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain, 2 chambres, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

cent et trois/dix-millièmes (103/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**APPARTEMENT A1.05**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain, 1 chambre, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

quatre-vingt-neuf/dix-millièmes (89/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**AU PREMIER ÉTAGE DU BLOC B:**

**CINQUANTE-HUIT (58) PLACES DE PARKING NUMEROTEES DE 43 A 100**, et comprenant **chacune**:

En propriété privative et exclusive:

la place de parking ouvert proprement dite;

En copropriété et en indivision forcée:

cinq/dix-millièmes (5/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**ONZE (11) CAVES/DÉBARRAS NUMÉROTÉS DE 40 A 50**, et comprenant **chacun(e)**:

En propriété privative et exclusive:

la cave/le débarras proprement dit(e) avec porte d'entrée;

En copropriété et en indivision forcée:

un/dix-millième (1/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**STUDIO B1.01**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain avec WC, buanderie, salon et salle à manger avec cuisine ouverte et coin à dormir, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

septante-deux/dix-millièmes (72/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**APPARTEMENT B1.02**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain séparée, 2 chambres dont une avec salle de bain, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

cent trente-deux/dix-millièmes (132/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**À LA MEZZANINE DU BLOC A:**

**TROIS (3) PLACES DE PARKING, PORTANT LES NUMEROS 98, 99 ET 100 ET APPARTENANT AU PARKING B** (voir description supra)

**DIX-HUIT (18) CAVES/DÉBARRAS NUMÉROTÉS DE 51 A 68**, et comprenant **chacun(e)**:

En propriété privative et exclusive:

la cave/le débarras proprement dit avec porte d'entrée;

En copropriété et en indivision forcée:

un/dix-millième (1/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**À LA MEZZANINE DU BLOC B:**

**TROIS (3) PLACES DE PARKING, PORTANT LES NUMEROS 95, 96 ET 97 ET APPARTENANT AU PARKING B** (voir description supra)

**NEUF (9) CAVES/DÉBARRAS NUMÉROTÉS DE 69 A 77**, et comprenant **chacun(e)**:

En propriété privative et exclusive:

la cave/le débarras proprement dit avec porte d'entrée;

En copropriété et en indivision forcée:

un/dix-millième (1/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**AU DEUXIEME ETAGE DU BLOC A:**

**APPARTEMENT A2.01**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de douche, 2 chambres dont une avec salle de bain, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

cent trente-trois/dix-millièmes (133/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**APPARTEMENT A2.02**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain, 2 chambres, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

cent et quatre/dix-millièmes (104/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**APPARTEMENT A2.03**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain, chambre, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

quatre-vingt-huit/dix-millièmes (88/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**APPARTEMENT A2.04**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain, 2 chambres, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

cent et trois/dix-millièmes (103/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**APPARTEMENT A2.05**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain, 1 chambre, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

quatre-vingt-sept/dix-millièmes (87/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**APPARTEMENT A2.06**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de douche, 2 chambres dont une avec salle de bain, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

cent quarante/dix-millièmes (140/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**APPARTEMENT A2.07**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain, 2 chambres, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

cent et quatre/dix-millièmes (104/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**APPARTEMENT A2.08**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain, chambre, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

quatre-vingt-six/dix-millièmes (86/10.000<sup>e</sup>) des parties communes

dont le terrain

**STUDIO A2.09**, comprenant :

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de douche avec WC, buanderie, salon et salle à manger avec cuisine ouverte et coin à dormir, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

cinquante-neuf/dix-millièmes (59/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**AU DEUXIEME ETAGE DES BLOCS A ET B:**

**APPARTEMENT A2.10**, comprenant :

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain, 2 chambres, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

cent et treize/dix-millièmes (113/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**AU DEUXIÈME ÉTAGE DU BLOC B:**

**STUDIO B2.01**, comprenant :

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de douche avec WC, buanderie, salon et salle à manger avec cuisine ouverte et coin à dormir, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

septante-trois/dix-millièmes (73/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**APPARTEMENT B2.02**, comprenant :

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain, 2 chambres, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

cent-quinze/dix-millièmes (115/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**APPARTEMENT B2.03**, comprenant :

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain, 2 chambres, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

cent et deux/dix-millièmes (102/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**APPARTEMENT B2.04**, comprenant :

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain, 2 chambres, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la

terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

cent et neuf/dix-millièmes (109/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**STUDIO B2.05**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de douche avec WC, buanderie, salon et salle à manger avec cuisine ouverte et coin à dormir, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

cinquante-et-un/dix-millièmes (51/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**APPARTEMENT B2.06**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain, chambre, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

quatre-vingt-deux/dix-millièmes (82/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**STUDIO B2.07**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de douche avec WC, buanderie, salon et salle à manger avec cuisine ouverte et coin à dormir, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

soixante-quatre/dix-millièmes (64/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**APPARTEMENT B2.08**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain, 2 chambres, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

cent-quinze/dix-millièmes (115/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**STUDIO B2.09**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de douche, WC, buanderie, salon et salle à manger avec cuisine ouverte et coin à dormir, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

soixante-deux/dix-millièmes (62/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**APPARTEMENT B2.10**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain, 1 chambre, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

nonante-et-un/dix-millièmes (91/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**AU TROISIEME ETAGE DU BLOC A:**

**APPARTEMENT A3.01**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de douche, 2 chambres dont une avec salle de bain, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

cent vingt-neuf/dix-millièmes (129/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**APPARTEMENT A3.02**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain, 2 chambres, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

cent et trois/dix-millièmes (103/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**APPARTEMENT A3.03**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain, chambre, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

nonante/dix-millièmes (90/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**APPARTEMENT A3.04**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain, 2 chambres, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

cent et trois/dix-millièmes (103/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**APPARTEMENT A3.05**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain, 1 chambre, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

quatre-vingt-neuf/dix-millièmes (89/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**APPARTEMENT A3.06**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de douche, 2 chambres dont une avec salle de bain, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

cent trente/dix-millièmes (130/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**APPARTEMENT A3.07**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain, 2 chambres, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

cent/dix-millièmes (100/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**APPARTEMENT A3.08**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain, chambre, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

quatre-vingt-trois/dix-millièmes (83/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**STUDIO A3.09**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de douche avec WC, buanderie, salon et salle à manger avec cuisine ouverte et coin à dormir, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

cinquante-sept/dix-millièmes (57/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**AU TROISIEME ETAGE DES BLOCS A ET B:**

**APPARTEMENT A3.10**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain, 2 chambres, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

cent treize/dix-millièmes (113/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**AU TROISIÈME ÉTAGE DU BLOC B:**

**STUDIO B3.01**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de douche avec WC, buanderie, salon et salle à manger avec cuisine ouverte et coin à dormir, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

septante-et-un/dix-millièmes (71/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**APPARTEMENT B3.02**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain, 2 chambres, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

cent-onze/dix-millièmes (111/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**APPARTEMENT B3.03**, comprenant :

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain, 2 chambres, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

cent-et-un /dix-millièmes (101/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**APPARTEMENT B3.04**, comprenant :

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain, 2 chambres, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

cent-onze/dix-millièmes (111/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**STUDIO B3.05**, comprenant :

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de douche avec WC, buanderie, salon et salle à manger avec cuisine ouverte et coin à dormir, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

cinquante-et-un/dix-millièmes (51/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**APPARTEMENT B3.06**, comprenant :

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain, chambre, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

quatre-vingt-quatre/dix-millièmes (84/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**STUDIO B3.07**, comprenant :

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de douche avec WC, buanderie, salon et salle à manger avec cuisine ouverte et coin à dormir, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

soixante-deux/dix-millièmes (62/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**APPARTEMENT B3.08**, comprenant :

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain, 2 chambres, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

cent et sept /dix-millièmes (107/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**STUDIO B3.09**, comprenant :

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de douche, WC, buanderie, salon et salle à manger avec cuisine ouverte et coin à dormir, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

soixante/dix-millièmes (60/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**APPARTEMENT B3.10**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain, 1 chambre, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

quatre-vingt-sept/dix-millièmes (87/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

#### **AU QUATRIEME ETAGE DU BLOC A:**

**APPARTEMENT A4.01**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de douche, 2 chambres dont une avec salle de bain, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

cent trente-trois/dix-millièmes (133/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**APPARTEMENT A4.02**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain, 2 chambres, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

cent et quatre/dix-millièmes (104/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**APPARTEMENT A4.03**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain, chambre, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

quatre-vingt-huit/dix-millièmes (88/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**APPARTEMENT A4.04**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain, 2 chambres, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

cent et trois/dix-millièmes (103/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**APPARTEMENT A4.05**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain, 1 chambre, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:  
quatre-vingt-sept/dix-millièmes (87/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**APPARTEMENT A4.06**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de douche, 2 chambres dont une avec salle de bain, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

cent quarante/dix-millièmes (140/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**APPARTEMENT A4.07**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain, 2 chambres, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

cent et quatre/dix-millièmes (104/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**APPARTEMENT A4.08**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain, chambre, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

quatre-vingt-six/dix-millièmes (86/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**STUDIO A4.09**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de douche avec WC, buanderie, salon et salle à manger avec cuisine ouverte et coin à dormir, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

cinquante-neuf/dix-millièmes (59/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

#### **AU QUATRIEME ETAGE DES BLOCS A ET B:**

**APPARTEMENT A4.10**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain, 2 chambres, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

cent et treize/dix-millièmes (113/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

#### **AU QUATRIÈME ÉTAGE DU BLOC B:**

**STUDIO B4.01**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de douche avec WC, buanderie, salon et

salle à manger avec cuisine ouverte et coin à dormir, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

septante-trois/dix-millièmes (73/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**APPARTEMENT B4.02**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain, 2 chambres, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

cent-quinze/dix-millièmes (115/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**APPARTEMENT B4.03**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain, 2 chambres, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

cent et deux/dix-millièmes (102/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**APPARTEMENT B4.04**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain, 2 chambres, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

cent et neuf/dix-millièmes (109/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**STUDIO B4.05**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de douche avec WC, buanderie, salon et salle à manger avec cuisine ouverte et coin à dormir, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

cinquante-et-un/dix-millièmes (51/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**APPARTEMENT B4.06**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain, chambre, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

quatre-vingt-deux/dix-millièmes (82/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**STUDIO B4.07**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de douche avec WC, buanderie, salon et salle à manger avec cuisine ouverte et coin à dormir, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

soixante-quatre/dix-millièmes (64/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**APPARTEMENT B4.08**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain, 2 chambres, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

cent-quinze/dix-millièmes (115/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**STUDIO B4.09**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de douche, WC, buanderie, salon et salle à manger avec cuisine ouverte et coin à dormir, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

soixante-deux/dix-millièmes (62/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**APPARTEMENT B4.10**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain, 1 chambre, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

nonante-et-un/dix-millièmes (91/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

#### **AU CINQUIÈME ÉTAGE DU BLOC A:**

**APPARTEMENT A5.01**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de douche, 2 chambres dont une avec salle de bain, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

cent vingt-neuf/dix-millièmes (129/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**APPARTEMENT A5.02**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain, 2 chambres, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

cent et trois/dix-millièmes (103/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**APPARTEMENT A5.03**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain, chambre, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

nonante/dix-millièmes (90/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**APPARTEMENT A5.04**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain, 2 chambres, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

cent et trois/dix-millièmes (103/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**APPARTEMENT A5.05**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain, 1 chambre, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

quatre-vingt-neuf/dix-millièmes (89/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**APPARTEMENT A5.06**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de douche, 2 chambres dont une avec salle de bain, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

cent trente/dix-millièmes (130/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**APPARTEMENT A5.07**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain, 2 chambres, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

cent/dix-millièmes (100/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**APPARTEMENT A5.08**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain, chambre, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

quatre-vingt-trois/dix-millièmes (83/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**STUDIO A5.09**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de douche avec WC, buanderie, salon et salle à manger avec cuisine ouverte et coin à dormir, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

cinquante-sept/dix-millièmes (57/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**AU CINQUIÈME ÉTAGE DES BLOCS A ET B:**

**APPARTEMENT A5.10**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain, 2 chambres, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

cent et treize/dix-millièmes (113/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

#### **AU CINQUIÈME ÉTAGE DU BLOC B:**

**STUDIO B5.01**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de douche avec WC, buanderie, salon et salle à manger avec cuisine ouverte et coin à dormir, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

septante-et-un/dix-millièmes (71/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**APPARTEMENT B5.02**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain, 2 chambres, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

cent-onze/dix-millièmes (111/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**APPARTEMENT B5.03**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain, 2 chambres, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

cent-et-un /dix-millièmes (101/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**APPARTEMENT B5.04**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain, 2 chambres, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

cent-onze/dix-millièmes (111/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**STUDIO B5.05**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de douche avec WC, buanderie, salon et salle à manger avec cuisine ouverte et coin à dormir, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

cinquante-et-un/dix-millièmes (51/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**APPARTEMENT B5.06**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain, chambre, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

quatre-vingt-quatre/dix-millièmes (84/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**STUDIO B5.07**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de douche avec WC, buanderie, salon et salle à manger avec cuisine ouverte et coin à dormir, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

soixante-deux/dix-millièmes (62/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**APPARTEMENT B5.08**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain, 2 chambres, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

cent et sept /dix-millièmes (107/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**STUDIO B5.09**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de douche, WC, buanderie, salon et salle à manger avec cuisine ouverte et coin à dormir, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

soixante/dix-millièmes (60/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**APPARTEMENT B5.10**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain, 1 chambre, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

quatre-vingt-sept/dix-millièmes (87/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

#### **AU SIXIÈME ÉTAGE DU BLOC A:**

**APPARTEMENT A6.01**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, 1 chambre avec salle de douche, 1 chambre avec salle de bain, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

cent-quarante-huit/dix-millièmes (148/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**APPARTEMENT A6.02**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain, 2 chambres, WC, buanderie, salon

et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

cent seize/dix-millièmes (116/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain.

**APPARTEMENT A6.03**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain, 2 chambres, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

cent quarante-huit /dix-millièmes (148/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**APPARTEMENT A6.04**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain, 2 chambres, WC, bureau, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

cent trente-quatre/dix-millièmes (134/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**AU SIXIÈME ÉTAGE DES BLOCS A ET B:**

**APPARTEMENT B6.01**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain, 2 chambres, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

cent-douze/dix-millièmes (112/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**VINGT (20) CAVES/DÉBARRAS NUMÉROTÉS DE 78 A 97**, et comprenant chacun(e):

En propriété privative et exclusive:

le débarras proprement dit avec porte d'entrée;

En copropriété et en indivision forcée:

un/dix-millième (1/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**AU SIXIÈME ÉTAGE DU BLOC B:**

**APPARTEMENT B6.02**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain, 2 chambres, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

cent trente-deux/dix-millièmes (132/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**APPARTEMENT B6.03**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain, 2 chambres, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

cent-quatorze/dix-millièmes (114/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**APPARTEMENT B6.04**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain avec WC, chambre, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

nonante-trois/dix-millièmes (93/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**APPARTEMENT B6.05**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de bain, chambre, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

quatre-vingt-huit/dix-millièmes (88/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

**APPARTEMENT B6.06**, comprenant:

En propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, salle de douche, 3 chambres dont une avec salle de bain, WC, buanderie, salon et salle à manger, cuisine ouverte, usage privatif de la terrasse;

En copropriété et en indivision forcée:

cent cinquante-quatre/dix-millièmes (154/10.000<sup>e</sup>) des parties communes dont le terrain

## **B. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

### **1. Terrasses**

La **jouissance** des terrasses est **privative** pour les appartements dont elles font partie, comme décrit ci-dessus. Le revêtement des terrasses est également privatif. Pour le reste, les terrasses (gros œuvre) sont communes.

Les terrasses sont indiquées sur les plans approuvés, joints au présent acte.

Les frais d'entretien du revêtement de sol de la terrasse, du revêtement des balustrades, ainsi que leur remplacement éventuel (qui n'est possible qu'après approbation par le syndic afin de garantir l'harmonie des matériaux, des couleurs et de l'aspect esthétique de l'immeuble) sont à la charge des propriétaires des appartements dont les terrasses font partie. En revanche, tous les frais relatifs au gros œuvre des terrasses sont à la charge de la communauté et doivent être supportés, à titre de charges communes, par chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes, quelle que soit la surface de la terrasse du privatif concerné.

À défaut d'une suite donnée quatorze jours après la mise en demeure signifiée par le syndic par lettre recommandée, le syndic a le droit de faire exécuter de plein droit, aux frais du

propriétaire défaillant, les réparations et/ou remplacements concernés qui, en vertu des dispositions qui précèdent, seront à la charge de ce propriétaire.

Les occupants desdites unités privatives doivent donner accès à ces terrasses pour les éventuels travaux d'entretien, de réparation et de remplacement aux terrasses, aux façades et/ou à la toiture.

## **2. Jardin commun**

À l'arrière de la Résidence sera aménagé un grand jardin destiné à l'**usage commun** des occupants de la Résidence.

L'utilisation de ce jardin doit avoir lieu dans le respect de la vie privée et de la tranquillité des occupants de la Résidence. Aucune voiture ne peut être garée dans ce jardin, sauf aux endroits prévus à cet effet.

Le terrain est commun ainsi que son usage.

Aucune antenne GSM ne pourra jamais être placée dans le jardin, même avec l'accord commun des copropriétaires.

## **3. Statut de la toiture verte**

Une toiture verte sera aménagée au-dessus de la Résidence et sera commune, tout comme la toiture proprement dite.

Son entretien et sa réparation éventuelle sont donc à charge de l'association des copropriétaires qui agira et prendra des initiatives par l'intermédiaire du syndic.

La toiture verte ne peut pas être utilisée par les occupants.

## **4. Places de parking/places de stationnement/parkings et/ou caves/débarras**

Sont interdits à l'entrée menant aux divers niveaux et sur l'aire de manœuvre entre les parkings, le stationnement, faire tourner un moteur inutilement, la combustion d'essence et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.

En outre, le dégagement vers les escaliers et vers les caves/débarras doit être exempt en tout temps de tout obstacle afin que le passage soit garanti.

Dans la mesure où la compagnie d'électricité demanderait à pouvoir utiliser l'un(e) des caves/débarras ou une autre partie du sous-sol pour l'approvisionnement électrique de l'immeuble, les comparantes ou l'une d'elles, pour autant qu'elle soit copropriétaire, peuvent en donner l'autorisation et signer à cet effet tous les actes portant établissement de droits personnels ou réels. Le cas échéant, le syndic en sera informé par écrit.

## **5. Accès - Destination du terrain**

L'accès aux appartements doit être maintenu libre en tout temps et ne peut jamais être entravé pour quelque raison que ce soit, sauf avec l'accord du syndic pour un laps de temps le plus court possible (par exemple, pour exécuter les travaux nécessaires ou pour un déménagement). L'accès aux places de parking doit être toujours libre.

Le promoteur se réserve le droit d'attribuer une autre destination à des parties du terrain, par exemple, pour l'installation de boîtes aux lettres.

## **C. SERVITUDES**

La division juridique de la Résidence en parties privatives et parties communes en copropriété forcée fait naître des servitudes entre les lots privatifs.

Ces servitudes découlent de la nature et de l'organisation de l'immeuble ou trouvent leur origine, soit dans la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code civil, soit dans les conventions particulières avec les parties qui souscrivent aux présents statuts par leur acte d'achat.

Il en est ainsi, entre autres, des vues qui existeraient d'un lot privatif sur un autre.

**Exécution du droit de passage.**

En vue de l'exécution des dispositions figurant dans le titre de propriété précédent et précité dans les conditions particulières, un droit de passage a été accordé dans la Résidence adjacente "CALABRIA I", au niveau -1 (moins un) par le biais du niveau 0 (zéro), au jardin de la parcelle adjacente cadastrée sur la commune de Woluwe-Saint-Lambert, première division, section A, numéro 172/S, à savoir sur la parcelle sur laquelle la Résidence "VICTORY" est aménagée, pour une largeur de deux (2) mètres. Ce droit de passage peut être exercé uniquement par les personnes chargées de l'entretien et du réaménagement (partiel) du jardin situé sur la parcelle cadastrale précitée.

Le passage est fermé par un portail.

Le syndic de la Résidence "CALABRIA I" conservera la clé du portail et la mettra à la disposition du syndic de la Résidence "VICTORY" et des personnes qui peuvent emprunter ce passage. Ce droit de passage a été indiqué sur le plan P02 et le plan d'exécution U02, lesquels ont été annexés à l'acte de dépôt des plans de la Résidence "CALABRIA I" reçu par le notaire Jacques Hulsbosch à De Pinte, le 15 mai 2007.

**D. LE DROIT DE SUPERFICIE À CONSTITUER POUR LA CABINE DE HAUTE TENSION AU BÉNÉFICE DE LA SOCIÉTÉ D'UTILITÉ PUBLIQUE**

Après la passation du présent acte, le Propriétaire foncier et le Promoteur peuvent accorder, au bénéfice de la société d'utilité publique, un droit de superficie pour la construction d'un local destiné à l'installation et au maintien en fonctionnement d'une cabine électrique et/ou d'une cabine de gaz avec tous leurs accessoires, ainsi que pour le raccordement au réseau au moyen des conduites courant jusqu'à l'installation, avec toutes les servitudes jugées nécessaires pour l'exploitation. La société d'utilité publique peut se voir accorder l'autorisation de placer des conduites souterraines. L'indemnité versée pour la constitution du droit de superficie revient intégralement au Propriétaire foncier.

**E. SERVITUDE AU BÉNÉFICE DE LA SOCIÉTÉ D'UTILITÉ PUBLIQUE**

Simultanément à la constitution du droit de superficie, le Propriétaire foncier et le Maître de l'ouvrage peuvent constituer une servitude de passage vers la cabine de haute tension au profit de la société d'utilité publique. La route de cette servitude sera tracée sur un plan à établir par un géomètre-expert encore à désigner. Cette route pourra être empruntée uniquement par les collaborateurs de la société d'utilité publique.

Cette servitude entrera en vigueur au moment de la constitution du droit de superficie précité et sera confirmée,

pour autant que de besoin, dans l'acte de droit de superficie.

Par la signature de l'acte d'achat, chaque acheteur d'un lot privatif donne irrévocablement et inconditionnellement pouvoir au Propriétaire foncier et/ou au Maître de l'ouvrage pour arrêter de telles conventions par acte sous seing privé ou notarié.

#### **F. DÉCHETS**

Il est interdit d'utiliser d'autres conteneurs à ordures que ceux prescrits par les règlements communaux.

En outre, il est interdit d'abandonner des ordures ménagères ou des matériaux de démolition sur les chemins, voies d'accès ou jardins (tant leurs parties communes que leurs parties privatives).

#### **G. INTERDICTION D'AMONCELER DES DÉCHETS VERTS DANS LE JARDIN**

Il est interdit d'amonceler des déchets verts ou des ordures ménagères, que ce soit dans les parties communes ou les parties privatives des jardins et/ou sur les terrasses. Le bois destiné au feu ouvert peut uniquement être empilé sur les terrasses en vue d'une consommation normale (jusqu'à un mètre de hauteur au maximum).

#### **Article 3. Éléments des lots privatifs**

Font partie des lots prédécrits les éléments qui les composent et les parties de ceux qui se trouvent à l'intérieur ou à l'extérieur du lot comme, notamment, ce qui est décrit ci-après et dans la mesure où ces éléments se trouvent dans les lots privatifs, à savoir:

- les sols, carrelages et autres revêtements avec leur soutènement, à l'exception de l'ossature en béton;
- le revêtement des murs et le plafonnage avec ses éléments décoratifs;
- les fenêtres comprenant l'encadrement, le châssis, le vitrage et les volets éventuels;
- les murs intérieurs et les cloisons avec portes, à l'exception des murs de soutènement, des piliers et des poutres;
- les balustrades, le revêtement de sol et le revêtement des terrasses;
- les portes intérieures du lot, les portes des dépendances privatives;
- les installations sanitaires;
- la menuiserie;
- les installations éventuelles du parlophone et de l'ouvre-porte;
- les canalisations servant à l'usage exclusif d'un lot pour les sections se trouvant dans le lot desservi.
- À l'extérieur du lot:
  - les sonnettes et plaques nominatives;
  - les sonnettes à la porte d'entrée;
  - les boîtes aux lettres aux façades ou dans le jardinet de devant;

sauf les parties de ces éléments qui servent à l'usage commun.

### SECTION 3. DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES

#### Article 4. Définition de la notion de quotité

Conformément à la loi, des quotités dans les choses immobilières indivises qui sont destinées à un usage commun de deux ou plusieurs parties distinctes sont rattachées à chacun des lots privatifs tels que susmentionnés. Ces quotités indivises ne sont pas susceptibles de division. Les quotités comprises ne peuvent être cédées, grevées de droits réels spécifiques ou saisies qu'avec le lot privatif dont elles sont inséparables.

#### Article 5. Description des parties communes de l'immeuble

Énumération, mais dans la mesure où ces éléments se trouvent dans les parties communes

##### A. Au rez-de-chaussée

- les fondations;
- les canalisations et la tuyauterie souterraines;
- les gaines et grilles d'aération;
- les égouts;
- les puits d'eau de pluie;
- les portes d'entrée centrales et le hall d'entrée central;
- trois ascenseurs;
- un local pour les poussettes;
- les locaux des compteurs d'eau, de gaz et d'électricité et de l'installation de haute tension;
- une pompe à eau existante, un puisard;
- À l'arrière de l'immeuble:
  - la rampe d'accès au parking;
  - une porte d'entrée au niveau du rez-de-chaussée;
  - des escaliers et une cage d'escalier;
  - un ascenseur et une cage d'ascenseur;
  - un abri à vélos;
  - les dégagements;
- À l'extérieur de l'immeuble:
  - l'escalier menant de la rue à la porte d'entrée centrale;
  - les plantations;
  - Devant l'immeuble: une rampe d'accès (servant aux poussettes, invalides, livraisons, etc.) à la porte d'entrée centrale.

##### B. Au premier étage:

- les fondations;
- les canalisations et la tuyauterie souterraines;
- les gaines et grilles d'aération;
- les égouts;
- les puits d'eau de pluie;
- trois ascenseurs;
- À l'avant et à l'arrière: escaliers et cage d'escalier;
- À l'arrière: ascenseur et cage d'ascenseur.
- Un abri à vélos;
- Local d'entretien;

- Les dégagements;
- À l'avant et à l'arrière: escaliers et cage d'escalier;
- À l'arrière: ascenseur et cage d'ascenseur;
- un grand local à ordures;
- un abri à vélos;
- les dégagements;
- C. À la mezzanine:
  - les fondations;
  - les canalisations et la tuyauterie souterraines;
  - les gaines et grilles d'aération;
  - les égouts;
  - les puits d'eau de pluie;
  - un local technique;
  - des escaliers et une cage d'escalier;
  - À l'arrière: ascenseur et cage d'ascenseur;
  - les dégagements;
  - des escaliers et une cage d'escalier;
  - À l'arrière: ascenseur et cage d'ascenseur;
  - les dégagements;
- D. Aux deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages:
  - les fondations;
  - les canalisations et la tuyauterie souterraines;
  - les gaines et grilles d'aération;
  - les égouts;
  - les puits d'eau de pluie;
  - 3 ascenseurs
  - le jardin intérieur au niveau +2;
  - À l'avant et à l'arrière: escaliers et cage d'escalier;
  - À l'arrière: ascenseur et cage d'ascenseur;
  - À l'avant et à l'arrière: escaliers et cage d'escalier;
  - À l'arrière: ascenseur et cage d'ascenseur;
- E. Au sixième étage:
  - les fondations;
  - les canalisations et la tuyauterie souterraines;
  - les gaines et grilles d'aération;
  - les égouts;
  - une chaufferie;
  - l'ascenseur et la cage d'ascenseur;
  - les machineries des ascenseurs;
  - les escaliers et cages d'escalier.
- F. les toitures des bâtiments et la toiture verte
- F. À tous les niveaux.
  - les espaces et conduits d'aération, d'évacuation, d'arrivée et les canalisations qui ne se trouvent pas entièrement à l'intérieur d'un lot privatif.

#### **Article 6. Choses communes**

Choses indivises entre tous les copropriétaires qui sont également utilisées par tous les copropriétaires.

Les choses ci-après désignées appartiennent indivisément à tous les copropriétaires de l'immeuble dans la proportion de leur quote-part dans les parties communes (sans préjudice des droits de jouissance privatifs éventuels des bandes de jardin et

des terrasses comme susmentionné dans la description des privatifs):

- le terrain (surfaces construites et non construites)
- les fondations et murs de soutènement, l'ossature en béton, les hourdis, les voûtes
- le réseau des égouts, les canalisations d'évacuation, les caniveaux et puisards
- le revêtement et la décoration des façades
- la toiture et son revêtement
- les cheminées, conduits d'aération avec chaperons et descentes sur toute leur hauteur
- l'antenne de radio et télévision et/ou antenne parabolique commune avec leurs canalisations qui seraient placées aux frais des copropriétaires
- les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, la distribution de radiophonie, la distribution d'Internet, éventuellement la distribution de télévision, soit à l'usage commun, soit à l'usage exclusif de lots privatifs, pour les sections qui se trouvent en dehors des lots qu'elles desservent
- tous les murs de soutènement
- en général, toutes les parties de l'immeuble affectées à l'usage de tous les lots de l'immeuble.

Les frais afférents aux parties communes des divers privatifs sont supportés par les propriétaires de ces privatifs au prorata de leur quote-part dans les parties communes de l'immeuble, à l'exception des coûts relatifs à l'entretien, au remplacement et à la réparation des balustrades et du revêtement des terrasses qui seront supportés par les propriétaires des appartements qui en ont la jouissance (idem pour les bandes de jardin avec jouissance exclusive comme susmentionné).

#### **Réserve de mitoyenneté**

Nonobstant le fait qu'ils fassent partie de l'indivision forcée, la Comparante se réserve le droit, à l'exclusion des nouveaux copropriétaires, de négocier et de recevoir l'indemnité pour la mitoyenneté des murs de façade et leurs accessoires.

Elle reçoit dans ce cadre mandat irrévocable pour poser tous les actes requis et signer tous les documents à cet effet.

#### **SECTION 4. RÉPARTITION DES QUOTITÉS COMMUNES**

Chaque lot privatif a une quote-part dans les parties communes, dont le terrain.

Le total des quotités s'élève à DIX MILLE unités.

Celles-ci sont attribuées comme suit, conformément au **rapport** rédigé, **en application de l'article 577-4 du Code civil**, le 28 mai 2014 par madame KINDT Sibylle, agent immobilier agréé (numéro IPI 500.152), ayant ses bureaux à Maarkedal, et **annexé** au présent acte, qui tient compte de la valeur respective de ces quotités, laquelle est fixée en fonction de la surface nette de plancher, de la destination et de la situation du lot privatif:

description du privatif	n°	unités
REZ-DE-CHAUSSÉE		
BLOC A		

Place de parking	1	5
Place de parking	2	5
Place de parking	3	5
Place de parking	4	5
Place de parking	5	5
Place de parking	6	5
Place de parking	7	5
Place de parking	8	5
Place de parking	9	5
Place de parking	10	5
Place de parking	11	5
Place de parking	12	5
Place de parking	13	5
Place de parking	14	5
Place de parking	15	5
Place de parking	16	5
Place de parking	17	5
Place de parking	18	5
Place de parking	19	5
Place de parking	20	5
Place de parking	21	5
Place de parking	22	5
Place de parking	23	5
Place de parking	24	5
Place de parking	25	5
Place de parking	26	5
Place de parking	27	5
Place de parking	28	5
Place de parking	29	5
Place de parking	30	5
Place de parking	31	5
Place de parking	32	5
Place de parking	33	5
Place de parking	34	5
Place de parking	35	5
Place de parking	36	5
Place de parking	37	5
Place de parking	38	5
Place de parking	39	5
Place de parking	40	5
Place de parking	41	5
Place de parking	42	5
<b>ÉTAGE 1</b>		
<b>BLOC A</b>		
cave/débarras	1	1
cave/débarras	2	1
cave/débarras	3	1
cave/débarras	4	1

cave/débarras	5	1
cave/débarras	6	1
cave/débarras	7	1
cave/débarras	8	1
cave/débarras	9	1
cave/débarras	10	1
cave/débarras	11	1
cave/débarras	12	1
cave/débarras	13	1
cave/débarras	14	1
cave/débarras	15	1
cave/débarras	16	1
cave/débarras	17	1
cave/débarras	18	1
cave/débarras	19	1
cave/débarras	20	1
cave/débarras	21	1
cave/débarras	22	1
cave/débarras	23	1
cave/débarras	24	1
cave/débarras	25	1
cave/débarras	26	1
cave/débarras	27	1
cave/débarras	28	1
cave/débarras	29	1
cave/débarras	30	1
cave/débarras	31	1
cave/débarras	32	1
cave/débarras	33	1
cave/débarras	34	1
cave/débarras	35	1
cave/débarras	36	1
cave/débarras	37	1
cave/débarras	38	1
cave/débarras	39	1
appartement	A1.01	129
appartement	A1.02	103
appartement	A1.03	90
appartement	A1.04	103
appartement	A1.05	89
<b>BLOC B</b>		
Place de parking	43	5
Place de parking	44	5
Place de parking	45	5
Place de parking	46	5
Place de parking	47	5
Place de parking	48	5
Place de parking	49	5

Place de parking	50	5
Place de parking	51	5
Place de parking	52	5
Place de parking	53	5
Place de parking	54	5
Place de parking	55	5
Place de parking	56	5
Place de parking	57	5
Place de parking	58	5
Place de parking	59	5
Place de parking	60	5
Place de parking	61	5
Place de parking	62	5
Place de parking	63	5
Place de parking	64	5
Place de parking	65	5
Place de parking	66	5
Place de parking	67	5
Place de parking	68	5
Place de parking	69	5
Place de parking	70	5
Place de parking	71	5
Place de parking	72	5
Place de parking	73	5
Place de parking	74	5
Place de parking	75	5
Place de parking	76	5
Place de parking	77	5
Place de parking	78	5
Place de parking	79	5
Place de parking	80	5
Place de parking	81	5
Place de parking	82	5
Place de parking	83	5
Place de parking	84	5
Place de parking	85	5
Place de parking	86	5
Place de parking	87	5
Place de parking	88	5
Place de parking	89	5
Place de parking	90	5
Place de parking	91	5
Place de parking	92	5
Place de parking	93	5
Place de parking	94	5
Place de parking	95	5
Place de parking	96	5
Place de parking	97	5

Place de parking	98	5
Place de parking	99	5
Place de parking	100	5
cave/débarras	40	1
cave/débarras	41	1
cave/débarras	42	1
cave/débarras	43	1
cave/débarras	44	1
cave/débarras	45	1
cave/débarras	46	1
cave/débarras	47	1
cave/débarras	48	1
cave/débarras	49	1
cave/débarras	50	1
Studio	B1.01	72
Appartement	B1.02	132
<b>MEZZANINE</b>		
<b>BLOC A</b>		
cave/débarras	51	1
cave/débarras	52	1
cave/débarras	53	1
cave/débarras	54	1
cave/débarras	55	1
cave/débarras	56	1
cave/débarras	57	1
cave/débarras	58	1
cave/débarras	59	1
cave/débarras	60	1
cave/débarras	61	1
cave/débarras	62	1
cave/débarras	63	1
cave/débarras	64	1
cave/débarras	65	1
cave/débarras	66	1
cave/débarras	67	1
cave/débarras	68	1
<b>BLOC B</b>		
cave/débarras	69	1
cave/débarras	70	1
cave/débarras	71	1
cave/débarras	72	1
cave/débarras	73	1
cave/débarras	74	1
cave/débarras	75	1
cave/débarras	76	1
cave/débarras	77	1

<b>ÉTAGE 2</b>		
<b>BLOC A</b>		
appartement	A2.01	133
appartement	A2.02	104
appartement	A2.03	88
appartement	A2.04	103
appartement	A2.05	87
appartement	A2.06	140
appartement	A2.07	104
appartement	A2.08	86
Studio	A2.09	59
<b>BLOC A et B</b>		
appartement	A2.10	113
<b>BLOC B</b>		
Studio	B2.01	73
appartement	B2.02	115
appartement	B2.03	102
appartement	B2.04	109
Studio	B2.05	51
appartement	B2.06	82
Studio	B2.07	64
appartement	B2.08	115
Studio	B2.09	62
Appartement	B2.10	91
<b>ÉTAGE 3</b>		
<b>BLOC A</b>		
appartement	A3.01	129
appartement	A3.02	103
appartement	A3.03	90
appartement	A3.04	103
appartement	A3.05	89
appartement	A3.06	130
appartement	A3.07	100
appartement	A3.08	83
Studio	A3.09	57
<b>BLOC A et B</b>		
appartement	A3.10	113
<b>BLOC B</b>		
Studio	B3.01	71
appartement	B3.02	111
appartement	B3.03	101
appartement	B3.04	111

Studio	B3.05	51
appartement	B3.06	84
Studio	B3.07	62
appartement	B3.08	107
Studio	B3.09	60
appartement	B3.10	87
<b>ÉTAGE 4</b>		
<b>BLOC A</b>		
appartement	A4.01	133
appartement	A4.02	104
appartement	A4.03	88
appartement	A4.04	103
appartement	A4.05	87
appartement	A4.06	140
appartement	A4.07	104
appartement	A4.08	86
Studio	A4.09	59
<b>BLOC A et B</b>		
appartement	A4.10	113
<b>BLOC B</b>		
Studio	B4.01	73
appartement	B4.02	115
appartement	B4.03	102
appartement	B4.04	109
Studio	B4.05	51
appartement	B4.06	82
Studio	B4.07	64
appartement	B4.08	115
Studio	B4.09	62
appartement	B4.10	91
<b>ÉTAGE 5</b>		
<b>BLOC A</b>		
appartement	A5.01	129
appartement	A5.02	103
appartement	A5.03	90
appartement	A5.04	103
appartement	A5.05	89
appartement	A5.06	130
appartement	A5.07	100
appartement	A5.08	83
Studio	A5.09	57
<b>BLOC A et B</b>		
appartement	A5.10	113
<b>BLOC B</b>		

Studio	B5.01	71
appartement	B5.02	111
appartement	B5.03	101
appartement	B5.04	111
Studio	B5.05	51
appartement	B5.06	84
Studio	B5.07	62
appartement	B5.08	107
Studio	B5.09	60
appartement	B5.10	87
<b>ÉTAGE 6</b>		
<b>BLOC A</b>		
appartement	A6.01	148
appartement	A6.02	116
appartement	A6.03	148
appartement	A6.04	134
<b>BLOC A et B</b>		
appartement	B6.01	112
débarras	78	1
débarras	79	1
débarras	80	1
débarras	81	1
débarras	82	1
Débarras	83	1
Débarras	84	1
Débarras	85	1
Débarras	86	1
Débarras	87	1
Débarras	88	1
Débarras	89	1
Débarras	90	1
Débarras	91	1
Débarras	92	1
Débarras	93	1
Débarras	94	1
Débarras	95	1
Débarras	96	1
Débarras	97	1
<b>BLOC B</b>		
Appartement	B6.02	132
Appartement	B6.03	114
Appartement	B6.04	93
Appartement	B6.05	88
Appartement	B6.06	154

**CHAPITRE 2.**  
**RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ**

**SECTION 1. DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIÉTAIRES QUANT AUX**  
**PARTIES PRIVÉES**

**Article 1. Règle d'interprétation générale**

Les propriétaires ont l'usage et la jouissance de leurs lots respectifs dans les limites établies par le présent règlement de copropriété et par la loi.

**Article 2. Scission et jonction de lots**

Il est interdit aux propriétaires de céder une partie de leur lot à des personnes autres que des propriétaires d'un lot dans l'immeuble.

Deux ou plusieurs lots ou un lot et une partie d'un autre lot, appartenant au même propriétaire, peuvent être joints tant verticalement qu'horizontalement.

Si cette jonction est susceptible de mettre en péril la solidité ou l'aspect esthétique de l'immeuble, la prescription de l'article 4 ci-après doit être respectée.

Si un ou plusieurs lots sont joints, les quotes-parts liées à ces lots sont additionnées.

Si un lot est scindé, l'assemblée générale doit se prononcer sur la répartition des quotes-parts qui y sont liées.

**Article 3. Aspect des lots privatifs**

Il est interdit aux propriétaires de modifier leurs lots si ces modifications sont visibles depuis la voirie ou depuis les parties communes à l'intérieur de l'immeuble. L'entretien et la réparation de ces éléments privatifs sont exécutés selon les règles définies ci-après qui s'appliquent également à l'entretien et à la réparation de choses communes.

Aucun objet susceptible de nuire à l'aspect ordonné et esthétique de l'édifice ne peut être pendu ou visible aux fenêtres et terrasses; ainsi, aucun linge ne sera pendu aux terrasses de l'immeuble et aucun récepteur, antenne ou appareil de réception ou de conversion d'énergie éolienne ou solaire ne sera placé.

Les avis annonçant une mise en location ou une vente ne peuvent être apposés par les copropriétaires que s'ils répondent à un modèle uniforme qui, le cas échéant, sera établi par le syndic.

Il est interdit aux copropriétaires de modifier ou d'enlever des appareils ou installations commandés ou alimentés de manière collective, sauf sous la surveillance du syndic qui, le cas échéant, veillera à une révision des quotes-parts à supporter à cet effet dans les charges communes.

Il est interdit aux copropriétaires de faire placer une installation d'alarme dans leur lot privatif, qui émet une alarme audible à l'extérieur de leur lot privatif.

Les plaques nominatives (avec indication éventuelle de la profession) des occupants, apposées tant sur les portes des lots privatifs que sur les boîtes aux lettres et aux sonnettes doivent présenter un aspect uniforme. Le syndic doit y veiller.

L'uniformité doit également prévaloir concernant l'aspect

des rideaux.

La prescription d'uniformité s'applique également aux pare-soleil. Le pare-soleil est autorisé, mais seulement dans une couleur uniforme acceptée par le syndic. Cependant, il doit être placé aux frais et sous la responsabilité de chaque propriétaire.

#### **Article 4. Travaux aux lots privatifs**

Lorsque des travaux aux lots privatifs sont susceptibles de mettre en péril la solidité de choses communes, le propriétaire doit en informer préalablement le syndic et lui soumettre les plans des travaux envisagés.

Le syndic recueille l'avis de l'architecte de l'immeuble ou d'un autre architecte à désigner par lui et, si cet avis est négatif, soumet la question à l'assemblée générale.

L'avis de l'architecte doit être transmis au propriétaire dans les deux semaines suivant la communication des travaux au syndic; si cet avis est négatif, l'exécution des travaux est suspendue jusqu'à ce que l'assemblée générale ait pris une décision; si aucun avis n'a été transmis dans le délai précité de deux semaines, le propriétaire peut procéder à l'exécution des travaux à ses propres risques et frais.

Si des travaux doivent être exécutés à un lot privatif et que le propriétaire de ce lot omet d'y procéder, alors que cette omission est susceptible de causer un inconvénient ou un dommage aux autres copropriétaires ou à des choses communes, le syndic le met en demeure par lettre recommandée et fait procéder lui-même aux travaux urgents aux frais du propriétaire.

#### **Article 5. Prescriptions d'occupation**

Les lots sont destinés uniquement à l'habitation privée. Cependant, ils peuvent également être utilisés pour l'installation d'un bureau ou l'exercice d'une profession libérale, dans la mesure où cet usage ne contrevient pas à une quelconque disposition légale.

Le propriétaire de tout privatif est personnellement responsable de l'obtention des autorisations éventuelles nécessaires pour la modification de la destination d'habitation privée en vue de l'installation d'un bureau ou de l'exercice d'une profession libérale ou vice versa.

Les lots ne peuvent être occupés par un nombre de personnes supérieur à ce qui est proportionnel à la superficie et à la disposition des lots.

Lors de l'utilisation de leur lot et des parties communes, les propriétaires sont tenus de respecter les règles de prudence normales et toutes les prescriptions d'application en matière d'hygiène et de sécurité. Ils veillent à limiter les nuisances sonores lors de l'utilisation de radios ou de téléviseurs. Ils veillent à ce que les appareils électriques ne provoquent aucun trouble et n'installent pas dans leur lot des moteurs autres que ceux actionnant des appareils ménagers. Ils veillent à installer des conduites électriques sûres et conformes aux prescriptions en vigueur en matière de sécurité.

Les animaux domestiques sont tolérés dans l'immeuble dans la mesure où ils ne causent aucun trouble de voisinage. En cas de trouble persistant, l'animal sera éloigné.

Les occupants doivent conserver leurs poubelles de manière ordonnée, le cas échéant dans la cave/le débarras ou dans le

lieu prévu à cet effet si le promoteur décide d'utiliser une cave/un débarras ou un lieu à cet effet.

Les occupants doivent respecter le règlement d'ordre intérieur en ce qui concerne le tri et l'emplacement des poubelles et des déchets.

En cas d'abus, le syndic pourra prendre les mesures nécessaires en vue de l'exécution de sa mission, telle que définie à l'article 39 f ci-après.

#### **Article 6. Occupation - terminologie**

Dans le texte des statuts, les termes "droit réel ou personnel ou autorisation d'habitation" désignent tout droit réel, à l'exception du droit exclusif de pleine propriété, qui accorde un droit à l'usage ou la jouissance d'un lot privatif, tout droit personnel accordant l'usage ou la jouissance, ainsi que la simple tolérance du titulaire de ce droit, par l'effet de laquelle est accordée une autorisation temporaire d'occupation à un tiers.

Le titulaire d'un droit réel ou personnel ou d'une autorisation d'occupation est désigné plus loin dans les statuts par le terme "occupant" qui renvoie donc notamment à un usufruitier, emphytéote, locataire ou hôte temporaire ou encore au personnel habitant le lot, mais en aucun cas à une personne qui se trouverait dans un lot ou occuperait celui-ci sans droit ni titre.

#### **Article 7. Mise en location**

Les dispositions du règlement de copropriété sont opposables aux tiers par la transcription des statuts de l'immeuble dans les registres du conservateur des hypothèques compétent. Elles sont dès lors également opposables à tout occupant au sens de l'article 6.

Il sera signalé à l'occupant qui acquiert un droit réel ou personnel ou une autorisation d'occupation qu'il est tenu au respect de toutes les dispositions du présent règlement de copropriété. Une copie des statuts, ou au moins un extrait reprenant textuellement l'article 5, lui sera remis. Il lui sera également signifié que les décisions de l'assemblée générale lui sont opposables, moyennant due communication comme indiqué plus loin. Il en est de même du règlement d'ordre intérieur.

Tout copropriétaire qui établit un droit réel ou personnel sur un lot privatif ou accorde une autorisation d'occupation est tenu d'en avvertir le syndic sans délai et de lui communiquer l'identité complète des nouveaux occupants ainsi que la date à laquelle leur droit d'occupation a pris effet.

Sur première demande du syndic, le propriétaire ayant accordé un droit réel ou personnel ou une autorisation d'occupation fournira la preuve que les notifications imposées par le présent règlement ont été faites à l'occupant.

Les propriétaires de lots privatifs sur lesquels un droit réel ou personnel ou une autorisation d'occupation a été concédé veilleront à ce que la responsabilité des occupants envers d'autres copropriétaires et voisins, ainsi que tous les risques locatifs soient correctement couverts, avec abandon de recours contre les copropriétaires et l'association des copropriétaires.

Il ne peut être concédé de droit réel ou personnel ou d'autorisation d'occupation qu'aux personnes qui respectent le standing de l'immeuble et la destination des lots privatifs.

Il est interdit d'octroyer un droit réel ou personnel ou une autorisation d'occupation sur une partie d'un lot privatif.

**Article 8. Surveillance**

En vue de la surveillance des choses communes et du respect du règlement de copropriété, des décisions de l'assemblée générale et du règlement d'ordre intérieur, les propriétaires doivent permettre de manière permanente au syndic d'accéder à leur lot, moyennant rendez-vous préalable.

En leur absence, ils veilleront à ce que cet accès soit également possible en cas d'urgence.

De même, les propriétaires sont tenus, sans aucun droit à indemnité, et au besoin sans délai, de permettre l'accès aux architectes, entrepreneurs et exécutants de travaux de réparation nécessaires ou urgents aux parties communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires ou à leur parties privatives personnelles lorsqu'ils font preuve de négligence à cet égard, au détriment d'autres propriétaires.

Cette situation se présente, entre autres, lorsqu'il s'agit d'atteindre des robinets d'arrêt ou des canalisations communes qui se situent dans un lot privatif.

**SECTION 2. DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIÉTAIRES QUANT AUX PARTIES COMMUNES**

**Article 9. Règles d'interprétation générale**

Les propriétaires ont le droit d'utiliser et de jouir des choses communes conformément à leur destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres propriétaires.

Les propriétaires ne peuvent modifier les choses communes, sauf dans la mesure autorisée par le règlement de copropriété.

**Article 10. Application de cette règle**

Sous réserve de dispositions plus détaillées dans le règlement d'ordre intérieur, les interdictions suivantes, entre autres, sont applicables.

Les propriétaires ne peuvent exécuter, ni faire exécuter de tâches ménagères dans les parties communes. Ainsi, ils ne pourront nettoyer, brosser, battre ni pendre des meubles, des vêtements des chaussures, des tapis ou du linge de maison.

La concession ou la tolérance de quelque activité que ce soit incompatible avec l'utilisation normale des parties communes ne peut pas être considérée comme un consentement tacite et peut donc être révoquée à tout moment.

**Article 11. Antennes et récepteurs**

Des antennes, récepteurs ou appareils de réception ou de conversion d'énergie solaire ou éolienne et des antennes paraboliques pour la réception de programmes télévisuels ne peuvent être placés sur le toit ou les façades qu'à la suite d'une décision de l'assemblée générale.

**Article 12. Travaux d'entretien et de réparation**

Le nettoyage, l'entretien et la réfection de choses communes, ainsi que des éléments privatifs visibles depuis la voirie ou de parties communes de l'immeuble sont exécutés aux moments et de la manière déterminés par le syndic, lorsqu'il s'agit d'actes de conservation ou d'administration provisoire. Pour les travaux qui ne peuvent être qualifiés d'actes de conservation ou d'administration provisoire, la décision est

prise par l'assemblée générale.

Tout copropriétaire subit, sans droit à indemnité, les inconvénients découlant de tels travaux.

**Article 13. Droit d'initiative des copropriétaires**

Tout copropriétaire peut demander à l'assemblée générale d'exécuter les travaux aux parties communes souhaités par lui.

Lorsque la majorité requise à cet effet ne peut être obtenue au sein de l'assemblée générale, tout copropriétaire peut demander au juge de l'autoriser à faire exécuter seul les travaux souhaités aux parties communes, mais aux frais de l'association des copropriétaires, dans la mesure où ces travaux sont urgents et nécessaires.

Lorsque l'assemblée générale s'oppose sans fondement à l'exécution de tels travaux, le copropriétaire peut demander au juge de l'autoriser à exécuter, à ses propres frais, les travaux qu'il juge nécessaires, même aux parties communes.

**Article 14. Dommage causé par les copropriétaires**

La réparation du dommage causé à un copropriétaire et mis à la charge de la communauté ou de l'association des copropriétaires est répartie entre tous les copropriétaires, y compris la victime, en proportion de leur quote-part dans les parties communes.

Le copropriétaire qui intente une action comme visé à l'article précédent est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision, pour autant que la loi le prévoit.

**SECTION 3. CRITÈRES ET MODE DE CALCUL DE LA RÉPARTITION DES CHARGES**

**Article 15. Quotités**

Toutes les charges d'entretien, de réparation, de remplacement, d'utilisation et de consommation, taxes et charges concernant les parties communes, y compris les primes d'assurance communes, sont supportées par les copropriétaires en proportion de leurs quotités dans la copropriété.

Le propriétaire et le promoteur n'interviennent pas dans les frais communs précités, à condition que les lots privés leur appartenant ne soient pas mis en location ou utilisés, exception faite de l'assurance contre l'incendie et autres risques.

**Article 16. Réparations et entretien des terrasses**

Les frais de réparation de l'étanchéité des terrasses (également des terrasses aménagées sur un toit plat) sont à la charge de la communauté des propriétaires, en proportion de leurs quotités dans la copropriété.

Si, à la suite de la réparation effectuée aux parties communes des terrasses, des travaux aux parties privées ou leur remplacement s'avèrent nécessaires, les frais y afférents sont à la charge de la communauté des propriétaires, en proportion de leurs quotités dans la copropriété.

**Article 17. Répartition des consommations**

Il ne peut être dérogé à la règle générale concernant la répartition des consommations en proportion des quotités dans les parties communes, même s'il n'en est pas fait usage par certains copropriétaires, que lorsque les consommations sont

"mesurables" ou lorsqu'il est dérogé à cette règle par ailleurs. Ainsi, personne ne pourra dire qu'il doit moins contribuer à l'ascenseur parce qu'il n'en fait pas ou peu usage.

#### **Article 18. Fonds de roulement et fonds de réserve**

##### **Fonds de roulement**

Le fonds de roulement désigne la somme des acomptes et provisions versés par les copropriétaires, qui servent au paiement des dépenses communes périodiques, telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gestion et les primes d'assurance pour l'association des copropriétaires.

Le montant de la provision ou de l'acompte et la périodicité de son paiement (mensuelle, trimestrielle, semestrielle, annuelle) sont déterminés dès la convocation de l'assemblée générale.

Le paiement est demandé ou exigé périodiquement par le syndic et perçu par lui, afin d'être utilisé pour le paiement des charges communes comme mentionné. Le syndic mentionne séparément sur les relevés périodiques le montant dû et la TVA due sur ce montant.

Le syndic soumet chaque année son décompte à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires et, au besoin, le montant de la provision pour l'année suivante est adapté.

Le paiement des provisions ou des acomptes demandés ou exigés n'implique en aucun cas l'approbation du décompte. Celle-ci ne peut être valablement donnée que par l'assemblée générale.

##### **Fonds de réserve**

Le fonds de réserve désigne la somme des apports de fonds périodiques destinés à couvrir les dépenses communes non périodiques, telles que les dépenses liées à la rénovation du système de chauffage, la réparation ou à la pose d'une nouvelle toiture.

Le montant de ces apports au fonds de réserve est déterminé par l'assemblée générale. Leur perception, gestion et affectation sont confiées au syndic.

#### **Article 19. Indivision - Usufruit**

En cas de démembrement du droit de propriété d'un lot en usufruit (ou tout autre droit d'usage réel) et nue-propriété, ou si un lot fait l'objet d'une indivision ordinaire, les frais relatifs à ce lot sont dus par tous les copartageants, avec indivision et solidarité entre eux, sans qu'aucun d'entre eux ne puisse opposer un quelconque bénéfice de la discussion ou une quelconque clé de répartition légale ou conventionnelle à l'association des copropriétaires ou au syndic qui agit au nom de cette association.

#### **Article 20. Cession d'un lot**

**§ 1. Dans la perspective de la cession du droit de propriété** d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant transmet au copropriétaire entrant, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations suivantes, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours:

1° le montant du fonds de roulement et celui du fonds de réserve, au sens du § 5, deuxième et troisième alinéas;

- 2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;
- 3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'Assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété;
- 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;
- 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.

À défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, avise les parties de la carence de celui-ci.

**§ 2. En cas de cession du droit de propriété** d'un lot entre vifs ou pour cause de mort, le notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par lettre recommandée à la poste, de lui transmettre les informations et documents suivants:

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 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 avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les documents mentionnés au §1 sont demandés par le notaire au syndic de la même manière s'ils ne sont pas encore en la possession du copropriétaire entrant. Le notaire communique ensuite ces documents à l'acquéreur. À défaut de réponse du syndic dans les trente (30) jours de la demande, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

Sans préjudice de conventions contraires entre les parties concernant la contribution à la dette, le nouveau copropriétaire supporte le montant des dettes mentionnées au premier paragraphe, 1°, 2°, 3° et 4°. Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

En cas de cession ou de déclaration du droit de propriété, le cessionnaire est cependant 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 de cession et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

**§ 3. En cas de cession ou de démembrement du droit de**

**propriété** sur un lot privatif, le notaire instrumentant informe le syndic de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

**§ 4. Les frais de communication** des informations à fournir en vertu des §§ 1 et 2 sont supportés par le copropriétaire cédant.

**§ 5. En cas de cession 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 n'a pas joui effectivement des parties; le décompte est établi par le syndic;

2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

Le "fonds de roulement" désigne 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 et de conciergerie.

Le "fonds de réserve" désigne 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.

Lors de la signature de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance. Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avise le syndic par lettre recommandée à la poste dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique constatant la cession. À défaut de notification d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie arrêt-exécution notifiée dans les douze jours ouvrables qui suivent la passation dudit acte, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au cédant.

**Article 21. Recouvrement forcé des contributions aux charges communes**

Le copropriétaire qui ne paie pas la provision ou l'apport de fonds demandé dans les deux semaines qui suivent la réception de la notification du syndic lui demandant ce paiement est rappelé à ses obligations par le syndic par lettre recommandée ou par lettre remise par porteur. À compter de cette date, des intérêts courent de plein droit sur toutes les sommes dues par le copropriétaire, calculés par jour de retard sur la base d'un taux d'intérêt d'un pour cent (1 %) par mois.

Il en est de même pour tout autre montant qu'un copropriétaire doit verser à l'association des copropriétaires et pour lequel il accuse plus de deux semaines de retard.

Le syndic est habilité, sans autorisation préalable de l'assemblée générale, à assigner le copropriétaire défaillant au paiement des sommes dues, majorées des intérêts, frais et du

montant de l'indemnité qui revient à l'association des copropriétaires.

En garantie du paiement des sommes dues, chaque copropriétaire cède par la signature de l'acte d'achat de son lot privatif au syndic, agissant pour l'association des copropriétaires, toutes les créances qu'il peut faire valoir envers des locataires ou titulaires de droits d'usage sur son lot privatif, et notamment le droit de percevoir les loyers et contributions aux charges communes de l'immeuble dus par les locataires et occupants, à concurrence de tous les montants dus par le copropriétaire à l'association des copropriétaires.

Après avoir été notifié de cette cession de créance en bonne et due forme, le locataire ou autre tiers ne peut encore valablement payer qu'entre les mains du syndic.

#### **Article 22. Assurance incendie**

Les risques simples contre les dommages causés par l'incendie, l'électricité, les attentats et les conflits de travail, la tempête, la grêle, la pression de la glace ou de la neige, les catastrophes naturelles, les eaux, le bris de vitrages, le vol, les pertes indirectes, tant aux parties privatives qu'aux parties communes de l'immeuble et du terrain sont assurés par un contrat d'assurance collective.

L'assurance incendie couvre, conformément à l'article 61 de la loi sur le contrat d'assurance terrestre, également les dégâts causés par la foudre, l'explosion, l'implosion ainsi que la chute ou le heurt d'appareils de navigation aérienne ou d'objets qui en tombent ou qui en sont projetés et par le heurt de tous autres véhicules ou d'animaux.

Même lorsque le sinistre se produit en dehors des biens assurés, la garantie de l'assurance s'étend aux dégâts causés aux parties privatives et aux parties communes par les secours ou tout moyen convenable d'extinction, de préservation ou de sauvetage; les démolitions ou destructions ordonnées pour arrêter les progrès d'un sinistre; les effondrements résultant directement et exclusivement d'un sinistre; et la fermentation ou la combustion spontanée suivie d'incendie ou d'explosion.

Bénéficient également, en tant que preneurs d'assurance, de la couverture accordée par le contrat d'assurance, hormis les copropriétaires et l'association de copropriétaires, les personnes vivant chez les copropriétaires, son personnel dans l'exercice de ses fonctions, les mandataires et associés du preneur d'assurance dans l'exercice de leurs fonctions, et toute autre personne désignée comme co-assuré par un copropriétaire dans un avenant au contrat d'assurance.

Les conditions d'assurance seront négociées de manière à ce que la règle de proportionnalité ne trouve pas d'application.

Les copropriétaires ne disposent d'aucun recours l'un envers l'autre, ni envers l'association des copropriétaires, ni envers les occupants autres que les locataires, même si le dommage est apparu dans une partie privative de l'immeuble, hormis le cas de mauvaise foi.

Les copropriétaires et l'association des copropriétaires renoncent également au recours contre les locataires, dans la mesure où la convention signée avec ces derniers mentionne également un abandon de recours contre eux. Les copropriétaires imposeront à leurs locataires d'accorder un même abandon de

recours.

#### **Article 23. Assurance de responsabilité**

La responsabilité de chaque copropriétaire et de l'association des copropriétaires pour les dommages aux tiers en vertu des articles 1382 à 1386bis du Code civil et le recours de tiers fondé sur cette responsabilité sont également couverts par un contrat d'assurance collective.

Les choses et bâtiments au sens de ces dispositions légales visent tant les parties privatives que les parties communes de l'immeuble. Les tiers au sens de ces dispositions légales sont les copropriétaires autres que ceux dont la responsabilité est engagée, les personnes au service de l'association des copropriétaires, le syndic et tout occupant d'un lot privatif dans l'immeuble.

Les premières polices sont conclues au nom de tous les copropriétaires par le syndic désigné par les comparantes aux présentes.

Par la signature de l'acte d'achat, chaque acheteur d'un lot privatif donne procuration au syndic, désigné par les comparantes, pour conclure ces polices en son nom.

Les polices seront ensuite reconduites, renouvelées, adaptées, résiliées ou conclues par le syndic désigné par l'assemblée générale des copropriétaires, qui exerce cette compétence au nom des copropriétaires par l'effet de la même procuration, tant que ce pouvoir ne lui est pas accordé par l'assemblée générale des copropriétaires ou par la loi.

#### **Article 24. Charges et recettes communes**

Les copropriétaires ont droit aux recettes et revenus des biens communs en proportion de leur quote-part dans ces biens communs, pour autant qu'il s'agisse de choses communes destinées également à leur usage.

Ainsi, chaque propriétaire a droit dans la même proportion aux indemnités qui sont accordées à la communauté ou association des copropriétaires en application d'une des polices mentionnées aux articles précédents.

En cas de destruction complète ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorité à sa reconstruction, lorsque celle-ci est décidée.

Sans préjudice des actions exercées contre des copropriétaires, occupants ou tiers responsables du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais, en proportion de leur quote-part dans la copropriété, c'est-à-dire dans l'indivision générale du bâtiment à reconstruire.

Si, en cas de destruction complète ou en cas de destruction partielle d'au moins 75 pour cent (75 %) du bâtiment (la valeur du terrain non comprise), il est décidé de ne pas reconstruire, cette décision entraînera de plein droit la levée du régime de la copropriété forcée des bâtiments divisés en lots privatifs. Si l'association des copropriétaires possède la personnalité juridique, la décision de ne pas reconstruire nécessite également la dissolution de cette association.

### **SECTION 4.- L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

#### **Article 25. Description**

Une assemblée générale réunit tous les copropriétaires ayant une quote-part dans les parties communes de l'immeuble.

**Article 26. Pouvoirs**

L'assemblée générale est compétente pour toutes les questions se rapportant à l'ensemble des choses dont ses membres sont copropriétaires et aux intérêts communs de ces copropriétaires.

Elle est notamment compétente pour prendre toutes les décisions se rapportant :

a. à la disposition, la gestion, y compris la nomination et la révocation du syndic, l'utilisation et la jouissance des parties communes, les travaux à exécuter aux parties communes ou aux parties privatives visibles de l'extérieur;

b. à l'action en justice, en tant que demandant et défendant;

c. à l'acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;

d. à la modification des statuts, en ce compris la répartition des quotes-parts dans les parties communes et la répartition des charges communes;

e. à la réparation ou la reconstruction de l'immeuble après sa dégradation.

L'assemblée annuelle délibère en tout cas des comptes que le syndic doit soumettre, de la décharge à octroyer au syndic, des provisions à utiliser pour l'année suivante, des provisions et des travaux à exécuter aux parties communes de l'immeuble.

**Article 27. Délégation de pouvoirs**

La délégation de pouvoirs à un conseil de copropriété et au syndic n'est possible que dans les limites prévues par la loi et par les présents statuts.

**Article 28. Date de l'assemblée générale**

L'assemblée générale se réunit au moins une fois par an, comme à déterminer lors de la première assemblée générale, et pour la première fois dans les deux mois qui suivent la vente d'un nombre de lots correspondant au moins à la cession d'un cinquième du total des quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble et leur utilisation par les acquéreurs ou occupants.

**Article 29. Convocations aux assemblées générales**

Le syndic tient une assemblée générale durant la période fixée à l'article précédent ou à chaque fois qu'il convient de prendre d'urgence une décision dans l'intérêt de la copropriété;

Sans préjudice du premier paragraphe, le syndic tient une assemblée générale à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par lettre recommandée envoyée par la poste et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours suivant la réception de la requête. Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'Assemblée générale.

La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires et, le cas échéant, du conseil de copropriété ou des sous-associations dénuées de la personnalité juridique,

qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période fixée à l'article précédent, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

La convocation précise les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

Sauf en cas d'urgence, cette convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée.

En tout temps, un ou plusieurs copropriétaires ou, le cas échéant, le conseil de copropriété peuvent communiquer au syndic les points qu'ils veulent voir inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Les points sont pris en considération par le syndic, conformément à l'article 577-8, § 4, 1°, du Code civil. Si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, compte tenu de la date à laquelle le syndic reçoit la demande concernée, ils sont inscrits à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

#### **Article 30. Composition de l'assemblée générale**

Chaque propriétaire d'un lot privatif est membre de l'assemblée générale et participe aux délibérations.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce mandataire est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

#### **Article 31. Quorum**

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

Néanmoins, l'assemblée générale délibère également valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotités dans les parties communes.

Si aucun de ces deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après l'expiration d'un délai de quinze jours au moins, laquelle délibérera, quel que soit le nombre de membres présents ou représentés et les quotités de copropriété dont ils sont titulaires.

#### **Article 32. Bureau de l'assemblée**

L'assemblée générale est introduite par le syndic, qui

demande à l'assemblée générale de nommer parmi ses membres un président, un secrétaire et deux scrutateurs.

À défaut de candidat ou si, à l'issue de deux tours de scrutin, l'assemblée générale ne peut procéder à la désignation des membres de ce bureau, est désigné d'office président de l'assemblée générale le copropriétaire personnellement présent qui détient le plus grand nombre de quotités dans les parts communes, et lorsque plusieurs copropriétaires possèdent un même nombre de quotités, le plus âgé d'entre eux.

Le président désigne d'office les autres membres du bureau.

### **Article 33. Droit de vote à l'assemblée générale**

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

Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.

La procuration désigne nommément le mandataire. Elle peut être générale ou spécifique et ne peut concerner qu'une seule assemblée générale, sauf s'il est fait usage d'une procuration notariée générale ou spéciale.

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

Nul ne peut accepter plus de trois (3) procurations.

Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

Aucun mandataire de l'association des copropriétaires ou une personne engagée par elle ou fournissant des services pour cette association dans le cadre de toute autre convention ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes concernant la mission qui lui a été confiée.

À cet effet, les copropriétaires ou leurs mandataires signent, en début d'assemblée, une liste de présence mentionnant le nombre de voix suivant lequel ils peuvent prendre part aux délibérations ou les points pour lesquels ils ne peuvent pas participer au vote.

### **Article 34. Majorités requises**

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la **majorité absolue** des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, **sauf si la loi prescrit une majorité qualifiée.**

Les abstentions, les votes blancs et nuls ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

L'assemblée générale décide à la **majorité des trois quarts des voix:**

a. de toute modification des statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;

b. de tous les travaux concernant les parties communes, à l'exception de ceux dont le syndic peut décider;

c. dans toute copropriété de moins de vingt (20) lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8 /2 du Code civil.

À cet effet, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et effectuer une copie, après en avoir avisé le syndic, de toute pièce ou tout document se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission;

d) le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4° du Code civil;

e) moyennant une motivation spéciale, l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons économiques ou techniques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires;

l'assemblée générale décide à la **majorité des quatre cinquièmes des voix:**

a. de toute autre modification des statuts, y compris la modification du partage des charges de la copropriété;

b. de la modification de la destination du bien immobilier;

c. de la reconstruction du bien immobilier ou de la réparation de la partie endommagée en cas de destruction partielle;

d. de toute obtention de nouveaux biens immobiliers destinés à devenir communs;

e. de tous les actes de disposition de biens immobiliers communs;

f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4, du Code civil;

g) sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4, du Code civil, de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.

L'assemblée générale décide à l'**unanimité des voix de tous les copropriétaires:**

a. de toute modification de la répartition des quotités dans la copropriété;

b. de toute décision de l'assemblée générale concernant la

reconstruction complète du bien immobilier.

Toutefois, 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.

S'il est décidé de la constitution d'associations partielles, à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'Assemblée générale à la même majorité.

**Article 35. Procès-verbaux de l'assemblée générale - communication - opposabilité**

Le syndic rédige les procès-verbaux des décisions prises par l'Assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

À la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'Assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre par écrit, à l'unanimité, toutes décisions qui relèvent des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être constatées par acte authentique. Le syndic en dresse procès-verbal.

Le syndic consigne, dans les trente (30) jours suivant l'assemblée générale, les décisions visées aux § 10 et § 11 de l'article 577-6 du Code civil, dans le registre visé à l'article 577-10, § 3 du Code civil et les fournit dans le même délai aux copropriétaires et, le cas échéant, aux autres syndics.

Si le copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

Moyennant la communication telle que précisée ci-après, les décisions de l'assemblée générale sont opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot privatif dans le bâtiment et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, en d'autres termes, à tout occupant du bâtiment. Les décisions peuvent être opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Les décisions adoptées avant la vente ou la concession d'un droit réel ou personnel ou d'une autorisation d'occupation sont portées à la connaissance de l'occupant par celui qui concède le droit ou l'autorisation: celui-ci doit signaler à l'acquéreur ou à l'occupant que les décisions sont consignées dans un registre et le lieu il peut consulter ce registre.

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

L'acquéreur ou l'occupant peut également s'adresser directement au syndic pour obtenir consultation du registre.

Les décisions adoptées après la vente ou la concession d'un droit réel ou personnel ou d'une autorisation d'occupation

sont opposables de plein droit et sans communication à ceux qui disposaient du droit de vote à l'assemblée générale qui les a prises.

L'occupant est informé de ces décisions par une notification du syndic qui l'en informe par une lettre recommandée à la poste, dans les deux semaines suivant l'adoption de la décision.

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe le syndic sans délai de ses changements d'adresse ou des modifications intervenues dans le statut réel du lot privatif. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer le syndic sans délai de droits personnels qu'il aurait accordés à des tiers sur son lot privatif.

#### **Article 36. Recours contre les décisions de l'assemblée générale**

Un recours contre les décisions de l'assemblée générale n'est ouvert que si et dans la mesure où la loi le prévoit. Il en est de même pour le recours direct devant le tribunal, notamment pour toutes les matières relatives à la copropriété, à la répartition des quotes-parts dans cette copropriété ou au partage des charges.

### **SECTION 5. LE SYNDIC**

#### **Article 37. Mission générale**

L'administration journalière de l'immeuble et de l'association des copropriétaires est assurée par un syndic.

#### **Article 38. Nomination**

Le maître de l'ouvrage peut désigner le premier syndic, et ce, jusqu'à la première assemblée générale. Si celui-ci n'est pas nommé par le maître de l'ouvrage, la première assemblée générale y procède ou, à défaut, cette désignation est effectuée par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers intéressé.

Ensuite, le syndic est nommé par l'assemblée générale.

Le mandat du syndic ne peut excéder trois (3) ans, mais peut être renouvelé par une décision expresse de l'assemblée générale. Le fait que le mandat du syndic ne soit pas renouvelé ne donne pas lieu en soi à une indemnité.

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

L'assemblée générale peut révoquer en tout temps le syndic ou suspendre temporairement sa mission, mais doit dans ce cas pourvoir immédiatement à son remplacement. L'assemblée générale peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires sont consignées dans un contrat écrit.

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours à dater de la prise de cours de sa mission de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des

copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénom, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale, son siège social, ainsi que son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises.

Il doit être complété par toutes les autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

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

**Article 39. Missions du syndic**

Le syndic a pour mission:

a. d'exécuter ou de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;

b. de communiquer les décisions de l'assemblée générale à tous les titulaires d'un droit réel au personnel ou d'une autorisation d'occupation, conformément aux dispositions des présents statuts;

c. de prendre toutes les mesures conservatoires et d'accomplir tous les actes d'administration provisoire;

d. de veiller à la tranquillité et à l'ordre dans l'immeuble, au bon entretien de ses parties communes;

e. de gérer le patrimoine de l'association des copropriétaires; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'Association des copropriétaires;

f. de soumettre à chaque copropriétaire son décompte périodique;

g. de représenter l'association des copropriétaires tant en justice que dans la gestion des affaires communes. En outre, le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à condition 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.

h. de conclure des contrats au nom de l'association des copropriétaires, selon les instructions qui lui sont données par l'assemblée générale, pour les assurances telles que déterminées dans les présents statuts, la livraison de services utilitaires et d'autres installations ou appareils communs, l'embauche ou le congé du personnel d'entretien;

i. d'indiquer à l'assemblée des copropriétaires la nécessité, lorsqu'elle existe, d'adapter la situation de l'immeuble ou des parties communes, leur mode d'utilisation, d'entretien ou d'affectation, en raison de prescriptions publiques impératives, ou d'y conformer les statuts;

j. de communiquer correctement et en temps opportun les renseignements et documents visés à l'article 577-11 du Code

civil dans la perspective et en cas de cession d'un lot;

k. de recevoir toute somme revenant à l'association des copropriétaires et d'en donner quittance, le cas échéant avec dispense d'inscription d'office pour le conservateur des hypothèques avec renonciation à tous les droits personnels et réels, quels qu'ils soient;

l. Si son mandat a pris fin de quelque façon que ce soit dans les trente jours suivant la fin de son mandat, le syndic doit transmettre l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété.

m. de souscrire à une assurance de responsabilité qui couvre l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires;

n. de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale, et notamment par un site Internet;

o. de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi;

p. de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1, 1<sup>o</sup>, d) du Code civil, une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré;

q. de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières;

r. de solliciter l'autorisation préalable de l'Assemblée générale pour toute convention entre l'Association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'Association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'Assemblée générale, contracter pour le compte de l'Association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital;

s. de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'Assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er, alinéa 1, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des

autres copropriétaires.

t. de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt (20) 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 fonds de réserve visés à l'article 577-11, §5, alinéas deux et trois du Code civil, les créances et les dettes des copropriétaires;

u. de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets;

v. d'exécuter de manière générale toutes les missions qui lui sont confiées par la loi, les statuts ou l'assemblée générale.

#### **Article 40. Pouvoirs**

Les présents statuts octroient au syndic, en tant qu'organe de l'association, les pouvoirs nécessaires à l'exécution de ses missions, telles que décrites à l'article précédent.

Le syndic qui agit dans les limites de sa mission agit au nom de l'association des copropriétaires et engage tous les copropriétaires par son action.

#### **Article 41. Responsabilité**

Le syndic est seul responsable de sa gestion; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée et à des fins déterminées.

#### **Article 42. Rémunération**

Le syndic est rémunéré conformément aux tarifs de la fédération professionnelle agréée dont il relève ou, par analogie, conformément aux tarifs en vigueur pour les agents immobiliers dans l'exercice de telles missions.

### **SECTION 6. LE CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ**

#### **Article 43. Constitution, composition et pouvoirs du conseil de copropriété**

Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt (20) lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, composé de seuls copropriétaires, 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. À cet effet, il peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de tout document ou pièce se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des trois quarts des

voix sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

#### **SECTION 7. 2) LE COMMISSAIRE AUX COMPTES**

##### **Article 44. Nomination, obligations et pouvoirs du commissaire aux comptes**

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non.

Le commissaire aux comptes est chargé, contre une rémunération fixée par l'assemblée générale, de la vérification des comptes du syndic et peut, à cet effet, se faire communiquer tous les documents et renseignements par le syndic ou par des tiers qu'il juge utiles pour exercer sa mission.

Le syndic doit lui prêter son concours absolu.

Le commissaire aux comptes fait rapport de ses activités lors de l'assemblée générale.

Il a le pouvoir de s'opposer au paiement de toutes sommes dont la justification ne lui paraît pas prouvée. Si le syndic n'est pas d'accord avec cette opposition, il peut le signifier par courrier recommandé aux banques auprès desquelles l'association des copropriétaires est titulaire d'un compte. Une décision sera prise à ce sujet lors de l'assemblée générale suivante que le commissaire aux comptes peut, le cas échéant, convoquer lui-même, comme établi ci-après.

il peut demander au syndic de convoquer l'assemblée générale s'il estime que des mesures urgentes sont requises; si le syndic n'y donne pas suite, il peut envoyer lui-même les convocations et fixer l'ordre du jour de cette assemblée.

#### **SECTION 8. RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR**

##### **Article 45. Établissement du règlement d'ordre intérieur**

Les statuts de l'immeuble peuvent être complétés par un règlement d'ordre intérieur, qui ne peut cependant déroger aux dispositions des statuts. En cas de contradiction, les statuts prévalent.

Seule l'assemblée générale, dès qu'elle a été convoquée pour la première fois, peut cependant déterminer, modifier ou compléter le contenu de ce règlement. L'assemblée générale décide de cette question à la majorité des trois quarts des voix, puisqu'il s'agit de la jouissance ou de l'utilisation des parties communes de l'immeuble.

Ce règlement ne doit pas être constaté par acte notarié.

Jusqu'à ce que l'assemblée générale ait établi ce règlement d'ordre intérieur, le règlement d'ordre intérieur éventuellement établi par le maître de l'ouvrage demeurera en vigueur et devra être respecté par les acquéreurs et imposé aux futurs locataires.

##### **Article 46. Notification et opposabilité**

Si un nouveau règlement d'ordre intérieur est rédigé (en remplacement du règlement d'ordre intérieur établi par le maître

de l'ouvrage), il est déposé, dans le mois de sa rédaction par le syndic, ou après son approbation par l'assemblée générale, au siège de l'assemblée des copropriétaires, à l'initiative du syndic.

À chaque fois que l'assemblée générale décide d'une modification du règlement d'ordre intérieur, le syndic adapte celui-ci sans délai.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et gracieusement par chaque intéressé.

Les dispositions du règlement intérieur sont opposables de la même façon et sous les mêmes conditions à ceux et par ceux à qui les décisions de l'assemblée générale sont opposables.

## **SECTION 9. DISPOSITIONS DIVERSES**

### **Article 47. CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE**

Il est renvoyé intégralement en la matière aux **Conditions générales de vente** reprises dans l'une des annexes (version française et néerlandaise) jointes au présent acte.

### **Article 48. Élection de domicile**

Chaque copropriétaire qui n'a pas de résidence en Belgique ou n'y réside pas habituellement doit élire domicile en Belgique, à une adresse où tout avis, notification ou mise en demeure aux fins d'exécution des présents statuts pourra lui être envoyé.

À défaut d'une telle élection de domicile, le copropriétaire concerné sera valablement joint à l'adresse du lot privatif dont il est propriétaire.

## **PROCURATIONS**

### **1. Procurations pour vendre**

La comparante déclare désigner comme mandataires spéciaux:

- monsieur DE GRAEVE Frank Astère, domicilié à 9830 Sint-Martens-Latem, Nelemeersstraat 65;
- monsieur DE GRAEVE Dirk Geert, domicilié à 9830 Sint-Martens-Latem, Buizenbergstraat 40;
- monsieur DE GRAEVE Carlos Oscar, domicilié à 9831 Sint-Martens-Latem, (Deurle), Dorpsstraat 51;
- monsieur BONAMIE Peter René, domicilié à 8550 Zwevegem, Nachtegaalstraat 17.
- madame VAN DE WALLE Ann Bertha Germaine, domiciliée à 9000 Gent, Patijntjestraat 57;
- madame DE RAUW Elien Elza, domiciliée à 9000 Gent, Gasmeterlaan 116 boîte 601;
- madame NIMMEGEERS Kathleen Esther Edgard, domiciliée à 9160 Lokeren, Poststraat 105;
- madame DE WITTE Marie Philippe Laurence, domiciliée à 9051 Gent (Afsnee), Veurestraat 58;

Chacun avec pouvoir d'agir séparément et avec droit de subrogation.

À qui elle donne pouvoir de, pour elle et en son nom:

Vendre et/ou échanger et/ou mettre en location l'ensemble ou une partie des privatifs prédécrits, ainsi que les parties communes qui y sont attachées.

Et ce, à l'amiable ou en justice, de gré à gré, par adjudication ou enchères publiques, dans les formes, pour les prix, sous les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes qui siéront au mandataire.

Modifier et adapter le présent acte de base et ses annexes, faire établir tout cahier des charges; constituer tout lot; établir l'origine de propriété; faire toute déclaration, négocier toute stipulation en matière de servitudes et de communautés.

Obliger les mandants à la garantie, à la justification et à l'octroi de la mainlevée.

Fixer l'époque de l'entrée en jouissance; fixer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et tout accessoire; donner toutes les délégations et indications de paiement; recevoir les prix d'achat, les frais et tous les accessoires; en donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.

Demander l'inscription d'office ou en accorder dispense en tout ou en partie pour quelque cause que ce soit; donner mainlevée de toutes les oppositions, saisies et autres empêchements après ou sans paiement, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes les inscriptions, quelles qu'elles soient, et mentions marginales de mise en gage, avec renonciation ou non aux droits de privilège, d'hypothèque, à l'action résolutoire et à tous les droits réels, renoncer aux poursuites et aux moyens d'exécution.

Accepter des acquéreurs, adjudicataires et autres, toutes les garanties et hypothèques pour sûreté du paiement ou de l'exécution d'engagements.

À défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou clauses, ainsi qu'en cas de quelconques contestations, assigner et comparaître devant les tribunaux tant en demandant qu'en défendant, faire plaider, faire opposition, interjeter appel et se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tout titre et obtenir pièces, jugements et arrêts; utiliser tous les moyens d'exécution, même extraordinaires, tels que la folle enchère, la résolution de la vente, la saisie immobilière, la collocation judiciaire, etc., conclure tout arrangement, transiger et compromettre.

Au cas où une ou plusieurs opérations précitées auraient été réalisées par porte-fort, les approuver et les ratifier.

Aux effets ci-dessus, réaliser toutes les opérations, signer tous les actes et pièces, substituer, élire domicile et en général faire ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

## **2. Procuration concernant les équipements utilitaires**

Les parties et futurs acquéreurs déclarent également donner procuration expresse et irrévocable à toutes les personnes susmentionnées, chacune avec le pouvoir d'agir séparément, d'accorder pour eux et en leur nom, des emphytéoses et servitudes sur le bien immobilier prédécrit aux compagnies d'équipements utilitaires dont sera munie la Résidence, et ce,

aux conditions et selon les délais à approuver par le mandataire.

**CHAPITRE III:**  
**DISPOSITIONS FINALES**

a/ Dispense d'inscription d'office

Le conservateur des hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office du chef de cet acte.

b) Interprétation

En cas de contradictions apparentes ou cachées entre l'acte de base et le règlement de copropriété, le premier prévaut.

Seul le comparant peut être consulté concernant la portée des dispositions qui y sont contenues.

D'autre part, en cas de différences ou de contradictions entre la convention sous seing privé signée avec les acquéreurs de privatifs et le présent acte de base, la convention sous seing privé prévaut.

**FRAIS**

Les frais relatifs au présent acte de base et à sa traduction libre en français seront imputés aux acquéreurs par le Maître de l'ouvrage.

**DROIT D'ÉCRITURE**

Droit de cinquante euros zéro cent (50,00 €) dû et payé sur déclaration par le notaire soussigné.

**CERTIFICAT D'IDENTITÉ (loi organique du notariat)**

Le notaire soussigné confirme que l'identité des comparants lui a été prouvée à l'aide de pièces d'identité faisant foi.

**ÉTAT CIVIL (loi hypothécaire)**

En vue de satisfaire aux obligations imposées par la loi hypothécaire, le notaire confirme, au vu des extraits des registres de l'état civil, que les nom, prénoms, date, lieu de naissance et domicile des parties correspondent aux mentions portées dans le présent acte.

**CAPACITÉ**

Les comparants déclarent, à la demande expresse du notaire instrumentant, qu'aucun d'entre eux ne se trouve en état de faillite, ni n'a été administrateur ou gérant dans une société en faillite qui a fait l'objet de l'application de l'article 3bis de l'arrêté royal du 24 octobre 1934.

**INTÉRÊTS CONTRADICTOIRES**

Les Comparantes reconnaissent que le notaire soussigné les a informées des obligations particulières imposées aux notaires par l'article 9, §1, alinéas 2 et 3 de la loi organique du notariat et qu'il leur a expliqué que, lorsqu'un notaire constate l'existence d'intérêts contradictoires ou en présence d'engagements disproportionnés, il est tenu d'attirer l'attention des parties et de les aviser qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire

Approuvé la rature de  
.../..... mot(s)  
.../..... ligne(s)  
.../..... chiffre(s)  
.../..... lettre(s)  
.../..... nombre(s)  
.../..... page(s)  
nul(s) dans ce texte.

assister par un conseil. Le notaire doit également informer complètement chaque partie des droits, obligations et charges qui découlent des actes juridiques auxquels elle participe et la conseiller en toute impartialité.

**LECTURE COMMENTÉE ET COPIE DE L 'ACTE**

1. Les comparants reconnaissent chacun avoir reçu un projet du présent acte cinq jours ouvrables au moins avant sa passation.

2. Il a été donné lecture intégrale du présent acte en ce qui concerne les mentions visées à l'article 12, alinéas 1 et 2, de la loi organique, ainsi que des modifications éventuelles apportées au projet d'acte communiqué pour l'essentiel;

3. Il a été donné lecture complète de l'acte par Nous, notaire, au profit des comparantes.

**DONT ACTE.**

Passé à Gent.

Après accomplissement de tout ce qui précède, les comparantes ont signé avec Nous, notaire.

(suivent les signatures)