Sophie MAQUET & Stijn JOYE
Notaires associés
TVA BE 0879.791.978 – R.P.M. Bruxelles
Répertoire numéro : 7.479

SJ/AL03432 – Acte de base – ENSOR-DELVAUX

L'an deux mille treize.
Le vingt-neuf juillet.
Devant Nous, Maître **Stijn JOYE** Notaire, associé de la société civile ayant emprunté la forme d'une société privée à responsabilité limitée « Sophie MAQUET & Stijn JOYE, Notaires associés », TVA BE0879.791.978 RPR Bruxelles.

A COMPARU :

La société anonyme "**BESIX REAL ESTATE DEVELOPMENT**" en abrégé "**BESIX RED**", ayant son siège social à 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Avenue des Communautés 100, TVA BE BE0435.351.341 RPM Bruxelles.
Société constituée sous la dénomination " IMMOBILIERE DE LA BELGE DES BETONS S.A. ", en abrégé " BETONIMMO", suivant acte reçu par le Notaire Michel GERNAIJ, ayant résidé à Bruxelles, le 16 septembre 1988, publié par extrait aux annexes du Moniteur Belge du 15 octobre suivant, sous le numéro 881015-25.
Société dont les statuts ont été modifiés à diverses reprises, et en dernier lieu suivant procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires dressé par le notaire GERNAIJ, préqualifié, le 18 mai 2010, publié par extrait aux annexes du Moniteur belge du 10 juin suivant sous le numéro 2010-06-10/0083315.
Ici représentée par :
- Monsieur Marc CROHAIN, Directeur financier, domicilié à Berchem-Sainte-Agathe (1082 Bruxelles), rue du Jardinage 104 ;
- Monsieur Frédéric van MARCKE de LUMMEN, Directeur du Développement Belux domicilié à Uccle (1180 Bruxelles), avenue Victor-Emmanuel III 54.

Agissant en vertu d'une délégation de pouvoirs conférés par le Conseil d'Administration de la société aux termes d'un procès-verbal dressé par le Notaire Michel GERNAIJ, prénommé, le 8 juin 2012, publié aux annexes du Moniteur Belge du 2 juillet suivant, sous les numéros 2012-07-02/0115489 et 2012-07-02/0115490.
Ci-après qualifiée : « **BESIX R.E.D.** » ou « **le promoteur** ».

Laquelle société comparante, représentée comme dit est, nous a exposé ce qui suit :

TITRE I : EXPOSE PREALABLE

A. BIENS APPARTENANT A BESIX R.E.D.

1) BESIX R.E.D. est propriétaire d'un ensemble de terrains ci-après décrits :

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT (première division)

Un ensemble de terrains sis à front et à l'arrière de l'avenue Marcel Thiry et traversé par une voirie nouvelle, dénommée avenue du Yorkshire, cadastré d'après titres section A partie des numéros 172/P, 172/R et 163/E et paraissant actuellement cadastré d'après extrait de matrice cadastrale récent section A numéro 172/L/2 pour une contenance de un hectare cinquante-et-un ares trente-sept centiares.

ORIGINE DE PROPRIETE

a) En ce qui concerne les parcelles de terrain prédécrites cadastrées d'après titre section A numéros 172/P et 172/R

Originairement, les biens prédécrits avaient été acquis à concurrence de moitié indivise en pleine propriété par la société anonyme « IMMOBILIERE DE LA BELGE DES BETONS SA », en abrégé « BETONIMMO », actuellement dénommée « BESIX REAL ESTATE DEVELOPMENT », en abrégé « BESIX R.E.D. », et à concurrence de l'autre moitié indivise par la société anonyme « ENTREPRISES JACQUES DELENS », en abrégé « E.J.D. », à Watermael-Boitsfort, aux termes d'un acte de vente reçu par les Notaires Michel GERNAIJ, prénommé, et Philippe VANHALEWYN, à Kraainem, le quatorze janvier deux mille deux, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, sous formalité numéro 051-T-17/01/2002-00531, de :

1- Monsieur PLISSART Etienne Marie Ghislain, pensionné à Schaerbeek,

2- Madame HAGE Ghislaine Jacqueline Henriette Marie Joseph, sans profession, veuve de Monsieur Albert Firmin Ghislain PLISSART, à Woluwé-Saint-Lambert,

3- Mademoiselle PLISSART Marie-Carmel Josèphe Lucie Ghislaine, enseignante, célibataire, à Herstal,

4- Le Révérend PLISSART Ignace Luc Etienne, prêtre, célibataire, à Waterloo,

5- Mademoiselle PLISSART Bernadette Clément Agnès Marie, enseignante, célibataire, à Anderlecht,

6- Madame PLISSART Sabine Marie Ghislaine, femme au foyer, épouse de Monsieur Jacques HANSSENS, à Woluwé-Saint-Lambert,

7- Madame PLISSART Donatienne Marie Baudouin, sans profession, épouse de Monsieur Francis André Marie Joseph Chevalier de SCHAETZEN, à Tongeren.

Originairement, les biens prédécrits appartenaient à Madame Lucia VANDENBROECK, veuve de Monsieur Paulus PLISSART, pour lui avoir été attribués aux termes d'un acte de partage reçu par le Notaire

Gérard Proost, à Bruxelles, le treize avril mil neuf cent cinquante-quatre, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le trois septembre suivant, volume 1426 numéro 11, intervenu entre elle et ses enfants, à savoir :
1- Madame Agnès PLISSART, épouse de Monsieur Edmond du Bus de Warnaffe, à Schaerbeek ;
2- Madame Cécile Marie Ghislaine PLISSART, à Tournai ;
3- Monsieur Albert PLISSART, à Woluwé-Saint-Lambert ;
4- Madame Monique PLISSART, épouse de Monsieur Gérard du Bus de Warnaffe, à Tillet ;
5- Madame Françoise PLISSART, religieuse, à Liège ;
6- Monsieur l'Abbé Jean-Marie PLISSART, à Schaerbeek ;
7- Monsieur Etienne Marie Ghislain PLISSART, à Schaerbeek ;
8- Madame Anne-Marie José Ghislaine PLISSART, à Tournai ;
9- Madame Lucie PLISSART, épouse de Monsieur Yves Kervyn de Meerendre, à Etterbeek ;
10- Le Révérend Yves PLISSART, moine, à Maredsous.
Madame PLISSART-VANDENBROECK, prénommée, est décédée à Etterbeek le dix-sept avril mil neuf cent soixante-sept, laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires ses dix enfants, prénommés, chacun dès lors propriétaire d'un/dixième en pleine propriété des biens objets des présentes.
Par actes du Notaire Neyrinck, ayant résidé à Bruxelles, plusieurs actes de cession sont intervenus entre les co-indivisaires :
1- Le huit avril mil neuf cent septante-six, transcrit au cinquième bureau des hypothèques le sept mai suivant, volume 5.160 numéro 30, Monsieur Jean PLISSART a cédé sa part (1/10) à son frère, Monsieur Albert PLISSART et Madame Monique PLISSART a également cédé sa part (1/10) à ce dernier ;
2- Le sept avril mil neuf cent septante-six, transcrit au cinquième bureau des hypothèques le sept mai suivant, volume 5.160 numéro 28, Madame Françoise PLISSART a cédé sa part (1/10) à son frère, Monsieur Yves PLISSART ;
3- Le douze janvier mil neuf cent septante-huit, transcrit au cinquième bureau des hypothèques le trois février suivant, volume 5.504 numéro 6, Madame Lucie PLISSART a cédé sa part (1/10) à son frère, Monsieur Albert PLISSART ;
4- Le six juin mil neuf cent septante-neuf, transcrit au cinquième bureau des hypothèques le vingt-deux juin suivant, volume 5.752 numéro 4, Monsieur Yves PLISSART a cédé sa part reçue de sa sœur Françoise (1/10) à son frère, Etienne PLISSART.
Monsieur Albert PLISSART, prénommé, est décédé ab intestat le vingt-sept février mil neuf cent quatre-vingt-et-un. Sa succession, comprenant quatre/dixièmes en pleine propriété du solde des

terrains, a été recueillie par son épouse survivante, Madame Ghislaine HAGE, prénommée, pour une moitié en usufruit et par ses cinq enfants : Marie, Ignace, Bernadette, Sabine et Donatienne PLISSART, prénommés, chacun pour un/cinquième du surplus.
En date du vingt septembre mil neuf cent quatre-vingt-deux, transcrit au cinquième bureau des hypothèques le cinq octobre suivant, volume 6.267 numéro 14, les nouveaux co-indivisaires ont cédé une bande de terrain de quatre ares cinquante-deux centiares cinquante-deux décimètres carrés à la Commune de Woluwé-Saint-Lambert pour cause d'utilité publique. Cette dernière leur a cédé, à titre de transaction, deux parcelles respectives de quatre-vingt-quatre centiares six dixmilliares et soixante-sept centiares soixante-cinq dixmilliares.
En mil neuf cent quatre-vingt-deux, après toutes les opérations dont question ci-dessus ainsi qu'une expropriation pour l'aménagement de l'autoroute « E5 », la propriété des consorts PLISSART a été reprise au cadastre sous la section A numéro 172/G pour une superficie d'un hectare nonante-trois ares quatre-vingt-quatre centiares.
Par acte du Notaire Verbist reçu le vingt mars mil neuf cent quatre-vingt-six, transcrit au cinquième bureau des hypothèques le trois avril suivant, volume 6.871 numéro 8, Madame Agnès PLISSART a cédé tous ses droits (un/dixième en pleine propriété) dans cette parcelle à son frère, Monsieur Etienne PLISSART.
Par acte reçu par le Notaire Verbist le vingt-quatre juin mil neuf cent quatre-vingt-sept, transcrit au cinquième bureau des hypothèques le vingt-deux juillet suivant, volume 7148 numéro 11, Monsieur Yves PLISSART a cédé tout ses droits (un/dixième en pleine propriété) dans cette parcelle à son frère, Monsieur Etienne PLISSART.
Suite à un acte reçu par le Notaire Lycops, à Bruxelles, le vingt-huit juillet mil neuf cent nonante-deux, transcrit au cinquième bureau des hypothèques le vingt-cinq août suivant, volume 8.396 numéro 10, il est intervenu un acte d'échange entre les indivisaires et la société anonyme « Buranas ».
Par cet acte, les co-indivisaires ont cédé à ladite société vingt-six ares vingt centiares de terrain sis avenue Marcel Thiry (cadastré section A partie du numéro 172/G) contre vingt ares quarante-six centiares de terrain sis près de la même avenue (cadastré section A partie du numéro 162/E).
Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Jean-Luc Hachez, à Tournai, le onze septembre mil neuf cent nonante-sept, transcrit le sept octobre suivant, volume 9720 numéro 14, Madame Anne-Marie PLISSART a cédé tous ses droits (un/dixième en pleine propriété) à son frère Monsieur Etienne PLISSART et Madame Cécile PLISSART a

cédé également tous ses droits (un/dixième en pleine propriété) à Madame Sabine PLISSART.
Il résulte que lesdites parcelles appartenaient après cette dernière cession, comme suit :
1. à Monsieur Etienne PLISSART, à concurrence de cinq/dixièmes en pleine propriété, ou vingt-cinq/cinquantièmes en pleine propriété ;
2. à Madame Ghislaine HAGE, à concurrence de deux/dixièmes en usufruit, ou dix/cinquantièmes en usufruit ;
3. à Madame Sabine PLISSART, à concurrence de sept/cinquantièmes en pleine propriété et deux/cinquantièmes en nue-propriété ;
4. à Mesdames Marie, Bernadette et Donatienne PLISSART et à Monsieur Ignace PLISSART, chacun à concurrence de deux/cinquantièmes en pleine propriété et deux/cinquantièmes en nue-propriété, ou ensemble quatre/cinquantièmes en pleine propriété et quatre/cinquantièmes en nue-propriété.
Et aux termes d'un procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la susdite société anonyme BESIX R.E.D., dressé par le Notaire Michel GERNAIJ, prénommé, le trente mars deux mille cinq, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles sous formalité numéro 051-T-14/4/05-04254, la société anonyme ENTREPRISES JACQUES DELENS, préqualifiée, a fait apport à la société anonyme BESIX R.E.D. de tous ses droits indivis, soit moitié en pleine propriété des biens prédécrits.
b) En ce qui concerne la parcelle de terrain prédécrite cadastrée section A partie du numéro 163/E
BESIX R.E.D. est propriétaire de la parcelle de terrain prédécrite pour l'avoir acquis de Monsieur BEVILACQUA Marc Angelo, né à Etterbeek le trente mai mil neuf cent trente-quatre, époux de Madame CALLANT Micheline, domicilié à Schaerbeek, avenue Eugène Plasky 79, et de Madame BEVILACQUA Daniella Marie Ghislaine, née à Etterbeek le dix-neuf mai mil neuf cent trente-neuf, épouse de Monsieur LARGENT John, domiciliée à Woluwé-Saint-Pierre, avenue Père Hilaire 5, aux termes d'un acte reçu par les Notaire Michel GERNAIJ, prénommé, et Jean-François POELMAN, à Schaerbeek, le dix-sept septembre deux mille quatre, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt-deux septembre suivant, sous la référence 51-T-22/09/2004-10912.
Originairement, la parcelle de terrain prédécrite, provenant des anciennes parcelles cadastrées Section A numéros 163, 164/B, 164/E et 164/D, d'une superficie cadastrale globale de un hectare trente et un ares trente-neuf centiares, appartenait à la société coopérative « INTERCOMMUNALE POUR L'AUTOROUTE E5 » agissant pour le compte et au nom de l'Etat Belge, par suite de leur expropriation pour cause d'utilité publique et leur transfert à l'expropriant constaté par

jugement provisionnel rendu par Monsieur le Juge de Paix du Canton de Saint-Josse-ten-Noode en date du trente septembre mil neuf cent septante, transcrit.
L'Intercommunale pour l'Autoroute E5 a été dissoute par Arrêté Royal du neuf décembre mil neuf cent quatre-vingt-un, avec effet au premier janvier mil neuf cent quatre-vingt-deux, et son patrimoine a été transféré au Fonds des Routes. Celui-ci a été dissout et les biens concernés ont été transférés à la Région de Bruxelles-Capitale à dater du premier janvier mil neuf cent quatre-vingt-neuf, en vertu de la loi spéciale de réformes institutionnelles du huit août mil neuf cent quatre-vingt, modifiée par la loi du huit août mil neuf cent quatre-vingt-huit, et en exécution de l'article 57 de la loi spéciale relative au financement des Communautés et des Régions du seize janvier mil neuf cent quatre-vingt-neuf.
Dans le cadre d'un règlement transactionnel intervenu entre la Région de Bruxelles-Capitale et les anciens propriétaires expropriés aux termes du susdit jugement, étant les consorts BEVILACQUA Marc et Daniella, prénommés, agissant tant en leur nom personnel qu'en leur qualité d'héritiers de leur mère, Madame Luciana TAMINIAUX, épouse de Monsieur Jean Ange BEVILACQUA, constaté suivant acte reçu par Monsieur Auguste SPODEN, Président du Premier Comité d'Acquisition d'Immeubles de Bruxelles, agissant au nom et pour compte de la Région de Bruxelles-Capitale, le vingt-deux juin deux mille quatre, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le neuf septembre deux mille quatre, sous la référence 51-T-09.09.2004-10373, la Région de Bruxelles-Capitale a rétrocédé la parcelle de terrain prédécrite, ayant fait partie d'un plus grand ensemble, à Monsieur Marc BEVILACQUA et à Madame Daniella BEVILACQUA, tous deux prénommés.

2) Conditions spéciales et servitudes

Le susdit acte de vente reçu par les Notaires Gernaij, prénommé, et Philippe Vanhaelewijn, à Kraainem, le quatorze janvier deux mille deux, dont question ci-avant sub a), contient les conditions spéciales ci-après littéralement reproduites :
« Le titre de propriété des vendeurs, étant l'acte prérappelé du notaire Lycops, du vingt-huit juillet mil neuf cent nonante-deux, mentionne les conditions spéciales suivantes, textuellement reproduites ci-après :
« Le terrain est échangé, sans garantie concernant la nature du sol et du sous-sol, et sans la garantie découlant des articles 1641 et 1643 du code civil.
A ce sujet, les co-échangistes déclarent avoir été informés des risques courus et de la possibilité de devoir construire sur pieux, le sol étant

constitué pour partie d'ordures ménagères et de remblai pouvant atteindre une profondeur d'environ vingt-sept mètres.
Les co-échangistes ne prennent l'un vis-à-vis de l'autre aucun engagement concernant les possibilités tant techniques que légales de construction du terrain échangé. »

B. PROJET DE DEVELOPPEMENT IMMOBILIER

1. Projet de développement immobilier - rappel

A l'emplacement des terrains prédécrits en l'origine de propriété qui précède et des terrains voisins lui appartenant, la société anonyme BESIX R.E.D. a commencé le développement d'un vaste programme immobilier subdivisé en plusieurs ensembles résidentiels ou de bureaux, séparés entre eux par des aires de circulation qui seront ultérieurement incorporées dans le domaine public de la Commune de Woluwé-Saint-Lambert.
BESIX R.E.D. a entamé son projet immobilier dans une première phase par l'édification d'un immeuble résidentiel dénommé « Résidence MATISSE » sur une parcelle de terrain cadastrée Section A partie du numéro 172/P, d'une contenance d'après mesurage de quarante ares trente-deux centiares.
Cet immeuble a été mis sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée aux termes d'un acte de base reçu par le Notaire Michel GERNAIJ, prénommé, en date du vingt et un février deux mille six, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles sous la référence 51-T-04/04/2006-04547.
Dans une deuxième phase, BESIX R.E.D. a procédé à l'édification d'un second immeuble résidentiel dénommé « Résidence CONSTANT PERMEKE » sur une parcelle de terrain cadastrée Section A partie du numéro 172/P, d'une contenance d'après mesurage de treize ares soixante-neuf centiares.
Cet immeuble a été mis sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée aux termes d'un acte de base reçu par le Notaire Michel GERNAIJ, prénommé, en date du neuf juin deux mille huit, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles sous la référence 51-T-15/01/2009-00423.
Dans une troisième phase, BESIX R.E.D. a procédé à l'édification d'un troisième immeuble résidentiel dénommé « Résidence FÉLICIEN ROPS » sur une parcelle de terrain cadastrée section A partie des numéros 172/P et 163/E, d'une contenance d'après mesurage de seize ares vingt-huit centiares.
Cet immeuble a été mis sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée aux termes d'un acte de base reçu par le Notaire Michel GERNAIJ, prénommé, en date du onze février deux mille dix,

transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles sous la référence 51-T-08/03/2010-02696.
Dans une quatrième phase, BESIX R.E.D. a procédé à l'édification d'un quatrième immeuble résidentiel dénommé « Résidence PAUL CÉZANNE » sur une parcelle de terrain cadastrée section A partie du numéro 172/K/2 (actuellement 172/M/2), d'une contenance d'après mesurage de trente-sept ares vingt-neuf centiares.
Cet immeuble a été mis sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée aux termes d'un acte de base reçu par le Notaire Michel GERNAIJ, prénommé, en date du 17 octobre 2011, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles sous la référence 051-T-24/11/2011-12.845.

2. Promotion de l'ensemble immobilier dénommé « RESIDENCE ENSOR-DELVAUX »

Afin de poursuivre son programme immobilier (cinquième phase), la société BESIX R.E.D. a l'intention de faire édifier un terrain actuellement cadastré section A numéro 172/L/2, et déterminée ci-après, un nouvel immeuble résidentiel qui sera dénommé **« RESIDENCE ENSOR-DELVAUX »**, sous forme de « L » inversé, composé de :

1) l'aile dénommée « ENSOR » sise à front de l'avenue Marcel Thiry et composé de 3 blocs ou Immeubles dénommés BLOC A, BLOC B et BLOC C, comprenant 2 sous-sols, un rez-de-chaussée, cinq étages, et deux étages en toiture (en retrait) ;
2) l'aile dénommée « DELVAUX », sise en arrière et plus haut dans l'avenue Marcel Thiry, composé de 2 blocs ou Immeubles dénommés BLOC D et BLOC E, comprenant 3 sous-sols, un rez-de-chaussée, six étages, et deux étages en toiture (en retrait).

Remarque : les assiettes des voiries situées en façade de l'immeuble à construire, étant l'avenue Marcel Thiry, ainsi qu'une zone d'espace vert sise à l'arrière gauche du site, d'une contenance de quatre-vingt-quatre centiares (84ca), telle qu'elle figure sous la dénomination Partie D en teinte mauve sur le plan de mesurage dont question ci-dessous, font partie de l'assiette de l'immeuble résidentiel dénommé « RESIDENCE ENSOR-DELVAUX », or ces assiettes ou partie de celles-ci seront ultérieurement cédées gratuitement à la Commune de Woluwé-Saint-Lambert, après pré-équipement desdites voiries et réception de celles-ci, et ce à première demande de ladite Commune.
Il en résulte qu'aussi longtemps que la cession gratuite de ces voiries ou partie de voiries et de la zone d'espace vert n'aura pas été réalisée, les futurs propriétaires de lots privatifs dans l'immeuble « RESIDENCE ENSOR-DELVAUX » bénéficieront d'un droit d'accès et de passage

gratuit vers leurs lots privatifs via ces voiries et vers la zone d'espace vert public.

3. Individualisation du terrain assiette, de la « RESIDENCE ENSOR-DELVAUX » - notification de division – article 104 du COBAT

a) Assiette de l'immeuble « RESIDENCE ENSOR-DELVAUX »

Le terrain qui servira d'assiette à l'immeuble à construire est défini comme suit :

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT

Une parcelle de terrain sise avenue Marcel Thiry, cadastrée d'après titres section A partie des numéros 172/P et 163/E et paraissant actuellement cadastrée d'après extrait de matrice cadastrale récent section A partie du numéro 172/L/2, d'une contenance d'après mesurage ci-après mentionné de quarante-et-un ares soixante centiares (41a 60ca).

Telle que cette parcelle est délimitée et figure sous teintes bleue, rose, jaune et verte en un plan avec procès-verbal de mesurage et de division dressé par le géomètre-expert immobilier Luc HENNAU, à 1332 Rixensart, rue de Rixensart, 14, le 6 juin 2013, lequel demeurera ci-annexé (Annexe 1).

b) Notification de division

Conformément aux dispositions de l'article 104 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, le Notaire JOYE, soussigné, a notifié en date du 25 juin 2013 au Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Woluwé-Saint-Lambert et au Fonctionnaire Délégué de l'Administration du Territoire et de l'Urbanisme de la Région de Bruxelles-Capitale, la division du terrain, propriété de BESIX R.E.D., devant servir d'assiette à la promotion immobilière envisagée par le présent acte.

Le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Woluwé-Saint-Lambert et le Fonctionnaire Délégué de l'Administration du Territoire et de l'Urbanisme de la Région de Bruxelles-Capitale n'ont pas répondu dans les délais prévus par l'article 104 du COBAT.

4. Renseignements urbanistiques - article 275 COBAT

Conformément aux dispositions de l'article 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), le notaire JOYE a demandé par lettre recommandée datée du 4 juin 2013 à la Commune de Woluwé-Saint-Lambert de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent aux biens faisant l'objet du présent acte de base.

La Commune de Woluwé-Saint-Lambert a, par lettre datée du 26 juin 2013, répondu ce qui suit : « *En réponse à votre lettre en date du 05/06/2013, nous vous prions de noter que le bien :*

- n'est pas repris dans les limites d'un plan de lotissement ou d'expropriation approuvé.
- est situé dans les limites du plan particulier d'affectation du sol n° 60ter approuvé le 31/03/2011.
- est situé dans une zone d'habitation et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 03 mai 2001.
- n'est pas repris dans une liste de sites ou monuments classés ou susceptibles de l'être, ni inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale.
- n'est grevé d'aucune emprise pour canalisation de produits gazeux ou autres.
- n'est pas repris dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation.
- n'est pas repris dans un périmètre soumis au droit de préemption tel que prévu par le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire approuvé par arrêté du 09/04/2004 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.
Par ailleurs, nous vous informons que :
- tout projet de transformation même intérieure et tout changement d'affectation doivent faire l'objet d'un permis d'urbanisme.
- conformément à l'article 28 du Règlement Communal sur les Bâtisses, la zone de recul doit être aménagée en jardin ; le quart au moins de sa surface doit être planté et parfaitement entretenu en tout temps. Les plantations à haute tige y sont interdites. Cette zone de recul doit conserver constamment cette affectation de jardinet à l'exclusion de tout autre usage. La zone de recul ne peut être utilisée par aucune exploitation. Il ne peut être rien établi ni déposé dans la zone de recul qui puisse nuire à la viabilité ou à la beauté de la voie publique.
- un règlement communal, voté le 25/11/2010, permet aux acquéreurs, répondant à certaines conditions, d'obtenir une réduction du précompte immobilier d'un bien destiné à héberger son propriétaire. Ce règlement est entré en vigueur le 01/01/2011. Tout renseignement à ce propos peut être obtenu auprès du Service des Propriétés Communales (tél : 02/761.28.18). Nous vous invitons à en informer l'acquéreur du bien faisant l'objet de l'acte pour lequel les renseignements urbanistiques sont demandés.»

C. <u>ETAT DU SOL</u>

Conformément aux prescriptions de l'Ordonnance du cinq mars deux mille neuf relative à la gestion et à l'assainissement du sol, le notaire instrumentant a demandé à l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (I.B.G.E.) de lui délivrer les attestations du sol

relatives à la parcelle cadastrale constituant l'assiette de l'immeuble à construire.
En date du 18 juin 2013, l'I.B.G.E. a délivré au notaire instrumentant une attestation stipulant textuellement ce qui suit :
*« **ATTESTATION DU SOL***
1. Identification de la parcelle
N° de commune : 21018
Section : A
N° de parcelle : 21018_A_0172_L_002_00
Pas d'adresse connue pour cette parcelle
Superficie : 14590,1 m²
Classe de sensibilité : Zone habitat
2. Statut de la parcelle
La parcelle est inscrite à l'inventaire de l'état du sol dans la catégorie 4.
Les informations détaillées relatives à cette parcelle ont déjà fait l'objet d'une procédure de validation.
3. Informations détaillées disponibles dans l'inventaire de l'état du sol
Identification des titulaires de droits réels (Selon les informations communiquées par le service du cadastre).

Nom	*Adresse*
SOCIETE/BESIX R.E.D./BESIX REAL ESTATE D	*AV DES COMMUNAUTES 100, 1200 BR/WOLUWE-SAINT-LAMBERT*

Activités à risque et autres évènements
L'IBGE dispose de l'historique suivant pour cette parcelle

Exploitant	*Activité à risque*	*Année début*	*Année exploitation*	*Année fin*	*Permis d'environnement connu par l'IBGE ?*
	Décharges de déchets non dangereux	*1938*		*1975*	*non*

Evènement, autre que l'exploitation (passée) d'une activité à risque, ayant pu engendrer une pollution du sol connus sur le site : non
Etudes réalisées et leurs conclusions :
L'IBGE dispose des études suivantes pour cette parcelle

Type étude	*Mois/année*	*Date de la déclaration de conformité*	*Conclusions*

Reconnaissance de l'état du sol (SOL/00349/2012)	*13/01/2012*	*04/12/2012*	*Pollution détectée*

Nature et titulaires des obligations

Vu qu'une procédure d'identification/traitement du sol de la parcelle en question est actuellement en cours, aucune nouvelle reconnaissance de l'état du sol ne doit être réalisée dans le cadre d'une aliénation de droits réels ou d'une cession de permis d'environnement. ***Néanmoins, vu que la parcelle en question est polluée, les dispositions de l'art. 17§2 doivent impérativement être prises en compte avant que l'aliénation de droits réels ou la cession du permis d'environnement puisse avoir lieu. Les conditions fixées par l'IBGE pour autoriser la cession de droits réels ou de permis d'environnement sont fournies par le cédant au cessionnaire. Lorsque la dérogation prévue à l'article 17§2 est mise en application, le cessionnaire du terrain ou du permis d'environnement doit laisser libre accès au cédant pour qu'il puisse remplir ses obligations restantes.***

En fonction des résultats de cette procédure, la parcelle concernée changera de catégorie et les éventuelles obligations y relatives seront donc en fonction de sa catégorie finale.

Une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée si la parcelle susmentionnée fait l'objet :

- de l'implantation d'une nouvelle activité à risque, et ce à charge du demandeur du permis d'environnement (art.13§3)

- d'une découverte de pollution lors d'une excavation du sol, et ce à charge de la personne qui exécute ces travaux ou pour le compte de laquelle les travaux sont réalisés (art.13§6)

- d'un incident ou accident ayant pollué le sol, et ce à charge de l'auteur de cet évènement (art.13§7).

Sachez que des dispenses de l'obligation de réaliser une reconnaissance de l'état du sol sont prévues à l'article 60 et 61 de l'Ordonnance du 5 mars 2009. Ces dispenses doivent être notifiées ou demandées à Bruxelles Environnement – IBGE via l'envoi en recommandée des formulaires concernés (www.bruxellesenvironnement.Be > Professionnels > Thèmes > Sols> Identification et traitement >reconnaissance de l'état du sol).

4. Validités de l'attestation du sol

La validité de la présente attestation du sol dépend de l'évolution des études ainsi que des travaux d'assainissement ou des mesures de gestion du risque et est de 6 mois maximum à dater de sa délivrance.

De manière générale, la validité de la présente attestation du sol, déterminée ci-dessus est annulée lorsque il y a l'un des changements suivants :

- *Exploitation actuelle ou passée d'activités à risque, autres que celles citées dans la présente attestation du sol ou cessation d'activités à risque citées dans la présente attestation du sol ;*
- *Découverte de pollutions du sol pendant l'exécution de travaux d'excavations ;*
- *Evénement autre que les activités à risque motivant une présomption de pollution du sol ou ayant engendré une pollution du sol ;*
- *Données administratives de la parcelle, entre autre sa délimitation, son affectation, etc.*
- *Notification de déclarations de conformité, de déclarations finales ou imposition de mesures de sécurité conformément aux dispositions de l'Ordonnance du 5 mars 2009 ;*
- *Non-respect ou changement des conditions figurant dans les déclarations de conformité ou les évaluations finales citées aux articles 15, 27, 31, 35, 40, 43 et 48 de l'Ordonnance du 5/3/2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués (M.B. 10/3/2009)*

Cette attestation du sol abroge toute autre attestation du sol délivrée précédemment. ***».***

La comparante a également pris connaissance d'un courrier de l'IBGE adressé daté du 19 juillet 2013, (réf. : INSP/wfr/SOL.00349.2012), par lequel l'IBGE, en application de l'article 17§2 de l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, approuve l'aliénation de droits réels (au sens de l'Ordonnance) faisant l'objet du présent acte, sans qu'une garantie financière ne soit constituée, ni que BESIX R.E.D. s'engage à respecter un calendrier de traitement, puisque ce dernier ne lui revient pas, et à condition d'indiquer les éléments suivants dans l'acte :

« - BESIX R.E.D. sera responsable de la suite des obligations liées à l'Ordonnance du 5 mars 2009 ;

- les futurs acquéreurs des différents lots de la Résidence ENSOR-DELVAUX devront laisser libre accès à la copropriété pour qu'elle puisse exécuter ses obligations liées à l'Ordonnance du 5 mars 2009 ;

- les futurs acquéreurs des différents lots de la Résidence ENSOR-DELVAUX devront déclarer être conscient du fait que, tant que le terrain présente encore une contamination du sol, tout projet d'excavation de terres ou changement d'affectation du terrain (y compris une éventuelle démolition de la dalle de béton existante, la

misen en place d'un potager, etc.) doit faire l'objet au préalable d'une étude risque voire d'un projet d'assainissement, approuvés par l'IBGE ;

- *BESIX R.E.D. assure transmettre aux futurs acquéreurs des différents lots de la Résidence ENSOR-DELVAUX la copie de tout avis émis par l'IBGE concernant la suite des obligations précitées. ».*

La société anonyme BESIX R.E.D. déclare en outre qu'elle ne détient pas d'informations supplémentaires susceptibles de modifier le contenu de cette attestation du sol ou de remettre en cause la dispense de l'obligation de réaliser une reconnaissance de l'état du sol.

D. RESERVE DE MITOYENNETE

La société comparante se réserve expressément le droit de toucher à son profit exclusif toute indemnité qui pourrait être due par les propriétaires des biens voisins au cas où ils édifieraient des constructions mitoyennes aux murs pignons de l'immeuble « RESIDENCE ENSOR-DELVAUX », avec la faculté pour la société comparante de procéder seule au mesurage, à l'estimation et au transfert de la mitoyenneté de ces murs.

Cette réserve ne peut engendrer pour la société comparante ni l'obligation de contribuer à l'entretien, la protection, la réparation et la reconstruction de ces murs, ni à aucune responsabilité quelconque.

TITRE II : CINQUIEME PHASE DU PROJET DE DEVELOPPEMEMENT IMMOBILIER – « RESIDENCE ENSOR-DELVAUX »

Dans la cinquième phase du programme immobilier dont question supra, la société comparante a entamé les démarches nécessaires à l'édification d'un immeuble résidentiel composé de cent quatre (104) appartements et un (1) commerce, avec, comme accessoires, des caves, emplacements de parking et garages, dénommé « RESIDENCE ENSOR-DELVAUX », sis à front de l'avenue Marcel Thiry, à ériger sur la parcelle de terrain prédécrite.

CHAPITRE I – PERMIS D'URBANISME – PERMIS D'ENVIRONNEMENT – PROPOSITION ET DECLARATION PEB

1) Permis d'urbanisme et permis d'urbanisme modificatifs

A l'effet d'ériger sur le terrain prédécrit l'ensemble immobilier dénommé « RESIDENCE ENSOR-DELVAUX », BESIX R.E.D. a obtenu, suivant délibération du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Woluwé-Saint-Lambert, en date du 30 mai 2013, et sous référence de l'Urbanisme 20106, un permis d'urbanisme en vue de la construction d'un immeuble à appartements comprenant 104

logements, 1 commerce et 104 emplacements de parking. Une copie de ce permis d'urbanisme et de ses annexes restera annexée au présent acte sous forme d'annexe 2.

2) Permis d'environnement

A la suite de l'introduction de la demande de permis d'urbanisme, l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (I.B.G.E.) a délivré en date du 24 avril 2013, sous la référence PE/1B/2012/395028, un permis d'environnement en vue de l'installation dans l'ensemble immobilier à construire :

- Installations de combustion destinées au chauffage des locaux, 2x 250 kW, classe 3 ;
- Installations de combustion destinées au chauffage de l'eau chaude sanitaire, 2x 120 kW, classe 2 ;
- Parking couvert pour 104 véhicules, classe 1B ;
- Ventilateur (extraction et pulsion), 20.800 m³/h, classe 2.

Ce permis d'environnement restera annexé au présent acte sous forme d'annexe 3.

Ce permis précise en outre toutes les modalités de mise en place ou mise en activité de ces installations, des conditions d'exploitation et des obligations administratives à accomplir.

La société comparante, en sa qualité « d'exploitant » du site au sens de l'Ordonnance du cinq mars deux mille neuf, s'engage à prendre, tant aux termes du présent acte que par d'autres dispositions appropriées, toutes mesures nécessaires ou utiles destinées à la mise en œuvre des obligations résultant du permis d'environnement précité. Les futurs titulaires de droits réels dans l'immeuble à construire seront, quant à eux, purement et simplement subrogés dans tous les droits et obligations de la société comparante résultant des dispositions du permis d'environnement, par suite de leur adhésion au présent acte de base.

3) Proposition et déclaration PEB

Conformément aux dispositions de l'Ordonnance du sept juin deux mille sept, relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments, complétée par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du dix-sept février deux mille onze, BESIX R.E.D., représentée par Monsieur Fabrice BOURGEOIS, Directeur adjoint du Développement, domicilié à 1325 Chaumont-Gistoux, Chemin du Grand Sart 15, a introduit une PROPOSITION PEB contenant, pour répondre aux exigences PEB, un aperçu reprenant l'ensemble des conditions auxquelles devra répondre l'immeuble dénommé « RESIDENCE ENSOR-DELVAUX » et/ou les installations techniques devant équiper cet ensemble en matière de performances

énergétiques, d'isolation thermique, de climat intérieur et de ventilation.
Cette proposition PEB contient également une étude de faisabilité technique, environnementale et économique.
BESIX R.E.D., en sa qualité de Déclarant au sens de l'Ordonnance susvisée, s'engage à notifier le début des travaux de construction à l'I.B.G.E. (Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement) avant d'entamer ceux-ci, et à lui communiquer qu'a été désigné en qualité de Conseiller PEB, la société anonyme CES, ayant son siège social à 1730 Asse, Brusselsesteenweg 290, représentée par son administrateur délégué, Monsieur Fabrice BAYOT.
Cette dernière a également constitué le Dossier Technique PEB, qu'elle tiendra à jour et dont elle contrôlera l'exécution et la conformité des travaux avec les exigences PEB.
Enfin, au plus tard six mois après la fin des travaux, et le cas échéant au plus tard deux mois après la réception provisoire du bâtiment, BESIX R.E.D., en sa qualité de Déclarant PEB, adressera à l'I.B.G.E., par voie postale recommandée, avec copie sous forme électronique, la déclaration PEB signée par le Déclarant, l'Architecte et le Conseiller PEB.
A la suite de cette Déclaration PEB, chaque acquéreur d'un lot privatif (appartement) dans l'immeuble « RESIDENCE ENSOR-DELVAUX » recevra un certificat PEB qui aura été établi par l'I.B.G.E. et notifié au Déclarant dans les deux mois à compter de la notification de la Déclaration PEB.
Toutefois, si la vente d'un lot privatif (appartement) intervient avant que le certificat de performance énergétique ne soit disponible, BESIX R.E.D. remettra à chaque acquéreur, lors de la signature de l'acte authentique de vente, un rapport intermédiaire établi par le Conseiller PEB, et qui reprendra toutes les mesures qui devront être exécutées pour répondre aux exigences PEB ainsi que les données nécessaires au calcul de la Déclaration PEB.

CHAPITRE II – STATUT IMMOBILIER

La société comparante ayant émis le souhait de procéder à la division horizontale de l'ensemble immobilier dénommé « RESIDENCE ENSOR-DELVAUX », en vue d'organiser juridiquement les relations qui existeront entre les différents titulaires de droits réels, droits de propriété ou de jouissance sur l'ensemble immobilier prédécrit, nous a requis d'acter authentiquement sa volonté de placer cet ensemble immobilier sous statut immobilier et par conséquent d'en opérer la division horizontale sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée en conformité avec la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par les lois du trente juin mil neuf cent nonante-

quatre et deux juin deux mille dix, formant les articles 577-2 à 577-14 du Code Civil.
L'intention de la société comparante est d'opérer par le présent acte la division de l'ensemble immobilier dénommé « RESIDENCE ENSOR-DELVAUX », composé de cinq blocs (ou immeubles) dénommés « A », « B », « C », « D » et « E » en divers appartements, emplacements de parking, garages, caves, commerce et autres locaux privatifs, dotés ou non de quotités en copropriété et indivision forcée dans le terrain et les parties communes de l'ensemble immobilier.
Pour donner à la division de l'ensemble, telle qu'elle est indiquée au présent acte, une base légale indiscutable, le droit d'accession immobilière résultant de l'article 553 du Code Civil sera réparti entre les futurs copropriétaires du sol, de telle manière qu'il bénéficie à chacun de ces futurs copropriétaires, pour lui conférer la propriété privative et exclusive des surfaces privatives dont il entend être propriétaire, et pour lui assurer la copropriété des quotités afférentes aux mêmes surfaces privatives dans les parties communes de l'immeuble, dont le terrain.
Le présent statut immobilier est établi dans le but de déterminer les droits de propriété et de copropriété, rattachés aux divers éléments privatifs, présentement créés, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et administrées, de régler la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes et de régler les détails de la vie en commun.

Le présent statut immobilier comprend en conséquence :
a) l'acte de base proprement dit, contenant la description de l'ensemble immobilier ainsi que des parties privatives et communes le composant et la fixation de la quote-part des parties communes afférentes à chaque lot privatif, en tenant compte de la valeur respective de ces lots privatifs suivant les critères prescrits par l'article 577-4 paragraphe 1er du Code Civil et retenus dans le rapport motivé établi par le géomètre-expert immobilier Luc HENNAU, préqualifié, qui demeurera ci-annexé (annexe 4) ;
b) le règlement de copropriété comprenant :
- la description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et parties communes ;
- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ;
- les règles relatives aux modes de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale ;
- le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de leur mandat, les modalités du renouvellement de celui-ci et

de renon éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;
- la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'Association des Copropriétaires.
Les dispositions qui peuvent en résulter s'imposent à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs, dans le complexe immobilier ; elles sont en conséquence immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues par la Loi et par le règlement de copropriété ; elles seront opposables aux tiers par la transcription des présents statuts au bureau des hypothèques compétent.
c) le règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun.
Le règlement d'ordre intérieur, comme tel, n'est pas de statut réel, mais il sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite titulaires d'un droit de propriété ou de jouissance sur une partie de l'ensemble immobilier faisant l'objet des présentes ; il est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine.
Ce règlement d'ordre intérieur sera également transcrit, dans sa version initiale, mais les modifications qui y seront apportées ultérieurement deviendront obligatoires à l'égard de tous les intéressés sans qu'une transcription complémentaire puisse être requise, dans la mesure permise par la loi.

CHAPITRE III – ACTE DE BASE

SECTION I : PLANS

La division de l'ensemble immobilier « RESIDENCE ENSOR-DELVAUX » se fait sur base de d'une série de plans, dressés par les soins de l'association des architectes composée de la société civile sous forme de société anonyme « ACCARAIN- BOUILLOT », ayant son siège à 1030 Schaerbeek, avenue du Diamant 28, et de la société civile sous forme de société coopérative à responsabilité limitée « ASSAR Architects », ayant son siège social à 1170 Bruxelles, Chaussée de La Hulpe 181, boîte 2, Architectes inscrits au Tableau du Conseil de l'Ordre français des Architectes de Bruxelles.
La société comparante nous remet présentement cette série de plans, dont la description suit, et qui resteront ci-annexés sous forme d'annexes 5 (annexes 5.1 à 5.17), après avoir été signés « ne varietur » par la société comparante et Nous, Notaire.

Il s'agit de la série de plans qui sont la reproduction fidèle de ceux qui ont été joints à la demande de permis d'urbanisme délivré le 13 juin 2013 et qui ont été visés par celui-ci.

Ces plans comprennent :
1) sous le numéro P1 : implantation
2) sous le numéro P2 : niveau -02 Ensor/ -03 Delvaux
3) sous le numéro P3 : niveau -01 Ensor/ -02 Delvaux
4) sous le numéro P4 : niveau 00 Ensor/ -01 Delvaux
5) sous le numéro P5 : niveau 01 Ensor/ 00 Delvaux
6) sous le numéro P6 : niveau type 02 à 05 Ensor/ 01 à 04 Delvaux
7) sous le numéro P7 : niveau T1 Ensor/ 05 Delvaux
8) sous le numéro P8 : niveau T2 Ensor/ 06 Delvaux
9) sous le numéro P9 : niveau T1 Delvaux
10) sous le numéro P10 : niveau T2 Delvaux
11) sous le numéro P11 : façade Marchel Thiry
12) sous le numéro P12 : façade « nouvelle voirie »
13) sous le numéro P13 : façade pignon
14) sous le numéro P14 : coupe AA/AA'/BB
15) sous le numéro P15 : coupe CC
16) sous le numéro P16 : coupe DD
17) sous le numéro P17 : coupe EE

Ces plans ne sont fournis qu'à titre explicatif, pour permettre la description de certaines installations particulières dans l'ensemble immobilier et illustrer la topographie des lieux ; dans la mesure compatible avec la législation en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, ils pourront toujours faire l'objet de modifications pour des motifs d'ordre technique, architecturaux ou tous autres motifs explicités dans le présent acte et ses annexes.

SECTION II : DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER « RESIDENCE ENSOR-DELVAUX » - DESCRIPTION GENERALE DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

La société comparante déclare opérer la division de l'ensemble immobilier dénommé « RESIDENCE ENSOR-DELVAUX » conformément à la description ci-après et aux plans susvisés, comme suit :

A. Description générale

L'ensemble immobilier « RESIDENCE ENSOR-DELVAUX » se compose de cinq blocs résidentiels, dénommés Blocs ou Immeubles « A », « B », « C », « D » et « E », accolés les uns aux autres, comprenant un sous-sol commun à usage de parkings, de caves et locaux techniques.
Compte tenu de la déclivité du terrain à front de l'avenue Marcel Thiry, le rez-de-chaussée de l'aile « Ensor » se trouve au niveau

+72,74 tandis que celui de l'aile « Delvaux » se trouve au niveau +75,92.
Les Blocs A, B et C sont situés à front de l'avenue Marcel Thiry, le Bloc D forme le coin droite du complexe, et le Bloc E est situé en arrière, en prolongement du Bloc D.
L'ensemble immobilier est essentiellement affecté à usage résidentiel sans toutefois exclure la possibilité de l'exercice d'une profession, à l'exclusion de tout commerce, pour autant que les autorisations administratives requises soient obtenues, exception faite du commerce D.0.0 sis au rez-de-chaussée du Bloc D.

Pour la description détaillée qui va suivre, la position adoptée est : description de l'ensemble immobilier donnée à partir de l'avenue Marcel Thiry, - description donnée de la gauche vers la droite :

a) <u>Parties communes</u>

Les choses communes de l'ensemble immobilier comportent :
- le terrain d'assiette bâti et non bâti ; les zones de recul à front de l'avenue Marcel Thiry, les accès vers les parkings et les immeubles, les jardinets situés en prolongement des terrasses arrières des appartements du rez-de-chaussée (lesquels sont attribués en jouissance privative et exclusive à chacun de ces appartements ; cfr infra) ; les zones de circulation pour matériel de jardin sis à l'arrière de l'ensemble immobilier ainsi que l'espace vert en pleine terre à l'arrière;
- les fondations et les gros murs de façade, de refend et de soutènement ;
- l'armature bétonnée de l'ensemble immobilier et les hourdis ;
- les dalles séparant les différents niveaux de l'ensemble immobilier ainsi que la dalle recouvrant le sous-sol ;
- les clôtures et cloisons de l'ensemble immobilier, les grilles, les trottoirs et entrées ;
- les revêtements et ornements extérieurs des façades ainsi que les dalles supportant les terrasses, balcons ou plates-formes (mais non les revêtements de ces dalles, les garde-corps, les persiennes ou volets, qui sont des éléments privatifs) ;
- les gaines et têtes de cheminées, les conduits de fumées, gaines d'ascenseurs, gaines diverses, les aéras et chambres de visite ;
- les gîtages éventuels, la toiture avec son recouvrement, lanterneaux éventuels, les gouttières et les tuyaux de descente ;
- les canalisations et conduites générales de toute nature (égouts, chambres de visite, eau, gaz, électricité, télédistribution, téléphone), sauf toutefois la partie de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs et servant à l'usage exclusif de ces locaux ;

- les installations d'ascenseurs avec leur machinerie et leurs locaux techniques ; les locaux techniques à usage des régies distributrices d'énergie ; locaux pour groupes de désenfumage et groupes électrogènes et locaux d'extraction avec leurs installations ;
- les locaux de rangement à usage commun ;
- les parlophones, ouvre-portes, vidéophones éventuels et sonneries aux portes d'entrée de l'ensemble immobilier, dans leur partie à usage commun ;
- les minuteries, les entrées de l'ensemble immobilier avec leurs portes, les accès, les porches et halls d'entrée, les escaliers, paliers et couloirs à usage commun, les cages d'escalier avec leurs appareils d'électricité, leurs garnitures, revêtements, peintures, enduits, les trémies d'ascenseur avec leur appareillage, les accès et voies carrossables menant aux garages ou emplacements de parking avec tous leurs éléments, de même que les accès vers les entrées ;
- le local pour chaudière au gaz ainsi que les installations y relatives ;
- les locaux pour vélos et « poussettes » ;
- les installations de dégazage et autres installations communes imposées par les permis d'environnement ;
- et en général toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui sont communs d'après la loi ou d'après l'usage.

Ces parties communes seront réparties ainsi qu'il sera précisé infra comme accessoires entre chaque lot privatif.

b) <u>Parties privatives</u>

Chaque propriété privative comporte les parties constitutives du local ou lot privatif (à l'exclusion des parties communes), et notamment : le plancher ou revêtement, à l'exclusion des dalles, poutres et solives qui le soutiennent ; les cloisons intérieures avec leurs portes ; les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les locaux ; le revêtement du plafond attaché aux poutres et plancher de l'étage supérieur, les fenêtres, les volets éventuellement prévus, les autres persiennes et volets extérieurs s'il en existe, les garde-corps, les portes palières, les canalisations intérieures avec leur compteurs, les placards, armoires et de façon générale la décoration intérieure des murs et plafonds ; en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des parties privatives et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou même ce qui se trouve à l'extérieur des locaux mais sert à leur usage exclusif (par exemple : les boîtes aux lettres, les sonneries, parlophones et vidéophones pour leur partie à usage privé, les compteurs particuliers, canalisations particulières des eau, gaz, électricité, téléphone, télédistribution, revêtements des terrasses, garde-corps, balustrades, etcetera), pour autant qu'ils ne se trouvent pas dans les parties

privatives d'un autre local car, en ce cas, ces compteurs et canalisations deviendraient en ces endroits parties communes.
Toutes les terrasses et balcons sont privatifs ; toutefois, l'ossature de ces terrasses et balcons est commune et l'entretien extérieur de ces terrasses et balcons, et notamment des claustras et/ou bacs à fleurs ou muret séparant les terrasses des parties communes, en tant qu'ils touchent à l'aspect ou l'harmonie de l'immeuble, est charge commune.
Le revêtement du sol est privatif et à charge du copropriétaire, mais le syndic de l'immeuble dispose d'un pouvoir d'injonction s'il est visible de l'extérieur et mal entretenu.
Le copropriétaire est responsable des dégâts causés à l'étage inférieur par défaut d'entretien, lequel est présumé si des dégâts se produisent.
Les travaux de réparation seront cependant à charge de la communauté, sauf récupération, s'il y a lieu, à charge du copropriétaire responsable.
Les copropriétaires ne pourront s'opposer au passage des tuyauteries communes ou privatives dans leurs locaux, ainsi que dans les gaines prévues à tous endroits.
De même des canalisations, gaines, regards et aéras communs peuvent être disposés dans les locaux privatifs ; leur accès devra en tous temps rester libre.

c) Parties communes dont l'usage est réservé à certains copropriétaires formant un groupe ou une communauté (cfr parties communes spéciales)

c) 1. Principe

Certaines parties communes de l'ensemble immobilier « RESIDENCE ENSOR-DELVAUX » constituent des « parties communes spéciales », compte tenu de ce qu'elles ne servent qu'à l'usage exclusif d'une certaine catégorie de copropriétaires, lesquels forment à l'égard de ces parties communes spéciales une « communauté » pour tout ce qui concerne la prise en charge des frais d'entretien, de réfection et de réparation de ces parties communes spéciales.
La qualification des diverses « parties communes spéciales », telles que décrites infra, résultera de la nature ou de l'usage qui sera fait de ces parties communes. Cette qualification ne modifie en rien l'appartenance de ces parties communes à chacun des copropriétaires de l'ensemble immobilier, pour une fraction, sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, rattachée à chacun des lots privatifs, mais elle implique uniquement que l'usage de ces parties communes est réservé à une certaine catégorie de copropriétaires, qui supporteront logiquement les charges découlant de cet usage restreint.
La distinction établie ci-dessus comporte des conséquences en ce qui concerne les propositions de décisions se rapportant à l'usage de ces

parties communes (cfr infra : associations partielles des copropriétaires non dotées de la personnalité juridique) et les charges découlant de cet usage.
En conséquence, les copropriétaires disposant de l'usage exclusif de certaines parties communes spéciales de l'ensemble immobilier « RESIDENCE ENSOR-DELVAUX » formeront une communauté et pourront se réunir en assemblée générale représentant l'Association particulière (ou partielle) des copropriétaires de la « Communauté » concernée non dotée de la personnalité juridique et auront la faculté, à l'exclusion des copropriétaires non concernés, de soumettre à l'assemblée générale des copropriétaires de l'ensemble immobilier « RESIDENCE ENSOR-DELVAUX » des propositions de décisions se rapportant à ces parties communes spéciales.

c) 2. Enumération des « groupes » ou « communautés » au sein de l'ensemble immobilier « RESIDENCE ENSOR-DELVAUX »

Compte tenu de l'existence d'aménagements et/ou installations spécifiques aux parkings et à chaque bloc composant l'ensemble immobilier et affectés à l'usage exclusif des propriétaires et/ou usagers de ces parkings ou blocs, il existera au sein de l'ensemble immobilier « RESIDENCE ENSOR-DELVAUX » six « groupes » ou « communautés », à savoir :
- la « COMMUNAUTE DES PARKINGS », qui prendra en charge les frais d'entretien, de réfection et de réparation de tous les aménagements et installations spécifiques aux parkings ;
- la « COMMUNAUTE DU BLOC A », qui prendra en charge tous les frais d'entretien, de réfection et de réparation des aménagements et installations spécifiques à ce bloc ;
- la « COMMUNAUTE DU BLOC B », qui prendra en charge tous les frais d'entretien, de réfection et de réparation des aménagements et installations spécifiques à ce bloc ;
- la « COMMUNAUTE DU BLOC C », qui prendra en charge tous les frais d'entretien, de réfection et de réparation des aménagements et installations spécifiques à ce bloc ;
- la « COMMUNAUTE DU BLOC D », qui prendra en charge tous les frais d'entretien, de réfection et de réparation des aménagements et installations spécifiques à ce bloc ;
- la « COMMUNAUTE DU BLOC E », qui prendra en charge tous les frais d'entretien, de réfection et de réparation des aménagements et installations spécifiques à ce bloc.

c) 3. Description des parties communes spéciales

c) 3.1. Au deuxième sous-sol (niveau -2 Ensor/ -3 Delvaux)

- Sont à usage des parkings (Communauté des Parkings) les parties communes spéciales suivantes : les rampes d'accès, les aires de

manœuvres, les éclairages et systèmes de signalisation ainsi que toutes installations à usage exclusif des parkings. Sont en outre à usage des parkings, les cages d'escalier et les escaliers menant vers le rez-de-chaussée et servant comme sortie de secours pour les parkings.
- Sont à usage du Bloc A (Communauté du Bloc A) les parties communes spéciales suivantes : la cage d'ascenseur avec sa trémie, la cage d'escalier avec escalier.
- Sont à usage du Bloc B (Communauté du Bloc B) les parties communes spéciales suivantes : l'ascenseur avec sa trémie.
- Sont à usage du Bloc C (Communauté du Bloc C) les parties communes spéciales suivantes : l'ascenseur avec sa trémie.
- Sont à usage du Bloc D (Communauté du Bloc D) les parties communes spéciales suivantes : l'ascenseur avec sa trémie, la cage d'escalier avec escalier (remarque : ne font pas partie de la communauté du Bloc D les locaux pour dégazage, entretien, ainsi que la cabine haute tension, de même que les portes et dégagements, cages d'escalier et escalier donnant accès à ces locaux et les installations communes dans ces locaux).
- Sont à usage du Bloc E (Communauté du Bloc E) les parties communes spéciales suivantes : la cage d'escalier avec escalier, l'ascenseur avec sa trémie.

c) 3.2. Au premier sous-sol (niveau -1 Ensor/ -2 Delvaux)
- Sont à usage des parkings (Communauté des Parkings) les parties communes spéciales suivantes : les rampes d'accès, les aires de manœuvres, les éclairages et systèmes de signalisation ainsi que toutes installations à usage exclusif des parkings. Sont en outre à usage des parkings, les cages d'escalier et les escaliers menant vers le rez-de-chaussée et servant comme sortie de secours pour les parkings.
- Sont à usage du Bloc A (Communauté du Bloc A) les parties communes spéciales suivantes : la cage d'ascenseur avec sa trémie, la cage d'escalier avec escalier.
- Sont à usage du Bloc B (Communauté du Bloc B) les parties communes spéciales suivantes : l'ascenseur avec sa trémie, la cage d'escalier avec escalier.
- Sont à usage du Bloc C (Communauté du Bloc C) les parties communes spéciales suivantes : l'ascenseur avec sa trémie, la cage d'escalier avec escalier.
- Sont à usage du Bloc D (Communauté du Bloc D) les parties communes spéciales suivantes : l'ascenseur avec sa trémie, la cage d'escalier avec escalier (remarque : ne font pas partie de la communauté du Bloc D les locaux pour eau, électricité, gaz et détente de gaz, télédistribution et entretien, de même que les portes

et dégagements, cages d'escalier et escalier donnant accès à ces locaux et les installations communes dans ces locaux).
- Sont à usage du Bloc E (Communauté du Bloc E) les parties communes spéciales suivantes : la cage d'escalier avec escalier, l'ascenseur avec sa trémie.

c) 3.3. Au rez-de-chaussée (niveau 0 Ensor/ -1 Delvaux)
- Sont à usage des parkings les parties communes spéciales suivantes : la porte sectionnelle d'entrée, les feux de signalisation avec leurs installations et barrières d'accès ou de sécurité, les rampes d'accès et de sortie, les aires de manœuvres, les éclairages et toutes installations quelconques desservant la Communauté des Parkings, ainsi que le local avec groupe de désenfumage (pour autant que cette installation soit maintenue – cfr Chapitre I – 1) avant-dernier alinéa). Sont en outre à usage des parkings, les cages d'escalier et les escaliers servant comme sortie de secours pour les parkings.
- Sont à usage du Bloc A les parties communes spéciales suivantes : l'accès vers l'immeuble avec sa porte d'entrée, le sas d'entrée, la cage d'escalier avec escalier, l'ascenseur avec sa trémie.
- Sont à usage du Bloc B les parties communes spéciales suivantes : l'accès vers l'immeuble avec sa porte d'entrée, le sas d'entrée, la cage d'escalier avec escalier, l'ascenseur avec sa trémie.
- Sont à usage du Bloc C les parties communes spéciales suivantes : l'accès vers l'immeuble avec sa porte d'entrée, le sas d'entrée, la cage d'escalier avec escalier, l'ascenseur avec sa trémie.
- Sont à usage du Bloc D les parties communes spéciales suivantes : l'accès vers l'immeuble avec sa porte d'entrée, le sas d'entrée, la cage d'escalier avec escalier, l'ascenseur avec sa trémie.
- Sont à usage du Bloc E les parties communes spéciales suivantes : dégagement et sas donnant sur la cage d'escalier avec escalier et sur l'ascenseur avec sa trémie.

c) 3.4. Au premier (niveau 01 Ensor/ 00 Delvaux) deuxième (niveau 02 Ensor/ 01 Delvaux), troisième (niveau 03 Ensor/ 02 Delvaux), quatrième (niveau 04 Ensor/ 03 Delvaux), cinquième (niveau 05 Ensor/ 04 Delvaux) et sixième (niveau T1 Ensor/ 05 Delvaux) étages
- Sont à usage du Bloc A les parties communes spéciales suivantes : la cage d'escalier avec escaliers, l'ascenseur avec sa trémie ainsi que les paliers d'escalier et d'ascenseur.
- Sont à usage du Bloc B les parties communes spéciales suivantes : la cage d'escalier avec escaliers, l'ascenseur avec sa trémie ainsi que les paliers d'escalier et d'ascenseur.
- Sont à usage du Bloc C les parties communes spéciales suivantes : la cage d'escalier avec escaliers, l'ascenseur avec sa trémie ainsi que les paliers d'escalier et d'ascenseur.

- Sont à usage du Bloc D les parties communes spéciales suivantes : la cage d'escalier avec escaliers, l'ascenseur avec sa trémie ainsi que les paliers d'escalier et d'ascenseur.
- Sont à usage du Bloc E les parties communes spéciales suivantes : la cage d'escalier avec escaliers, l'ascenseur avec sa trémie ainsi que les paliers d'escalier et d'ascenseur.

c) 3.5. Au septième (niveau 06 Delvaux) et huitième (niveau T1 Delvaux) étages

Les Blocs A, B et C ne sont pas concernés.
- Sont à usage du Bloc D les parties communes spéciales suivantes : la cage d'escalier avec escaliers, l'ascenseur avec sa trémie ainsi que les paliers d'escalier et d'ascenseur, y compris l'accès à la toiture.
- Sont à usage du Bloc E les parties communes spéciales suivantes : la cage d'escalier avec escaliers, l'ascenseur avec sa trémie ainsi que les paliers d'escalier et d'ascenseur, et le « sas d'accès entretien »..

B. Description détaillée

La description détaillée qui sera donnée infra se fera à partir de l'avenue Marcel Thiry, face à l'immeuble, description donnée de gauche à droite.

1. Deuxième sous-sol (Ensor -02 / Delvaux -03)

1.1. Parties communes

Les fondations, la dalle de béton servant d'assiette à l'ensemble immobilier, l'ossature de l'immeuble avec ses piliers de soutènement ; le revêtement de la rampe d'accès pour voitures menant au rez-de-chaussée, les canalisations, fosses, citernes, chambres de ventilation et d'extraction, chambres de visite, regards et canalisations diverses desservant l'ensemble et enterrés en sous-sol ou implantés au niveau du sous-sol, les aires de manœuvre, le local pour détente gaz et avec son sas d'accès et dégagement, le local réservé à la pompe de relevage avec sa fosse et toutes les installations reliées au système de dégazage (à savoir les gaines et aéras divers nécessaires à l'évacuation du gaz méthane), le local pour cabine à haute tension éventuelle, un local d'entretien avec les sas, cages d'escalier et escaliers et dégagements y menant.

1.2. Parties privatives

- Trente-six (36) emplacements de parking, dénommés P64 à P71, P73, P74, P77 à P91 et P94 à P104 ;
  Remarque : les deux emplacements de parking numérotés P71 et P97 sont prioritairement destinés aux personnes à mobilité réduite ;

- cinq (5) boxes de garage, dénommés BOX P72, BOX P75, BOX P76, BOX P92 et BOX P93 ;
- quarante-huit (48) caves numérotées de C59 à C106.

2. Premier sous-sol (Ensor -01 / Delvaux -02)

2.1. Parties communes

La dalle basse du premier sous-sol, l'ossature et le revêtement des rampes d'accès pour voitures, l'une menant au deuxième sous-sol et l'autre au rez-de-chaussée (Ensor 00), les canalisations, fosses, citernes, chambres de ventilation et d'extraction, chambres de visite, regards et canalisations diverses desservant l'ensemble, les aires de manœuvre, les locaux d'entretien, de réserve, de compteurs d'eau, de compteurs d'électricité, de compteurs de gaz et de détente de gaz, de télédistribution, avec leurs sas et dégagements.

1.2. Parties privatives

- Trente-sept (37) emplacements de parking, dénommés P22 à P29, P31, P32, P35 à P49 et P52 à P63 ;
  Remarque : les deux emplacements de parking numérotés P29 et P56 sont prioritairement destinés aux personnes à mobilité réduite ;
- cinq (5) boxes de garage, dénommés BOX P30, BOX P33, BOX P34, BOX P50 et BOX P51 ;
- vingt-cinq (25) caves numérotées de C34 à C58.

3. Rez-de-chaussée (Ensor 00 / Delvaux -01)

3.1. Parties communes

La dalle basse du rez-de-chaussée, le bassin d'orage et la citerne d'eau de pluie, l'ossature et le revêtement des rampes d'accès pour voitures vers les sous-sols, les portes sectionnelles d'entrée, les gaines, chambres de visite, regards et canalisations diverses, les murs séparatifs des bâtiments et murs portants, l'ossature des terrasses ainsi que les claustras, bacs à fleurs éventuels et murets séparant les terrasses des parties communes de l'immeuble ; les accès au jardin commun des immeubles voisins ; le local pour chaufferie avec son accès du côté droite de l'immeuble, les différents locaux poubelles et vélos, le local d'entretien, le local pour groupe de désenfumage (au cas où le deuxième permis modificatif ne serait pas obtenu), avec leurs sas, dégagements, cages d'escalier et escaliers et portes d'accès.

3.2. Parties privatives

REMARQUE

Chaque lot privatif, à l'exception des emplacements et boxes de garages, sera défini par un ensemble composé d'une lettre et de deux chiffres :
- la première lettre définira le Bloc dans lequel se situe le lot ;
- le premier chiffre désignera l'étage au niveau duquel est situé le lot ;
- le deuxième chiffre désignera le numéro du lot.

3.2.1. Parkings et caves :
- dix-huit (18) emplacements de parking, dénommés P1 à P6 ; P8, P9, P12 à P21 ;
- trois (3) boxes de garage, dénommés BOX P7, BOX P10 et BOX P11 ;
- trente-trois (33) caves numérotées de C1 à C33.

3.2.2. Dans le Bloc A :



* Le studio A.0.1, (façade avenue Marcel Thiry) et comprenant : un hall d'entrée avec sa porte et placard, un water-closet avec lavabo, une salle de bains, une cuisine avec buanderie, salle à manger et séjour donnant accès à une terrasse et jardinet avant, coin à dormir donnant accès à une terrasse et jardinet avant.
Ainsi que le droit de jouissance privative et exclusive du jardinet avant, situé en prolongement du coin à dormir et du séjour.

3.2.3. Dans le Bloc B :
* L'appartement B.0.1, (façade avenue Marcel Thiry) et comprenant : un hall d'entrée avec sa porte et placard, un water-closet avec lavabo, salle à manger et séjour donnant accès à une terrasse et jardinet avant, cuisine avec buanderie, une chambre donnant accès à une terrasse et jardinet avant, une salle de bains.
Ainsi que le droit de jouissance privative et exclusive du jardinet avant, situé en prolongement de la chambre et du séjour.

3.2.4. Dans le Bloc D :
* Le commerce D.0.0, (façade à front de l'avenue Marcel Thiry) et comprenant : l'accès via l'avenue Marcel Thiry, l'espace commercial, une réserve avec placard.

4. Premier étage (Ensor 01 / Delvaux 00)

4.1. Parties communes :
La dalle basse du premier étage ; les gaines et aéras divers ; les murs séparant les bâtiments et murs portants, les murs mitoyens avec les propriétés voisines ; les différents accès vers l'espace vert situé à l'arrière de l'immeuble, avec zone de circulation pour matériel de jardin, accès, cage d'escalier avec escalier menant aux parkings du rez-de-chaussée.

4.2. Parties privatives :

4.2.1. Dans le Bloc A :

* L'appartement A.1.1, situé du côté gauche du Bloc A (façade avenue Marcel Thiry) et comprenant : un hall d'entrée avec sa porte et placard deux chambres, une salle de bains, un water-closet avec lavabo, une salle à manger et séjour donnant sur une terrasse et jardinet arrières, une cuisine avec buanderie.

Ainsi que le droit de jouissance privative et exclusive du jardinet arrière, dans ses parties situées en prolongement de l'appartement.

* L'appartement A.1.2, situé à droite du Bloc A (façade avenue Marcel Thiry) et comprenant : un hall d'entrée avec sa porte et placard, trois chambres, dont une avec sa salle de bains et donnant sur un balcon avant, une salle de douche, un water-closet, une salle à manger et séjour donnant sur une terrasse et jardinet arrières, une cuisine avec buanderie.

Ainsi que le droit de jouissance privative et exclusive du jardinet arrière, dans ses parties situées en prolongement de l'appartement.

4.2.2. Dans le Bloc B :

* L'appartement B.1.1, situé du côté gauche du Bloc B (façade avenue Marcel Thiry) et comprenant : un hall d'entrée avec sa porte et placard, une buanderie, un water-closet avec lavabo, une chambre avec sa salle de bains, une cuisine, une salle à manger et séjour donnant sur une terrasse et jardinet arrières.

Ainsi que le droit de jouissance privative et exclusive du jardinet arrière, dans ses parties situées en prolongement de l'appartement.

* L'appartement B.1.2, situé du côté droite du Bloc B (façade avenue Marcel Thiry) et comprenant : un hall d'entrée avec sa porte et placard, trois chambres, dont une avec sa salle de bains et donnant sur un balcon avant, une salle de douche, un water-closet avec lavabo, une salle à manger et un séjour donnant sur une terrasse et jardinet arrières, une cuisine avec buanderie.

Ainsi que le droit de jouissance privative et exclusive du jardinet arrière, dans ses parties situées en prolongement de l'appartement.

4.2.3. Dans le Bloc C :

* L'appartement C.1.1, situé du côté gauche du Bloc C (façade avenue Marcel Thiry) et comprenant : un hall d'entrée avec sa porte et placard, deux chambres dont une donnant sur un balcon avant, une salle de bains, un water-closet avec lavabo, un séjour et une salle à manger donnant sur une terrasse et jardinet arrières, une cuisine avec buanderie.

Ainsi que le droit de jouissance privative et exclusive du jardinet arrière, dans ses parties situées en prolongement de l'appartement.

* L'appartement C.1.2, situé à droite du Bloc C (façade avenue Marcel Thiry) et comprenant : un hall d'entrée avec sa porte et placard, une

chambre avec sa salle de bains, un water-closet avec lavabo, un séjour et une salle à manger donnant sur une terrasse et jardinet arrières, une cuisine avec buanderie.
Ainsi que le droit de jouissance privative et exclusive du jardinet arrière, dans ses parties situées en prolongement de l'appartement.

4.2.4. Dans le Bloc D :

* L'appartement D.0.1, situé du côté gauche du Bloc D (façade avenue Marcel Thiry) et comprenant : un hall d'entrée avec sa porte et placard ; un water-closet avec lavabo ; une salle de bains avec douche ; deux chambres donnant sur une terrasse arrière, un séjour et une salle à manger donnant sur une terrasse avant, une cuisine avec buanderie.
* L'appartement D.0.2, situé au centre du Bloc D (façade avenue Marcel Thiry) et comprenant : un hall d'entrée avec sa porte et placard, un water-closet avec lavabo, un séjour et une salle à manger, une cuisine donnant sur la terrasse avant, une chambre avec sa salle de bains et buanderie.
* L'appartement D.0.3, situé du côté droite du Bloc D (sur le coin droite de l'immeuble) et comprenant : un hall d'entrée avec sa porte et placard, un water-closet avec lavabo, un séjour et une salle à manger, ainsi qu'une cuisine donnant sur la terrasse, une buanderie, une chambre avec sa salle de bains.
* L'appartement D.0.4, situé en prolongement de l'appartement D.0.3, du côté gauche du Bloc D et comprenant : un hall d'entrée avec sa porte et placard, un water-closet avec lavabo, un séjour et une salle à manger donnant sur une terrasse, une cuisine avec buanderie, une chambre avec sa salle de bains et donnant sur la terrasse.
* L'appartement D.0.5, situé en prolongement de l'appartement D.0.1, du côté gauche du Bloc D (sur le coin droite de l'immeuble) et comprenant : un hall d'entrée avec sa porte et placard, un water-closet avec lavabo, une chambre avec sa salle de bains donnant sur une terrasse et un jardinet en intérieur d'ilot, un séjour et une salle à manger donnant sur la terrasse et le jardinet en intérieur d'ilot, une cuisine avec buanderie, un hall de nuit, une salle de douche, deux chambres donnant sur une terrasse avant.
Ainsi que le droit de jouissance privative et exclusive du jardinet arrière, dans ses parties situées en prolongement de l'appartement.

4.2.5. Dans le Bloc E :

* L'appartement E.0.1, situé en prolongement de l'appartement D.0.5, et comprenant : un hall d'entrée avec sa porte et placard, deux chambres, dont une avec sa salle de douche et l'autre avec sa salle de bains, toutes les deux donnant sur une terrasse avant, un water-closet

avec lavabo ; un séjour et une salle à manger donnant sur une terrasse et un jardinet arrières, une cuisine avec buanderie.
Outre le droit de jouissance privative et exclusive du jardinet arrière situé dans le prolongement de la terrasse.
* L'appartement E.0.2, situé à droite du Bloc E et comprenant : un hall d'entrée avec sa porte et placard, une salle de bains, un water-closet avec lavabo, une buanderie, une chambre, un séjour et une salle à manger donnant sur une terrasse, une cuisine.
* L'appartement E.0.3, situé à gauche du Bloc E et comprenant : un hall d'entrée avec sa porte et placard, un water-closet avec lavabo, trois chambres, dont une avec sa salle de bains, toutes les trois donnant sur une terrasse et un jardinet arrières, une salle de douche, un séjour et une salle à manger ainsi qu'une cuisine avec buanderie, donnant sur la terrasse occupant toute la largeur de la façade arrière et gauche de l'appartement.
Outre le droit de jouissance privative et exclusive du jardinet arrière situé en intérieur d'ilot dans le prolongement de la terrasse.

5. Etages types : deuxième (Ensor 02 / Delvaux 01), troisième (Ensor 03 / Delvaux 02), quatrième (Ensor 04 / Delvaux 03) et cinquième (Ensor 05 / Delvaux 04) étages

5.1. Parties communes :
La dalle basse séparant les différents niveaux ; les gaines et aéras divers ; les murs séparant les bâtiments et murs portants, les murs mitoyens avec les propriétés voisines.

5.2. Parties privatives :

5.2.1. Dans le Bloc A :
* Les appartements A.2.1, A.3.1, A.4.1 et A.5.1, situés respectivement aux deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages, du côté gauche du Bloc A (façade avenue Marcel Thiry) et comprenant chaque fois : un hall d'entrée avec sa porte et placard, deux chambres, une salle de bains avec douche, un water-closet avec lavabo, un séjour et une salle manger donnant sur un balcon arrière, une cuisine avec buanderie.
* Les appartements A.2.2, A.3.2, A.4.2 et A.5.2, situés respectivement aux deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages, du côté droit du Bloc A (façade avenue Marcel Thiry) et comprenant chaque fois : un hall d'entrée avec sa porte et placard, trois chambres dont une avec sa salle de bains, une salle de douche, un water-closet, un séjour et une salle à manger donnant sur un balcon arrière, une cuisine avec buanderie.

5.2.2. Dans le Bloc B :

* Les appartements B.2.1, B.3.1, B.4.1 et B.5.1, situés respectivement aux deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages, du côté gauche du Bloc B (façade avenue Marcel Thiry) et comprenant chaque fois : un hall d'entrée avec sa porte et placard, une chambre avec sa salle de bains, un water-closet avec lavabo, une buanderie, une cuisine, un séjour et une salle à manger donnant sur le balcon arrière.
* Les appartements B.2.2, B.3.2, B.4.2 et B.5.2, situés respectivement aux deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages, à droite du Bloc B (façade avenue Marcel Thiry) et comprenant chaque fois : un hall d'entrée avec sa porte et placard, trois chambres dont une avec sa salle de bains, une salle de douche, un water-closet avec lavabo ; un séjour et une salle à manger donnant sur un balcon arrière, une cuisine avec buanderie.

5.2.3. Dans le Bloc C :

* Les appartements C.2.1, C.3.1, C.4.1 et C.5.1, situés respectivement aux deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages, du côté gauche du Bloc C (façade avenue Marcel Thiry) et comprenant chaque fois : un hall d'entrée avec sa porte et placard ; deux chambres, une salle de bains, un water-closet avec lavabo, une cuisine avec buanderie, un séjour et une salle à manger donnant sur un balcon arrière.
* Les appartements C.2.2, C.3.2, C.4.2 et C.5.2, situés respectivement aux deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages, du côté droit du Bloc C (façade avenue Marcel Thiry) et comprenant chaque fois : un hall d'entrée avec sa porte et placard ; une chambre avec sa salle de bains, un water-closet avec lavabo ; une cuisine avec buanderie, un séjour et une salle à manger donnant sur un balcon arrière.

5.2.4. Dans le Bloc D :

* Les appartements D.1.1, D.2.1, D.3.1, D.4.1, situés respectivement aux deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages, du côté gauche du Bloc D (façade avenue Marcel Thiry) et comprenant chaque fois : un hall d'entrée avec sa porte et placard ; un water-closet avec lavabo ; un séjour et une salle à manger donnant sur un balcon en façade avant ainsi qu'une cuisine avec buanderie ; à l'arrière, deux chambres, une salle de bains avec douche.
* Les appartements D.1.2, D.2.2, D.3.2, D.4.2, situés respectivement aux deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages, au centre du Bloc D (façade avenue Marcel Thiry) et comprenant chaque fois : un hall d'entrée avec sa porte et placard, water-closet avec lavabo, une buanderie, séjour et salle à manger donnant sur un balcon en façade avant, une cuisine donnant sur le même balcon, une chambre avec sa salle de bains.

* Les appartements D.1.3, D.2.3, D.3.3 et D.4.3, situés respectivement aux deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages, du côté droit du Bloc D (formant le coin droite de l'immeuble) et comprenant chaque fois : un hall d'entrée avec sa porte et placard, water-closet avec lavabo, séjour et salle à manger donnant sur un balcon du côté droit de l'appartement, un hall de nuit, une salle de bain et deux chambres.
* Les appartements D.1.4, D.2.4, D.3.4 et D.4.4, situés respectivement aux deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages, du côté droit du Bloc D (en prolongement des appartements type 3 du Bloc D) et comprenant chaque fois : un hall d'entrée avec sa porte et placard, water-closet avec lavabo, séjour et salle à manger donnant sur un balcon du côté droit de l'appartement, une cuisine avec buanderie, une chambre avec sa salle de bains.
* Les appartements D.1.5, D.2.5, D.3.5 et D.4.5, situés respectivement aux deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages, du côté gauche du Bloc D (en prolongement des appartements type 1 du Bloc D) et comprenant chaque fois : un hall d'entrée avec sa porte et placard, water-closet avec lavabo, une chambre avec sa salle de bains, séjour et salle à manger donnant sur un balcon du côté droit de l'appartement, une cuisine avec buanderie, un hall de nuit, deux chambres et une salle de douche.

5.2.5. Dans le Bloc E :

* Les appartements E.1.1, E.2.1, E.3.1 et E.4.1, situés respectivement aux deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages, en prolongement du Bloc D, et comprenant chaque fois : un hall d'entrée avec sa porte et placard, water-closet avec lavabo ; deux chambres, une salle de bains avec douche, un séjour et salle à manger donnant sur un balcon du côté droite de l'appartement, une cuisine avec buanderie.
* Les appartements E.1.2, E.2.2, E.3.2 et E.4.2, situés respectivement aux deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages, en prolongement des appartements type 1 et du côté droite du Bloc E et comprenant chaque fois : un hall d'entrée avec sa porte et placard, trois chambres dont une avec sa salle de bains, une salle de douche, une buanderie, un water-closet avec lavabo, un séjour et salle à manger donnant sur un balcon du côté droite de l'appartement, une cuisine.
* Les appartements E.1.3, E.2.3, E.3.3 et E.4.3, situés respectivement aux deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages, en prolongement des appartements type 1 et du côté gauche du Bloc E et comprenant chaque fois : un hall d'entrée avec sa porte et placard, une salle de bains avec douche, un water-closet avec lavabo, deux

chambres, un séjour et salle à manger donnant sur une terrasse ainsi qu'une cuisine avec buanderie.

6. Sixième étage (Ensor T1/Delvaux 05)

6.1. Parties communes :

La dalle basse du sixième étage, les gaines et aéras divers ; les murs séparant les bâtiments et murs portants, les murs mitoyens avec les propriétés voisines.

6.2. Parties privatives :

6.2.1. Dans le Bloc A :

* Le studio A.6.1 du côté gauche du Bloc A (façade avenue Marcel Thiry) et comprenant : un hall d'entrée avec sa porte d'entrée; un espace nuit, une salle de bain avec water-closet, une cuisine avec buanderie, salle à manger et séjour donnant sur une terrasse du côté gauche de l'appartement.

* Le studio A.6.2 du côté droite du Bloc A (façade avenue Marcel Thiry) et comprenant : un hall d'entrée avec sa porte d'entrée et placard ; une salle de bains avec water-closet, une cuisine avec buanderie, un séjour, salle à manger et un espace nuit, tous trois donnant sur une terrasse avant.

* L'appartement-duplex A.6-7.3 en façade arrière et comprenant :

- au sixième étage : hall d'entrée avec sa porte et placard, un water-closet avec lavabo, une chambre avec sa salle de bains avec douche, toutes deux donnant sur une terrasse en façade arrière, l'escalier et sa cage d'escalier privatifs menant au septième étage ;
- au septième étage : l'escalier et sa cage d'escalier privatifs menant au sixième étage, un hall de nuit, deux chambres, une salle de douche, un water-closet avec lavabo, séjour et salle à manger donnant sur une terrasse en façade arrière, une cuisine avec buanderie.

6.2.2. Dans le Bloc B :

* L'appartement B.6.1, situé du côté gauche du Bloc B (façade avenue Marcel Thiry) et comprenant : un hall d'entrée avec sa porte, une chambre donnant sur une terrasse en façade avant, un water-closet avec lavabo, une salle de bains et buanderie (intégrée), une cuisine, un séjour et une salle à manger donnant sur une terrasse en façade arrière.

* Le studio B.6.2, situé du côté droite, à l'avant du Bloc B (façade avenue Marcel Thiry) et comprenant : un hall d'entrée avec sa porte et placard, une salle de bains avec water-closet; un séjour, salle à manger et coin à dormir donnant sur une terrasse en façade avant, une cuisine avec buanderie.

* L'appartement-duplex B.6-7.3 en façade arrière et comprenant :

- au sixième étage : hall d'entrée avec sa porte et placard, un water-closet avec lavabo, une chambre avec sa salle de bains, toutes deux donnant sur une terrasse en façade arrière, l'escalier et sa cage d'escalier privatifs menant au septième étage ;
- au septième étage : l'escalier et sa cage d'escalier privatifs menant au sixième étage, un hall de nuit, deux chambres dont une donnant sur la terrasse arrière, une buanderie suivie d'un water-closet, une salle de douche, séjour et salle à manger donnant sur une terrasse en façade arrière, une cuisine avec coin déjeuner.

6.2.3. Dans le Bloc C :

* L'appartement C.6.1, situé du côté gauche du Bloc C (façade avenue Marcel Thiry) et comprenant : un hall d'entrée avec sa porte et placard, water-closet avec lavabo ; une chambre avec sa salle de bains, donnant sur une terrasse avant, une cuisine avec buanderie, un séjour et salle à manger donnant sur une terrasse arrière, une deuxième chambre en façade arrière avec sa salle de douche.
* L'appartement-duplex C.6-7.2, situé du côté droit du Bloc C (façade avenue Marcel Thiry) et comprenant :
- au sixième étage : un hall d'entrée avec sa porte et placard ; water-closet avec lavabo, buanderie, salle de bains, une chambre donnant sur une terrasse en façade avant, l'escalier et sa cage d'escalier privatifs menant au septième étage ;
- au septième étage : l'escalier et sa cage d'escalier privatifs menant au sixième étage; une salle à manger, une cuisine, un séjour donnant sur une terrasse arrière.

6.2.4. Dans le Bloc D :

* L'appartement D.5.1, situé du côté gauche du Bloc D (façade avenue Marcel Thiry) et comprenant : un hall d'entrée avec sa porte et placard, water-closet avec lavabo ; une salle de bains avec douche, deux chambres, une cuisine avec buanderie, un séjour et une salle à manger donnant sur un balcon en façade avant.
* L'appartement D.5.2, situé au centre du Bloc D (façade avenue Marcel Thiry) et comprenant : un hall d'entrée avec sa porte et placard, water-closet avec lavabo, buanderie, une cuisine, une salle à manger et séjour donnant sur un balcon en façade avant, une chambre avec sa salle de bains.
* L'appartement D.5.3, situé du côté droit du Bloc D (façade avenue Marcel Thiry, formant le coin droite de l'immeuble) et comprenant : un hall d'entrée avec sa porte et placard, water-closet avec lavabo, salle de bains, hall de nuit, deux chambres, séjour et salle à manger, ainsi qu'une cuisine, avec sa buanderie, donnant sur un balcon du côté droit de l'appartement.

* L'appartement D.5.4, situé du côté droit du Bloc D (en prolongement de l'appartement D.5.3) et comprenant: un hall d'entrée avec sa porte et placard, water-closet avec lavabo, séjour et salle à manger donnant sur un balcon du côté droit de l'appartement, une cuisine avec buanderie, une chambre avec sa salle de bains.
* L'appartement D.5.5, situé du côté gauche du Bloc D (en prolongement de l'appartement D.5.1) et comprenant: un hall d'entrée avec sa porte et placard, water-closet avec lavabo, une chambre avec sa salle de bains avec water-closet, séjour et salle à manger donnant sur un balcon du côté droit de l'appartement, une cuisine avec buanderie, deux chambres et une salle de douche.

6.2.5. Dans le Bloc E :

* L'appartement E.5.1, en prolongement du Bloc D, et comprenant: un hall d'entrée avec sa porte et placard, water-closet avec lavabo ; deux chambres, une salle de bains avec douche, un séjour et salle à manger donnant sur un balcon du côté droite de l'appartement, une cuisine avec buanderie.
* L'appartement E.5.2, en prolongement de l'appartement E.5.1 et du côté droite du Bloc E et comprenant: un hall d'entrée avec sa porte et placard, trois chambres dont une avec sa salle de bains avec water-closet, une salle de douche, une buanderie, un water-closet avec lavabo, un séjour et salle à manger donnant sur un balcon du côté droite de l'appartement, une cuisine.
* L'appartement E.5.3, en prolongement de l'appartement E.5.1 et du côté gauche du Bloc E et comprenant: un hall d'entrée avec sa porte et placard, une salle de bains avec douche, un water-closet avec lavabo, deux chambres, un séjour et salle à manger donnant sur un balcon arrière ainsi qu'une cuisine avec buanderie.

7. Septième étage (niveau T2 Ensor/06 Delvaux)

Remarque : les Blocs A, B et C ne comportent aucun lot privatif au niveau de cet étage, autre que l'étage duplex des appartements-duplex du sixième étage de ces Blocs, qui sont plus amplement décrits ci-avant.

7.1. Parties communes :

La dalle basse de l'étage, les gaines et aéras divers ; les murs de séparation entre les bâtiments et murs portants ; l'ossature des terrasses ou balcons ; les parties de toitures recouvrant, au niveau de cet étage, les Blocs A, B et C et leurs composants (à savoir, sans que cette énumération soit limitative : les toitures vertes proprement dites, les diverses poutres et solives qui la soutiennent, les orifices, gaines de ventilation et aéras, les cheminées, le recouvrement des toitures, les installations d'extraction, de dégazage et de ventilation). Ces derniers éléments sont inaccessibles, sinon aux corps de métiers aux fins d'en

assurer l'entretien ou la réparation, et qui doivent avoir accès auxdits orifices et gaines ou installations quelconques pour des raisons d'entretien ou de réparation.

7.2. Parties privatives :

7.2.1. Dans le Bloc D :

* L'appartement D.6.1, situé du côté gauche du Bloc D (façade avenue Marcel Thiry) et comprenant : un hall d'entrée avec sa porte et placard, water-closet avec lavabo ; une salle de bains avec douche, deux chambres, une cuisine avec buanderie, un séjour et une salle à manger donnant sur un balcon en façade avant.

* L'appartement D.6.2, situé au centre du Bloc D (façade avenue Marcel Thiry) et comprenant : un hall d'entrée avec sa porte et placard, water-closet avec lavabo, buanderie, une cuisine, une salle à manger et séjour donnant sur un balcon en façade avant, une chambre avec sa salle de bains.

* L'appartement D.6.3, situé du côté droit du Bloc D (façade avenue Marcel Thiry, formant le coin droite de l'immeuble) et comprenant : un hall d'entrée avec sa porte et placard, water-closet avec lavabo, hall de nuit, salle de bains, deux chambres, séjour et salle à manger, ainsi qu'une cuisine, avec sa buanderie, donnant sur un balcon du côté droit de l'appartement.

* L'appartement D.6.4, situé du côté droit du Bloc D (en prolongement de l'appartement D.6.3) et comprenant: un hall d'entrée avec sa porte et placard, water-closet avec lavabo, séjour et salle à manger donnant sur un balcon du côté droit de l'appartement, une cuisine avec buanderie, une chambre avec sa salle de bains.

* L'appartement D.6.5, situé du côté gauche du Bloc D (en prolongement de l'appartement D.6.1) et comprenant: un hall d'entrée avec sa porte et placard, water-closet avec lavabo, une chambre avec sa salle de bains avec water-closet, séjour et salle à manger donnant sur un balcon du côté droit de l'appartement, une cuisine avec buanderie, deux chambres et une salle de douche.

7.2.2. Dans le Bloc E :

* L'appartement E.6.1, en prolongement du Bloc D, et comprenant: un hall d'entrée avec sa porte et placard, water-closet avec lavabo ; deux chambres, une salle de bains avec douche, un séjour et salle à manger donnant sur un balcon du côté droite de l'appartement, une cuisine avec buanderie.

* L'appartement E.6.2, en prolongement de l'appartement E.6.1 et du côté droite du Bloc E et comprenant: un hall d'entrée avec sa porte et placard, trois chambres dont une avec sa salle de bains avec water-closet, une salle de douche, une buanderie, un water-closet avec

lavabo, un séjour et salle à manger donnant sur un balcon du côté droite de l'appartement, une cuisine.
* L'appartement E.6.3, en prolongement de l'appartement E.6.1 et du côté gauche du Bloc E et comprenant: un hall d'entrée avec sa porte et placard, une salle de bains avec douche et water-closet, un water-closet avec lavabo, deux chambres, un séjour et salle à manger donnant sur un balcon arrière ainsi qu'une cuisine avec buanderie.

8. Septième étage de la Résidence Delvaux - premier étage sous toiture (niveau T1 Delvaux) et toitures des Blocs A, B et C (Résidence Ensor)

8.1. Parties communes :

L'étage technique et les toitures recouvrant les Blocs A, B et C ainsi que leurs composants (à savoir, sans que cette énumération soit limitative : les toitures proprement dites, les diverses poutres et solives qui les soutiennent, les orifices, gaines de ventilation et aéras, les cheminées, le recouvrement des toitures et les accès à cet étage sous toiture).
Ces éléments sont inaccessibles, sinon aux corps de métiers, aux fins d'en assurer l'entretien ou la réparation, et qui doivent avoir accès auxdits orifices et gaines ou installations quelconques pour des raisons d'entretien ou de réparation.

8.2. Parties privatives :

8.2.1. Dans le Bloc D :

* L'appartement D.7.1, (façade avenue Marcel Thiry) et comprenant : un hall d'entrée avec sa porte et placard, water-closet avec lavabo, une salle de bains avec douche, deux chambres, toutes deux donnant sur la terrasse en façade avant, une cuisine, avec sa buanderie, un séjour et une salle à manger, et la terrasse occupant toute la largeur de l'appartement sur la façade droite et partie de la façade avant.
* L'appartement-duplex D.7-8.2, situé du côté droit du Bloc C (en prolongement de l'appartement D.7.1) et comprenant :
- au huitième étage : un hall d'entrée avec sa porte et placard ; water-closet avec lavabo, buanderie, salle de bains, une chambre, l'escalier et sa cage d'escalier privatifs menant au neuvième étage ;
- au neuvième étage : l'escalier et sa cage d'escalier privatifs menant au huitième étage; une salle à manger, une cuisine, un séjour, un hall de nuit, deux chambres, une salle de douche, un water-closet avec lavabo, et la terrasse occupant toute la largeur des façades de l'appartement.
* L'appartement D.7.3, situé du côté droit du Bloc D (en prolongement de l'appartement-duplex D.7-8.2) et comprenant: un hall d'entrée avec sa porte et placard, water-closet, séjour et salle à manger donnant sur un balcon du côté droit de l'appartement, une cuisine avec

buanderie, une chambre avec sa salle de bains donnant sur ledit balcon.
* L'appartement-duplex D.7-8.4, situé du côté gauche du Bloc C (en prolongement de l'appartement D.7.5) et comprenant :
- au huitième étage : un hall d'entrée avec sa porte et placard ; deux chambres dont une avec sa salle de douche, water-closet avec lavabo, buanderie, salle de bains, l'escalier et sa cage d'escalier privatifs menant au neuvième étage ;
- au neuvième étage : l'escalier et sa cage d'escalier privatifs menant au huitième étage; une salle à manger, une cuisine, un séjour, une buanderie, et les terrasses des côtés gauche et droite de l'appartement.
* Le studio D.7.5, situé du côté gauche du Bloc D (en prolongement de l'appartement D.7.1) et comprenant : un hall d'entrée avec sa porte et placard, water-closet avec lavabo, cuisine, séjour, salle à manger et coin à dormir donnant sur un balcon du côté gauche de l'appartement, une salle de bain et buanderie.

8.2.2. Dans le Bloc E :

* L'appartement E.7.1, en prolongement du Bloc D du côté droite du Bloc E, et comprenant: un hall d'entrée avec sa porte et placard, water-closet avec lavabo, buanderie, une salle de douche, trois chambres dont une avec sa salle de bain avec water-closet, et dont deux donnant sur un balcon côté droit ; une salle à manger suivie d'un séjour et d'une cuisine donnant sur la terrasse arrière.
* L'appartement E.7.2, en prolongement de l'appartement-duplex E.7-8.3 du côté gauche du Bloc E et comprenant: un hall d'entrée avec sa porte, un water-closet avec lavabo, un séjour, une salle à manger, une cuisine avec sa buanderie, donnant sur un balcon arrière, une chambre avec sa salle de bains, et la terrasse occupant tout la façade gauche de l'appartement.
* L'appartement-duplex E.7-8.3, en prolongement de l'appartement-duplex D.7-8.4 et du côté gauche du Bloc E et comprenant:
- au huitième étage : un hall d'entrée avec sa porte et placard ; water-closet avec lavabo, une chambre avec sa salle de bains donnant sur la terrasse en façade gauche, l'escalier et sa cage d'escalier privatifs menant au neuvième étage ;
- au neuvième étage : l'escalier et sa cage d'escalier privatifs menant au huitième étage; hall avec son placard, une chambre avec sa salle de douche, un water-closet avec lavabo, une chambre avec sa salle de douche, une salle à manger, un séjour, une cuisine, une buanderie, et la terrasse occupant toute la largeur des façades de l'appartement.

9. Huitième étage de la Résidence Delvaux - deuxième étage sous toiture (niveau T2 Delvaux) – et toitures des Blocs A, B et C (Résidence Ensor).

9.1. Parties communes :

Le deuxième étage technique et les toitures recouvrant les Blocs A, B C, D et E ainsi que leurs composants (à savoir, sans que cette énumération soit limitative : les toitures proprement dites, les diverses poutres et solives qui les soutiennent, les orifices, gaines de ventilation et aéras, les cheminées, le recouvrement des toitures et les accès à cet étage technique).

Ces éléments sont inaccessibles, sinon aux corps de métiers, aux fins d'en assurer l'entretien ou la réparation, et qui doivent avoir accès auxdits orifices et gaines ou installations quelconques pour des raisons d'entretien ou de réparation.

9.2. Parties privatives :

Les étages-duplex des appartements-duplex D.7-8.2 et E.7-8.3, plus amplement décrits ci-avant.

SECTION III : FIXATION DE LA QUOTE-PART DE CHAQUE LOT PRIVATIF DANS LES PARTIES COMMUNES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Il est attribué à chaque lot privatif les quotités ci-après définies, en copropriété et indivision forcée, dans les parties communes de l'ensemble immobilier, dont le terrain, - cette quote-part étant déterminée conformément aux dispositions de l'article 577-4 paragraphe 1er du Code Civil, en fonction de la superficie au sol nette, de l'affectation et de la situation de chaque partie privative, sur base du rapport motivé établi par le géomètre-expert immobilier Luc HENNAU, préqualifié, le 21 juin 2013, lequel rapport demeurera ci-annexé (annexe 4).

Les parties communes sont divisées en cent mille/cent millièmes. Il est formellement stipulé que, quelques soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite de transformations ou modifications, la ventilation attributive des cent millièmes, telle qu'elle est établie par le présent acte de base, ne pourra être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix, sous réserve des recours prévus par l'article 577-9 du Code Civil.

REPARTITION DES QUOTITES (EXPRIMEES EN CENT MILLIEMES) QUI SONT ATTRIBUEES A CHAQUE LOT PRIVATIF

1. Emplacements de parking et garages (boxes)

a) Deuxième sous-sol (Ensor -02/Delvaux -03)

- trente-six (36) emplacements de parcage, comprenant chacun 100 quotités, soit ensemble 3.600
- cinq (5) boxes de garage, comprenant chacun 150 quotités, soit ensemble 750

b) Premier sous-sol (Ensor -01/Delvaux -02)

- trente-sept (37) emplacements de parcage, comprenant chacun 100 quotités, soit ensemble 3.700
- cinq (5) boxes de garage, comprenant chacun 150 quotités, soit ensemble 750

c) Rez-de-chaussée (Ensor 00/Delvaux -01)

- dix-huit (18) emplacements de parcage, comprenant chacun 100 quotités, soit ensemble 1.800
- trois (3) boxes de garage, comprenant chacun 150 quotités, soit ensemble 450

Soit ensemble : onze mille cinquante **11.050**

2. Caves en sous-sol et au rez-de-chaussée

Cave	Quotités	Cave	Quotités	Cave	Quotités
C1	11	C36	10	C71	9
C2	11	C37	15	C72	9
C3	10	C38	9	C73	9
C4	10	C39	9	C74	9
C5	10	C40	9	C75	9
C6	11	C41	9	C76	11
C7	11	C42	9	C77	11
C8	10	C43	11	C78	11
C9	10	C44	11	C79	9
C10	10	C45	11	C80	9
C11	6	C46	9	C81	9
C12	6	C47	9	C82	5
C13	7	C48	9	C83	6
C14	6	C49	5	C84	6
C15	6	C50	6	C85	6
C16	7	C51	6	C86	8
C17	8	C52	6	C87	8
C18	8	C53	8	C88	8
C19	7	C54	8	C89	10
C20	7	C55	8	C90	9
C21	6	C56	10	C91	16
C22	8	C57	9	C92	24
C23	11	C58	16	C93	9

C24	11	C59	8	C94	9
C25	11	C60	7	C95	9
C26	10	C61	7	C96	13
C27	11	C62	11	C97	13
C28	11	C63	13	C98	13
C29	10	C64	12	C99	13
C30	10	C65	14	C100	13
C31	10	C66	10	C101	11
C32	11	C67	11	C102	13
C33	11	C68	10	C103	11
C34	10	C69	10	C104	9
C35	10	C70	15	C105	8
				C106	21

Soit ensemble : mille trente **1.030**

3. Appartements

3.1. Rez-de-chaussée (Ensor 00/Delvaux -01)

- Le studio A.0.1, comprenant quatre cent quatre-vingt-deux quotités 482
- L'appartement B.0.1, comprenant six cent vingt-sept quotités 627
- Le commerce D.0.0, comprenant mille nonante quotités 1.090

3.2. Etage +1 (Ensor 01/Delvaux 00)

- L'appartement A.1.1, comprenant neuf cent nonante-cinq quotités 995
- L'appartement A.1.2, comprenant mille trois cent vingt-quatre quotités 1.324
- L'appartement B.1.1, comprenant sept cent vingt et un quotités 721
- L'appartement B.1.2, comprenant mille deux cent quarante-six quotités 1.246
- L'appartement C.1.1, comprenant mille cinquante-six quotités 1.056
- L'appartement C.1.2, comprenant six cent trente-trois quotités 633
- L'appartement D.0.1, comprenant huit cent soixante-trois quotités 863
- L'appartement D.0.2, comprenant cinq cent cinquante-six quotités 556
- L'appartement D.0.3, comprenant cinq cent cinquante-sept quotités 557

- L'appartement D.0.4, comprenant cinq cent vingt-cinq quotités	525
- L'appartement D.0.5, comprenant mille cent septante-trois quotités	1.173
- L'appartement E.0.1, comprenant neuf cent trente	930
- L'appartement E.0.2, comprenant six cent quarante-huit quotités	648
- L'appartement E.0.3, comprenant mille quatre cent cinquante-cinq quotités	1.455

3.3. Etage +2 (Ensor 02/Delvaux 01)

- L'appartement A.2.1, comprenant huit cent soixante-six quotités	866
- L'appartement A.2.2, comprenant mille cent cinquante-deux quotités	1.152
- L'appartement B.2.1, comprenant six cent quinze quotités	615
- L'appartement B.2.2, comprenant mille cent dix-huit quotités	1.118
- L'appartement C.2.1, comprenant neuf cent vingt-trois quotités	923
- L'appartement C.2.2, comprenant cinq cent nonante-deux quotités	592
- L'appartement D.1.1, comprenant huit cent trente-sept quotités	837
- L'appartement D.1.2, comprenant cinq cent soixante-treize quotités	573
- L'appartement D.1.3, comprenant sept cent trente-trois quotités	733
- L'appartement D.1.4, comprenant cinq cent trente-sept quotités	537
- L'appartement D.1.5, comprenant mille vingt-quatre quotités	1.024
- L'appartement E.1.1, comprenant huit cent quarante-six quotités	846
- L'appartement E.1.2, comprenant huit cent nonante-cinq quotités	895
- L'appartement E.1.3, comprenant huit cent septante-cinq quotités	875

3.4. Etage +3 (Ensor 03/Delvaux 02)

- L'appartement A.3.1, comprenant huit cent soixante-six quotités	866
- L'appartement A.3.2, comprenant mille cent cinquante-deux quotités	1.152

- L'appartement B.3.1, comprenant six cent quinze quotités	615
- L'appartement B.3.2, comprenant mille cent dix-huit quotités	1.118
- L'appartement C.3.1, comprenant neuf cent vingt-trois quotités	923
- L'appartement C.3.2, comprenant cinq cent nonante-deux quotités	592
- L'appartement D.2.1, comprenant huit cent trente-sept quotités	837
- L'appartement D.2.2, comprenant cinq cent septante-trois quotités	573
- L'appartement D.2.3, comprenant sept cent trente-trois quotités	733
- L'appartement D.2.4, comprenant cinq cent trente-sept quotités	537
- L'appartement D.2.5, comprenant mille vingt-quatre quotités	1.024
- L'appartement E.2.1, comprenant huit cent quarante-six quotités	846
- L'appartement E.2.2, comprenant huit cent nonante-cinq quotités	895
- L'appartement E.2.3, comprenant huit cent septante-cinq quotités	875
3.5. Etage +4 (Ensor 04/Delvaux 03)	
- L'appartement A.4.1, comprenant huit cent soixante-six quotités	866
- L'appartement A.4.2, comprenant mille cent cinquante-deux quotités	1.152
- L'appartement B.4.1, comprenant six cent quinze quotités	615
- L'appartement B.4.2, comprenant mille cent dix-huit quotités	1.118
- L'appartement C.4.1, comprenant neuf cent vingt-trois quotités	923
- L'appartement C.4.2, comprenant cinq cent nonante-deux quotités	592
- L'appartement D.3.1, comprenant huit cent trente-sept quotités	837
- L'appartement D.3.2, comprenant cinq cent septante-trois quotités	573
- L'appartement D.3.3, comprenant sept cent trente-trois quotités	733
- L'appartement D.3.4, comprenant cinq cent trente-	537

sept quotités	
- L'appartement D.3.5, comprenant mille vingt-quatre quotités	1.024
- L'appartement E.3.1, comprenant huit cent quarante-six quotités	846
- L'appartement E.3.2, comprenant huit cent nonante-cinq quotités	895
- L'appartement E.3.3, comprenant huit cent septante-cinq quotités	875
3.6. Etage +5 (Ensor 05/Delvaux 04)	
- L'appartement A.5.1, comprenant huit cent soixante-six quotités	866
- L'appartement A.5.2, comprenant mille cent cinquante-deux quotités	1.152
- L'appartement B.5.1, comprenant six cent quinze quotités	615
- L'appartement B.5.2, comprenant mille cent dix-huit quotités	1.118
- L'appartement C.5.1, comprenant neuf cent vingt-trois quotités	923
- L'appartement C.5.2, comprenant cinq cent nonante-deux quotités	592
- L'appartement D.4.1, comprenant huit cent trente-sept quotités	837
- L'appartement D.4.2, comprenant cinq cent soixante-treize quotités	573
- L'appartement D.4.3, comprenant sept cent trente-trois quotités	733
- L'appartement D.4.4, comprenant cinq cent trente-sept quotités	537
- L'appartement D.4.5, comprenant mille vingt-quatre quotités	1.024
- L'appartement E.4.1, comprenant huit cent quarante-six quotités	846
- L'appartement E.4.2, comprenant huit cent nonante-cinq quotités	895
- L'appartement E.4.3, comprenant huit cent septante-cinq quotités	875
3.7. Etage +6 (Ensor T1/Delvaux 05)	
- Le studio A.6.1, comprenant quatre cent vingt quotités	420
- Le studio A.6.2, comprenant quatre cent nonante-trois quotités	493

- L'appartement-duplex A.6-7.3, comprenant mille deux cent septante-huit quotités	1.278
- L'appartement B.6.1, comprenant cinq cent soixante et un quotités	561
- Le studio B.6.2, comprenant cinq cent douze quotités	512
- L'appartement-duplex B.6-7.3, comprenant mille trois cent dix-huit quotités	1.318
- L'appartement C.6.1, comprenant neuf cent huit quotités	908
- L'appartement-duplex C.6-7.2, comprenant six cent nonante-neuf quotités	699
- L'appartement D.5.1, comprenant huit cent trente-six quotités	836
- L'appartement D.5.2, comprenant cinq cent septante-trois quotités	573
- L'appartement D.5.3, comprenant sept cent trente et un quotités	731
- L'appartement D.5.4, comprenant cinq cent trente-sept quotités	537
- L'appartement D.5.5, comprenant mille vingt-quatre quotités	1.024
- L'appartement E.5.1, comprenant huit cent quarante-cinq quotités	845
- L'appartement E.5.2, comprenant huit cent nonante-neuf quotités	899
- L'appartement E.5.3, comprenant huit cent quatre-vingts quotités	880
3.8. Etage +7 (Ensor T2/Delvaux 06)	
- L'appartement D.6.1, comprenant huit cent trente-neuf quotités	839
- L'appartement D.6.2, comprenant cinq cent septante-trois quotités	573
- L'appartement D.6.3, comprenant sept cent trente-trois quotités	733
- L'appartement D.6.4, comprenant cinq cent quarante quotités	540
- L'appartement D.6.5, comprenant mille vingt-quatre	1.024
- L'appartement E.6.1, comprenant huit cent quarante-cinq quotités	845
- L'appartement E.6.2, comprenant huit cent nonante-neuf quotités	899
- L'appartement E.6.3, comprenant huit cent quatre-vingts quotités	880

3.9. Etage +8 (Delvaux T1)	
- L'appartement D.7.1, comprenant neuf cent trois quotités	903
- L'appartement-duplex D.7-8.2, comprenant mille cinq cent septante-neuf quotités	1.579
- L'appartement D.7.3, comprenant six cent cinq quotités	605
- L'appartement-duplex D.7-8.4, comprenant neuf cent quarante-quatre quotités	944
- Le studio D.7.5, comprenant quatre cent soixante-huit quotités	468
- L'appartement E.7.1, comprenant mille cent trente-six quotités	1.136
- L'appartement E.7.2, comprenant six cent nonante-deux quotités	692
- L'appartement-duplex E.7-8.3, comprenant mille cinq cent vingt et un quotités	1.521
Ensemble des quotités attribuées aux appartements : quatre-vingt-six mille huit cent trente quatre-vingt-six mille huit cent trente	**86.830**

TOTAL DES QUOTITES ATTRIBUEES A L'ENSEMBLE DES LOTS PRIVATIFS DU COMPLEXE « RESIDENCE ENSOR-DELVAUX » : CENT MILLE QUOTITES

SECTION IV : PARTIES COMMUNES DE JOUISSANCE PRIVATIVE

a) Principe

Il peut exister dans l'ensemble immobilier des surfaces communes susceptibles d'être attribuées en jouissance privative et exclusive à des copropriétaires.

Leur nature fondamentale reste d'être choses communes, mais, par l'attribution en jouissance privative, le copropriétaire qui devient titulaire de ce droit, exerce tous les attributs d'une jouissance exclusive, à charge d'en assurer tous les frais d'aménagement, d'entretien et de réfection et de respecter les obligations qui, aux termes du présent acte de base lui sont imposées comme contrepartie de cette jouissance; d'autres obligations, de même, peuvent figurer au règlement d'ordre intérieur, corrélatives à cette même attribution.

Cette catégorie juridique « jouissance privative d'une surface commune », doit être considérée fondamentalement comme une servitude grevant les parties communes de l'immeuble au profit d'une partie privative du même immeuble.

Dans ce cas, le bénéfice de cette servitude suivra le bien auquel il est rattaché, et pourra même en être détaché pour être transmis à un autre bien privatif situé dans le même immeuble.
La présente section règle l'étendue des droits et obligations régissant cette « servitude ».

b) Jouissance privative et exclusive d'autres surfaces communes ou autres droits

La comparante au présent acte de base, pourra constituer en tous endroits de l'immeuble, ne constituant pas des parties privatives, des surfaces attribuées en jouissance privative et exclusive au propriétaire de l'un ou l'autre lot privatif dans l'ensemble immobilier.
Tel sera particulièrement le cas de surfaces communes sans affectation précise à usage de la communauté des copropriétaires.
La comparante bénéficiera de ce droit aussi longtemps qu'elle restera propriétaires de lots privatifs dotés de quotités en copropriété et indivision forcée dans l'ensemble immobilier.
De même, la comparante pourra constituer en tous endroits de l'immeuble, ne constituant pas des parties privatives, des droits de superficie et/ou d'emphytéose au profit de tiers, et notamment au profit des sociétés desservant les installations d'électricité, de téléphonie, d'énergie dans l'immeuble telles qu'Electrabel, Sibelga ou Belgacom.

SECTION V : SERVITUDES

A. Servitudes conventionnelles et par destination du père de famille

La division de l'ensemble immobilier, telle qu'elle et opérée par le présent acte, provoquera l'établissement entre les différents fonds qui le composent, d'un état de choses qui constituera une servitude si les lots appartiennent à des propriétaires différents.
Les servitudes ainsi créées prennent effectivement naissance dès la signature du premier acte d'aliénation, compte tenu de ce que les fonds dominants ou servants appartiendront chacun à un copropriétaire différent, et trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil.
Il en est notamment ainsi :
- des vues et jours qui pourraient exister d'un lot privatif sur l'autre, des communautés de descentes d'eaux pluviales ou résiduaires, d'égouts ou autres, du passage des canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, gaines, aéras et cheminées) et de façon générale de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les

parties communes, que révèleront les plans de l'ensemble immobilier, l'état ou l'usage des lieux.

B. Servitudes de passage - implantation d'une construction provisoire pour le chantier

Il est constitué à charge et au profit de chacun des bâtiments composant l'ensemble immobilier « RESIDENCE ENSOR-DELVAUX », une servitude de passage pour tous piétons et véhicules se rendant à l'ensemble immobilier ou en sortant.

Cette servitude pourra s'exercer sur les voies de circulation extérieures du rez-de-chaussée et les aires de manoeuvre des emplacements de parkings en sous-sols et sur les rampes d'accès à voies de circulation et à ces aires de manœuvre.

En outre, la comparante se réserve à titre personnel et gratuit le droit d'ériger et de maintenir en quelque endroit du terrain prédécrit et pour la durée qui lui conviendra, mais au plus tard jusqu'à la date d'achèvement complet des bâtiments composant l'ensemble immobilier, un pavillon destiné à ses propres services avec parking y afférent.

C. Servitudes d'accès

1) Il est constitué à charge des bâtiments composant l'ensemble immobilier dénommé « RESIDENCE ENSOR-DELVAUX », et au profit des complexes immobiliers voisins, dénommés « RESIDENCE FELICIEN ROPS » et « RESIDENCE PERMEKE », une servitude d'accès aux jardins communs desdits immeubles pour toutes personnes se rendant dans le jardin commun de l'un de ces immeubles ou en sortant. Cette servitude s'exercera via l'avenue du Yorkshire.

Cette servitude pourra également s'exercer sur la voie de circulation prévue à cet effet au rez-de-chaussée, du côté de la future voirie (entre le Bloc E et la limite de la propriété).

2) Dans certaines parties privatives de l'ensemble immobilier « RESIDENCE ENSOR-DELVAUX » se trouvent diverses canalisations, décharges et chambres de visite desservant l'ensemble immobilier ou certains Blocs (immeubles) faisant partie de cet ensemble, de même que dans les toitures de l'ensemble immobilier se trouvent implantées des installations techniques communes telles que, par exemple, des installations de ventilation et d'extraction (Par exemple : l'appartement D.7-8/2 se trouve grevé, à son étage duplex, d'une servitude de passage sur sa terrasse, afin de permettre d'accéder les toitures à partir du « sas d'accès entretien »). Ces éléments, privatifs ou communs, sont grevés d'une servitude d'accès au profit de la « RESIDENCE ENSOR-DELVAUX », en vue de l'entretien et de la réparation des installations communes qui s'y trouvent, et ne seront

accessibles que par les différents corps de métiers devant effectuer l'entretien et la réparation et/ou par le syndic.
Il en va de même pour les différentes gaines, aéras et conduits desservant la communauté ou se trouvant dans les locaux privatifs ou dans les toitures de l'immeuble, ainsi que pour les emplacements de parking, garages et caves en sous-sols ou au rez-de-chaussée qui ne seraient accessibles qu'en passant par un autre lot privatif par des dégagements se trouvant dans un autre Bloc que celui où se trouve le parking, la cave ou le lot privatif en bénéficiant.

SECTION VI : PARTICULARITES

A. Chauffage

Il existe au niveau du rez-de-chaussée de l'ensemble résidentiel « RESIDENCE ENSOR-DELVAUX », à l'arrière du Bloc D, un local chaufferie comprenant une chaudière gaz à condensation, assurant tant le chauffage de chacun des appartements que la production d'eau chaude. Chaque appartement dispose d'un ou de plusieurs compteurs de passage permettant de calculer sa consommation privative, situés à chaque palier, près de la cage d'ascenseur ou dans un local de l'appartement.
Il existe, en outre, au niveau du sous-sol -1 du Bloc D, un local détente gaz.
Le compteur général de gaz ne sert qu'au fonctionnement de la chaudière.

B. Eau – Energie - Ventilation

Pour ce qui concerne l'alimentation en eau froide, il existe un compteur général dans le local prévu à cet effet au sous-sol du Bloc D. Les compteurs particuliers de passage sont situés sur les paliers de chaque appartement.
Chaque appartement dispose d'une installation de ventilation privative, permettant de récupérer, via un échangeur de chaleur, la chaleur de l'air vicié extrait des cuisine, buanderie, water-closets et salles d'eau ou salles de bains, pour réchauffer l'air frais venant de l'extérieur, qui sera ensuite distribué dans les pièces de vie (chambre et séjour), via un système de bouches et de gaines mis en place dans chaque appartement.

En matière de consommation d'électricité, il est fait observer :
- que chaque appartement dispose de son propre compteur dans les locaux prévus à cet effet au premier sous-sol (Bloc D);
- qu'il existe également dans un local pour compteurs électriques au premier sous-sol Bloc D, des compteurs pour les communs (minuterie, éclairage des parties communes, éclairage de la Communauté des Parkings) ;

- que les caves sont reliées au niveau de l'éclairage sur le compteur des communs du complexe et qu'il est par conséquent interdit aux copropriétaires de se brancher sur ce compteur commun pour alimenter des appareils privés.
Le cas échéant, les copropriétaires concernés feront établir, à leurs frais, un branchement sur leurs compteurs privatifs.

C. Télédistribution - téléphone – téléfax - internet

Les tubages sont prévus pour l'installation de la télédistribution, du téléphone, du téléfax et de l'internet ; les antennes intérieures sont permises pour autant qu'elles ne soient pas visibles depuis la rue; par contre, les antennes extérieures ne seront tolérées que pour autant que l'assemblée générale marque son accord et qu'elles soient posées discrètement sur la terrasse et que, le cas échéant, les autorisations administratives requises soient obtenues, étant entendu qu'il est interdit de fixer ces antennes extérieures aux garde-corps, aux façades ou aux toitures.
A cet égard, il est expressément stipulé que tout copropriétaire ne pourra procéder à l'apposition d'une antenne extérieure (parabolique ou autre) qu'après avoir obtenu les autorisations urbanistiques et administratives requises à cet effet.

D. Frais de raccordement

Tous les frais de raccordement à l'eau, à l'électricité, au gaz, à la télédistribution, au téléphone, etcétéra seront à charge des propriétaires d'appartements.

E. Ordures - déchets

Au sous-sol de l'immeuble se trouvent implantés trois locaux poubelles, destinés à accueillir les déchets ménagers des propriétaires ou occupants de lots privatifs dans l'immeuble.
Le syndic de l'immeuble disposera, sur base d'instructions qui lui auront été données par l'Association des Copropriétaires de l'ensemble immobilier, d'un pouvoir de décision et d'injonction en vue d'édicter des règles pour l'entreposage de ces déchets et ordures.

F. Permis d'environnement – gestion des sols pollués et des installations prescrites

L'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (IBGE) a, conformément à la législation régionale en matière de gestion des sols pollués, imposé à BESIX R.E.D. plusieurs obligations, dans le cadre du permis d'environnement octroyé (cfr Chapitre I, 2) supra), et a donné l'autorisation d'implanter dans l'ensemble immobilier :

- Installations de combustion destinées au chauffage des locaux, 2x 250 kW, classe 3 ;
- Installations de combustion destinées au chauffage de l'eau chaude sanitaire, 2x 120 kW, classe 2 ;

- Parking couvert pour 104 véhicules, classe 1B ;
- Ventilateur (extraction et pulsion), 20.800 m³/h, classe 2.

BESIX R.E.D. s'est obligée à réaliser l'ensemble des obligations imposées par le permis d'environnement susvisé, avant la réception provisoire du premier lot privatif aliéné dans l'ensemble immobilier, et à procéder à la désignation d'un coordinateur chargé de veiller au respect des obligations imposées ; le mandat de ce coordinateur prendra fin lors de la réception définitive des parties communes de l'immeuble et il appartiendra à l'Association des Copropriétaires de procéder à son remplacement éventuel ou à la confirmation de son mandat, dès que la réception définitive aura été effectuée.

G. Statut des caves

Les caves constituent des accessoires des appartements.

Les aliénations des caves sont permises, par voie d'échange ou autrement, entre les copropriétaires d'appartements, étant entendu que toute aliénation au profit de tiers, non copropriétaires dans l'ensemble immobilier, est interdite.

H. Autres parties communes

Au niveau du rez-de-chaussée sont implantés plusieurs locaux pour vélos, ainsi qu'un local entretien.

Le syndic disposera, en fonction des décisions et instructions qui lui seront données par l'Association des Copropriétaires de la « RESIDENCE ENSOR-DELVAUX », d'un pouvoir de décision et d'injonction en vue d'édicter des règles pour l'usage de ces locaux. Il en sera de même pour chacun des locaux pour poussettes desservant les différents Blocs composant l'ensemble immobilier, - étant toutefois entendu que les Associations partielles des copropriétaires, non dotées de la personnalité juridique, de chacun des Blocs composant l'ensemble immobilier pourront édicter des propositions de décision à ce sujet, à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale de l'Association des Copropriétaires de l'ensemble immobilier.

I. Terrasses

L'ossature des terrasses séparant les terrasses du rez-de-chaussée et du premier étage des parties communes, constituant elles-mêmes des parties communes, les frais de réparation et de renouvellement des dalles de support de ces terrasses constituent des charges communes, pour autant que la cause des dégâts causés à ces dalles ne trouve pas son origine dans un défaut d'entretien ou la négligence d'un copropriétaire d'appartement ou son occupant.

Par contre, tous les frais d'entretien, de réparation ou de renouvellement du revêtement des terrasses, des superstructures et garde-corps, parties privatives, incombent à leur propriétaire.

SECTION VII : RESERVES DE DROITS

A. Modifications des parties privatives et communes

Jusqu'au parachèvement complet de l'ensemble immobilier, la comparante conserve le droit, moyennant l'accord exprès de l'architecte, auteur des plans, de modifier les parties communes, en vue d'assurer une exécution conforme aux règles de l'art, ou si ces modifications sont de nature à améliorer ou faciliter l'exécution de ces parties communes ou même des parties privatives, en vue de répondre aux desiderata ou prescriptions des autorités compétentes, aux nécessités ou utilités de l'art de bâtir, aux besoins ou utilités de la technique ainsi qu'en vue de faciliter ou améliorer l'utilisation des parties privatives et communes.

La comparante se réserve le droit de modifier les plans des biens privatifs qu'elle se propose d'offrir en vente, de cloisonner chaque plateau au mieux des convenances des acquéreurs intéressés, de modifier la distribution des locaux à l'intérieur des appartements, comme elle le jugera opportun, de diviser et de combiner les parties privatives et/ou communes d'un ou plusieurs niveaux ou même de niveaux différents, suivant les variantes qu'elle estimera utiles et de redistribuer en conséquence les quotités indivises afférentes à ces parties privatives modifiées, le total des quotités de chaque plateau restant inchangé, de cloisonner, de modifier la surface et la disposition des parties communes, tels que halls ou dégagements communs, pour permettre éventuellement d'agrandir un local privatif ou de créer des caves ou autres locaux privatifs supplémentaires, de modifier le nombre des emplacements de parking, le tout de son propre chef, avant la vente ou après celle-ci à la demande de tout intéressé et d'effectuer à cet effet tous travaux voulus, y compris aux façades et accès, sous réserve de l’obtention des autorisations administratives nécessaires.

Toutefois, ces modifications ne pourront changer ni le montant total des cent millièmes des parties communes, ni la quote-part des parties communes affectées aux parties privatives.

Toute modification du genre énoncé ci-dessus ne pourra se faire que par un acte authentique, accompagné d'un plan décrivant la situation nouvelle par rapport à la situation antérieure.

Au cas où un acquéreur se présenterait pour acquérir plusieurs emplacements de parcage pour en faire un dépôt ou pour toute autre destination qui ne soit pas de nature à incommoder les autres copropriétaires ou nuire à l'usage de la surface en principe réservée au parcage, la comparante possède le droit, d'empiéter sur l'aire de circulation pour aménager un local qui serait dès lors fermé, mais, ce, dans la mesure ou pareille construction n'entraverait pas la circulation

des voitures sur les emplacements déjà bâtis au moment où cette modification et transformation seraient décidées.
En pareil cas, l'acquéreur verrait cumuler dans son chef, les quotités attribuées aux emplacements de parcage ou garages acquis, même si, par empiètement sur la surface commune, les mètres carrés qu'il acquérrait privativement seraient au total, supérieurs à l'addition des mètres carrés consacrés aux emplacements de parcage prévus aux plans annexés à l'acte de base et englobés dans ladite construction.
Si ce « garage » est pourvu d'électricité, il sera branché sur un compteur séparé, à installer aux frais de l'utilisateur.
Ce local, dans la mesure où il est doté de quotités dans les parties communes, ne pourra être vendu ou loué qu'à un occupant de l'immeuble.
De tout ce qui précède, il résulte à suffisance que les modifications qui peuvent être apportées peuvent viser la destination des locaux mêmes, aussi bien que la division et la répartition.

B. Régies des distributions d'énergie

La comparante possède encore le droit, sans avoir à obtenir l'accord des acquéreurs d'un lot privatif dans l'ensemble immobilier, d'aménager dans une partie commune quelconque de l'immeuble, des locaux dont la construction serait demandée expressément par les services de distribution de l'eau, du gaz, de la télédistribution, du téléphone ou de l'électricité ; pareille installation pouvant supposer la constitution au profit de la société assurant pareil service, de tous droits réels, sous forme de bail emphytéotique ou autre du local concerné, sans attribution d'une quotité quelconque dans les parties communes et sans que son propriétaire ou son titulaire ait à subir une charge quelconque, lui donnant au contraire droit d'accès auxdites constructions, aux clauses et conditions jugées indispensables par l'autorité cocontractante.
Pour autant que de besoin, réserve de droit d'accession sur ce point est faite dans le chef de la comparante ; les plans modificatifs nécessaires seront, s'il y a lieu, déposés au rang des minutes du notaire ayant rédigé l'acte de base et l'acte de base complémentaire décrivant les susdits plans modificatifs sera dressé par le même notaire à la requête de la comparante et à l'exclusion des autres copropriétaires de l'immeuble.

C. Communications - branchements - servitudes

La comparante se réserve expressément et exclusivement les droits suivants :
a) de pratiquer dans les séparations, mitoyennes ou autres, vers les propriétés voisines, des ouvertures permettant le passage vers les

voisins ; elles n'auront pour obligation que le respect de la solidité du bâtiment ;
b) de modifier la destination des locaux privatifs dont la libre disposition est dans leur patrimoine et prévoir, par exemple, qu'ils serviront à l'usage commun de tous les copropriétaires ou d'une certaine catégorie de ceux-ci, ne se différenciant en rien au point de vue aspect général des parties communes de l'immeuble; ce droit ne modifie en rien la nature même desdits locaux ;
c) d'établir sur la façade ou la toiture de l'immeuble et dans le parc, et moyennant autorisation des autorités compétentes, toute enseigne ou publicité, lumineuse ou autre, au profit, soit d'un ou plusieurs copropriétaires de l'immeuble, soit au profit de propriétaires voisins et de concéder ce droit d'enseigne ou de publicité à tout tiers, - la présente disposition étant à considérer comme une servitude d'implantation d'enseigne ou de publicité grevant les parties communes de l'immeuble ou profit d'un ou de plusieurs lots privatifs situés dans l'immeuble ou dans un immeuble voisin.
Cette réserve générale implique celle de tous les droits nécessaires à l'exercice effective de la prérogative (accès, travaux, etc.) et à ses conséquences (pose de tableaux, de poste de contrôle, entretien, réparation, etc.) en résultat-il des servitudes grevant l'immeuble.

SECTION VIII : INSTALLATIONS FIXES OU MOBILES

Dans le cadre des dispositions de l'article 48 de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un se rapportant aux chantiers mobiles et temporaires, la société comparante remettra à chaque titulaire de droits réels privatifs dans l'immeuble « RÉSIDENCE ENSOR-DELVAUX », un dossier d'intervention ultérieure se rapportant aux parties privatives dont il est titulaire, dans le mois de l'établissement du procès-verbal de réception provisoire de ces parties privatives. En ce qui concerne les parties communes de l'immeuble, le dossier d'intervention ultérieure relatif à celles-ci sera transmis au syndic de l'immeuble dès réception provisoire de ces parties communes.
Chaque titulaire de droits réels privatifs dans l'immeuble pourra consulter gratuitement ce dossier à l'adresse du syndic.

CHAPITRE III – REGLEMENT DE COPROPRIETE

SECTION I : GÉNÉRALITÉS

Le présent Règlement de copropriété forme avec l'acte de base et ses annexes, les statuts de l'immeuble « RESIDENCE ENSOR-DELVAUX ».

Les dispositions qui peuvent en résulter s'imposent à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs, dans le complexe immobilier ; elles sont, en conséquence,

immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues par la loi et le présent règlement ; elles seront opposables aux tiers par la transcription des statuts au bureau des hypothèques compétent.

SECTION II : RÈGLES DE COPROPRIÉTÉ

Article II/1 : Catégories

L'ensemble immobilier « RESIDENCE ENSOR-DELVAUX » comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive et des parties communes, accessoires de toutes les parties privatives constituant le susdit ensemble immobilier, dont la propriété appartient en indivision forcée à tous les copropriétaires de parties privatives, chacun pour les fractions attribuées aux locaux privatifs et déterminées ci-avant sous Chapitre II – Section III de l'acte de base.

Il existe également des « parties communes spéciales » dans l'ensemble immobilier qui sont affectées à usage exclusif de certaines catégories ou groupes de copropriétaires, qui formeront à l'égard de ces parties communes spéciales une « communauté » et qui pourront se constituer en associations partielles de copropriétaires dotées des pouvoirs prévus par l'article 577-7 paragraphe 1er, 2° g) du Code Civil.

Il peut également exister des parties communes attribuées en jouissance privative et exclusive à l'un ou plusieurs copropriétaires dans l'ensemble immobilier.

Article II/2 : Parties communes – principes

Les parties communes sont divisées en quotes-parts de copropriété attribuées aux lots privatifs, dans la proportion tant de leur superficie au sol nette, de leur affectation et de leur situation suivant la répartition fixée dans l'acte de base faisant l'objet du Chapitre II – Section III.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des quotes-parts de copropriété, telle qu'elle a été établie dans l'acte de base, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Article II/3 : Situation juridique des parties communes

Les choses communes ne pourront être aliénées et grevées de droits réels ou saisies, qu'avec les éléments privatifs dont elles sont

l'accessoire et pour les quotes-parts de copropriété attribuées à chacun d'eux.

L'hypothèque et tout droit réel établi sur un élément privatif grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

SECTION III : DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIÉTAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

Article III/1 : Destination des lots privatifs

a) Généralités

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

Les appartements sont destinés, en principe, exclusivement à usage de logement.

L'immeuble, étant essentiellement un ensemble à usage résidentiel, la notion d'habitation sans exercice de profession est, par conséquent, la notion dominante dans toute interprétation.

La notion d'habitation, relevée ci-dessus, n'exclut pas la possibilité pour le titulaire d'une profession libérale ou autre d'y exercer son activité, du moment que celle-ci ne demande pas de manifestation extérieure continue ou rompant avec la notion résidentielle exprimée ci-dessus, pour autant que les autorisations administratives nécessaires soient obtenues à cet effet. Dans la même optique, l'utilisation à usage de bureaux, correspondant à la notion ci-dessus indiquée, est également admise, pour autant que soient obtenues, en cas d'affectation professionnelle, les autorisations administratives nécessaires (permis d'urbanisme) et l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, délibérant à la majorité des trois/quarts des voix.

Toutefois, en ce qui concerne le rez-de-chaussée et le premier étage de l'ensemble immobilier, ceux-ci pourront être affectés indifféremment à usage professionnel ou d'exercice d'une profession libérale, moyennant obtention des autorisations administratives requises.

Si l'exercice d'une profession libérale ou l'installation de bureaux dans l'immeuble entraînait de nombreuses visites de personnes utilisant les ascenseurs, l'assemblée générale des copropriétaires pourra fixer par un forfait l'indemnité à payer aux copropriétaires participant aux frais de ces ascenseurs (cfr supra « Communautés »), suite à l'usage intensif d'une chose commune. A défaut d'établissement de ce forfait, la participation des propriétaires (ou locataires) de l'appartement ainsi transformé quant à son usage, sera doublé.

Le commerce D.0.0, sis au rez-de-chaussée du Bloc D, pourra être affecté à des activités commerciales de tous types, en ce compris de commerce de détails ou de proximité pouvant inclure à titre accessoire et de faible surface une petite activité de type Horeca, pour autant que ces activités n'entrainent **pas** :

- des nuisances sonores (discothèque, salle de spectacle, etc...)

- ou d'autres nuisances (boucherie, poissonnerie, boulangerie avec atelier, mais bien les comptoirs de vente de ce type de produits).

Les heures d'ouverture du commerce seront limitées de 7h à 20h.

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

Les établissements de type « night-shop » ou « tele-shop » sont toutefois strictement interdits.

b) Distribution intérieure des locaux

La distribution intérieure des lots privatifs se fera en principe de la manière indiquée aux plans d'exécution annexés à l'acte de base.

Toutefois, chacun peut modifier comme bon lui semble, à ses frais et moyennant, le cas échéant, obtention des autorisations administratives nécessaires, la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations ou autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Cette obligation vaut notamment en cas de percement de gros murs de refend ou de plancher, ou en cas d'établissement d'une communication entre un lot et une propriété contiguë.

Dans le cas prévu à l'alinéa qui précède, le copropriétaire concerné devra, au préalable, obtenir l'assentiment de l'architecte de l'immeuble ou, à son défaut, d'un architecte désigné par l'assemblée générale, délibérant à la simple majorité des voix.

Ces travaux et tous ceux qui en découleront devront être exécutés aux frais du propriétaire intéressé, sous la surveillance d'un architecte dont les honoraires seront également à sa charge.

Il devra, de façon générale, s'adresser à des entrepreneurs agréés par l'architecte désigné ou, à son défaut, par le syndic de l'immeuble, pour tous travaux de maçonnerie, plomberie, fumisterie et chauffage.

Il est interdit de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance.

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

sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés. Il en est de même pour tout propriétaire ou occupant qui souhaiterait supprimer des radiateurs dans son lot privatif ou de les remplacer par des radiateurs d'un calibre différent.

c) Subdivision – réunion

Il est interdit aux propriétaires de subdiviser leurs appartements ou autres lots privatifs en plusieurs appartements ou lots privatifs plus petits que ceux dont le plan type est annexé à l'acte de base (cfr Chapitre III), sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix et moyennant obtention, s'il y a lieu, des autorisations administratives nécessaires.

Le propriétaire de deux lots privatifs situés l'un au-dessus de l'autre et se touchant par plancher et plafond, ou de deux lots privatifs situés l'un à côté de l'autre, peut les réunir en un seul lot.
En ce cas, les quotités dans les choses et dépenses communes afférentes aux deux lots privatifs seront cumulées.
Ultérieurement, ce propriétaire pourra revenir à la situation antérieure.

Ces transformations pourront se faire pour autant, bien entendu, qu'elles soient effectuées dans les règles de l'art et qu'elles respectent les droits d'autrui, tant pour les parties privatives que pour les choses communes.
A cet effet, l'autorisation et la surveillance de l'architecte de l'immeuble ou, à son défaut, de celui que désignera l'assemblée générale des copropriétaires, à la simple majorité des voix, sont requises aux frais du propriétaire désirant opérer cette réunion ou séparation.

d) Autorisations - interdictions

Il est permis aux propriétaires d'appartements ou d'autres lots privatifs d'échanger entre eux leurs caves, dépôts et/ou emplacements de parking, par acte authentique soumis à la transcription.

Le propriétaire d'un appartement ou d'un autre lot privatif peut même, toujours par acte authentique soumis à la transcription, vendre la cave (ou dépôt ou local de réserve) rattachée à titre privatif à son lot ou un emplacement de parcage ou tout autre local (même faisant l'objet d'un droit de jouissance privative et exclusive), mais uniquement à un autre propriétaire d'appartement situé dans la même entité de l'ensemble immobilier.

Le propriétaire d'un garage ou emplacement de parking, doté de quotités en copropriété et indivision forcée, pourra toujours aliéner ce garage ou emplacement au profit d'un tiers non-copropriétaire dans l'immeuble.

Par contre, si ce propriétaire a transformé un garage en un local de réserve ou en dépôt, ce local ne pourra jamais être aliéné à un non-copropriétaire dans l'immeuble.

e) Inaction d'un copropriétaire

Lorsqu'un copropriétaire néglige d'effectuer des travaux nécessaires à son lot privatif et expose, par son inaction, les autres lots privatifs ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic de l'immeuble a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs.

f) Dépôt de matières dangereuses

Il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, et moyennant obtention des autorisations administratives requises.

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

g) Emménagements – déménagements

Chaque copropriétaire sera responsable des dégâts pouvant être causés à l'immeuble par ses emménagements et déménagements, ou ceux de ses locataires.

N'est pas considéré comme un emménagement ou déménagement l'entrée ou la sortie d'un petit meuble pouvant facilement et sans dommage être introduit dans les cages d'escaliers ou dans les ascenseurs, pour autant que le syndic ait été prévenu huit jours à l'avance et ait donné son accord à ce passage ; ce qui précède, comme de droit, sous la responsabilité de l'occupant qui sollicite l'autorisation.

Est ici énoncé le principe de ce que chaque occupant de l'immeuble devra effectuer des emménagements et déménagements par le biais d'un élévateur donnant accès aux fenêtres de la façade à rue, et, pour ce qui concerne les appartements arrières du Bloc E (à savoir les E.0.3, E.1.3, E.2.3, E.3.3, E.4.3, E.5.3, E.6.3 et 7.2), par le biais d'un élévateur dans le jardin à côté du Bloc E, donnant alors accès aux fenêtres de la façade arrière du Bloc E.

Toutes dégradations commises à la façade ou à d'autres parties de l'immeuble au cours de ces déménagements ou emménagements,

seront supportées par celui qui aura ordonné ceux-ci, et sur simple demande lui adressée par le syndic avec facture justificative.

L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité absolue des voix, pourra décider que le copropriétaire ou l'occupant verse à l'Association des Copropriétaires, représentée par le syndic, une somme en espèces, dont le montant sera déterminé par l'assemblée, au titre de garantie. Cette garantie sera restituée au copropriétaire dont question après constatation par le syndic qu'aucune dégradation n'a été commise à l'immeuble. Toute dégradation commise aux parties communes de l'immeuble et aux lots privatifs des autres copropriétaires sera portée en compte du copropriétaire responsable.

h) Installations particulières

Les propriétaires peuvent établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil, d'ordinateurs ou de postes de télévision, mais en se conformant aux dispositions qui seraient prises à ce sujet dans le Règlement d'ordre intérieur.

La sonnerie du téléphone doit être installée de façon à ne pas troubler les occupants des autres locaux privatifs. Les fils ne peuvent emprunter les façades de l'immeuble. La télédistribution est installée dans l'immeuble. Seules les canalisations prévues à cet effet peuvent être utilisées. Les copropriétaires doivent obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système à l'exclusion de toute autre installation privée du même genre, sauf accord préalable et écrit du syndic.

Article III/2 : Limites de la jouissance des parties privatives

a) Style et harmonie de l'immeuble

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

Les travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse le style et/ou l'harmonie de l'immeuble, doivent être effectués par chaque copropriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bons soins et d'entretien.

Si les occupants veulent mettre des rideaux aux fenêtres, des persiennes, des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront du modèle et de la teinte à fixer par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades, terrasses et balcons, ni enseigne, réclame, garde-manger, linge et autres objets quelconques.

Le remplacement des fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets, marquises et persiennes privatifs constitue des charges privatives à chaque lot privatif.
Toutefois, afin d'assurer une parfaite harmonie à l'immeuble :

- les travaux de peinture aux fenêtres, portes-fenêtres et châssis sont pris en charge par la copropriété qui en récupèrera le coût à charge de chacun des copropriétaires concernés, sauf si ce copropriétaire a effectué directement à sa charge ces travaux ;
- le style des fenêtres, portes-fenêtres et châssis, ainsi que la teinte de la peinture, ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires.

b) Terrasses et balcons

Chaque copropriétaire a l'obligation d'entretenir le revêtement et l'écoulement des eaux des terrasses et balcons, de façon à permettre un écoulement normal.
Il est également précisé qu'aucune construction ne pourra être édifiée sur ces terrasses et/ou balcons.

c) Jardins à usage privatif

Les propriétaires d'appartements situés au rez-de-chaussée et au premier étage de l'immeuble, qui disposent d'un droit de jouissance privative et exclusive sur les jardinets avants et arrières situés en prolongement de leur appartement, seront tenus d'en assurer l'entretien impeccable et ne pourront y planter que des fleurs et arbustes (sauf en façade arrière) ne pouvant jamais excéder une hauteur d'un mètre cinquante (1,50 m). Afin d'assurer le bon état d'entretien, l'aspect et l'esthétique du complexe immobilier, l'entretien de ces jardinets et haies les délimitant est confié au syndic du complexe qui remplira cette mission sur les instructions qui lui seront données par l'assemblée générale des copropriétaires, délibérant à la simple majorité des voix. Les frais de cet entretien incomberont, par parts égales, aux propriétaires des appartements bénéficiant de l'usage exclusif de ces jardinets.

d) Jardin commun avec les Résidences voisines « Félicien Rops » et « Constant Permeke »

Le grand jardin commun avec les Résidences voisines « Félicien Rops » et « Constant Permeke » forme un ensemble esthétique. Afin d'assurer un entretien identique de ce jardin commun, un seul contrat d'entretien sera pris pour les 3 copropriétés.

SECTION IV : PARTIES COMMUNES ET COMMUNAUTÉS

Article IV/1 : Distinction entre les termes

Comme précisé dans l'acte de base (cfr Chapitre III – Section II – A, c)), certaines parties communes de l'immeuble constituent des « parties communes spéciales » compte tenu de ce qu'elles ne servent qu'à l'usage exclusif d'une certaine catégorie de copropriétaires, lesquels forment à l'égard de ces parties communes spéciales une « communauté » pour tout ce qui concerne la prise en charge des frais d'entretien, de réfection et de réparation de ces parties communes spéciales.

La qualification des diverses « parties communes spéciales » résultera de la nature ou de l'usage qui sera fait des parties communes.

La distinction pratique établie ci-dessus comporte des conséquences en ce qui concerne les charges découlant de la gestion et de l'utilisation de ces parties communes (charges communes particulières – cfr infra).

En conséquence, les copropriétaires disposant de l'usage exclusif de certaines parties communes spéciales de l'immeuble, formeront une communauté et pourront se constituer en association partielle de copropriétaires, dépourvue de la personnalité juridique, afin de préparer des propositions de décisions relatives aux parties communes spéciales de chacune des communautés concernées, lesquelles seront soumises à la ratification de l'assemblée générale des copropriétaires de l'ensemble immobilier.

Article IV/2 : Enumération des catégories des parties communes spéciales

Actuellement, ne sont envisagées que six catégories de parties communes spéciales, à savoir :

- les aménagements et installations affectés exclusivement aux propriétaires ou usagers des emplacements de parking et garages au sous-sol et au rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier, qui formeront une communauté dénommée « Communauté des parkings » ;
- les aménagements et installations spécifiques à chacun des bâtiments composant l'ensemble immobilier et affectés à usage exclusif des propriétaires et usagers de ces bâtiments, qui formeront les communautés dénommées « Communauté du Bloc A », « Communauté du Bloc B », « Communauté du Bloc C », « Communauté du Bloc D » et « Communauté du Bloc E ».

Ces aménagements et installations ont chaque fois été décrits supra, sous Chapitre III – Section II, c) de l'acte de base et sous la présente section.

SECTION V : TRAVAUX ET RÉPARATIONS

Article V/1 : Généralités
Les réparations et travaux aux choses communes seront supportés par les copropriétaires, suivant la quotité de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement (cfr Communautés – parties communes spéciales).

Les travaux de modification aux parties communes ne peuvent être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des trois/quarts des voix, et sous la surveillance de l'architecte désigné par ladite assemblée statuant à la majorité absolue des voix, à l'exception des travaux qui peuvent être décidés par le syndic.

Article V/2 : Catégories
Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :
- réparations urgentes
- réparations non urgentes

Article V/3 : Réparations urgentes
Le syndic a pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère d'absolue urgence, sans devoir en demander l'autorisation à l'assemblée, et les copropriétaires ne peuvent jamais y mettre obstacle.

Sont assimilés à des réparations urgentes, tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation de l'immeuble, tels que ceux-ci sont fixés dans le « Guide pratique pour l'entretien des bâtiments » (C.S.T.C.), la dernière édition devant être prise en considération.

Article V/4 : Travaux non urgents
Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un/quart des quotes-parts dans les parties communes, et ils seront soumis à une assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article V/5 : Accès aux parties privatives
Les copropriétaires doivent donner accès par leurs locaux privés pour toute réparation, entretien et nettoyage des parties communes. Il en

est de même pour les contrôles éventuels des canalisations privatives, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

Pour ce qui concerne l'appartement-duplex D.7-8/2, il est référé à ce qui est dit ci-avant par rapport au « sas d'accès entretien » se trouvant à l'étage duplex et permettant l'accès aux toitures par la terrasse dudit appartement.

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

Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leurs lots privatifs à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux locaux privatifs si la chose est nécessaire.
Tout contrevenant à cette disposition supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de cette omission.

Les propriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

De même, pendant toute la durée des travaux, les copropriétaires doivent supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs pendant les travaux aux parties communes ou privatives de l'immeuble.

SECTION VI : CHARGES ET RECETTES COMMUNES

Article VI/1 : Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes
Les charges communes sont divisées en :

1) **Charges communes générales** : qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes de l'immeuble, fixées, en principe, en fonction de la valeur respective de leurs lots privatifs, compte tenu de leur superficie nette, de leur affectation et situation.

2) **Charges communes particulières** : qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot d'un bien constituant une partie commune spéciale ou un service particulier (cfr Communautés) donnant lieu à ces charges.

Sont considérées comme charges communes générales :

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires ;

b) les frais d'administration tels que le salaire du syndic, les fournitures de bureau, les frais de correspondance ;

c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires ;

d) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires ;

e) les frais d'entretien de tous les aménagements communs et accès aux abords de l'immeuble ;

f) les indemnités dues par la copropriété ;

g) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit ;

h) l'électricité et l'eau pour le service des parties communes de l'ensemble immobilier ;

i) les charges salariales du personnel employé par la copropriété, avec tous ses accessoires et assurances ;

j) les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de remplacement du mobilier commun, les frais d'achat du matériel et des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble, et de façon générale toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes générales.

Remarque
Le comparant, en sa qualité de promoteur, ne sera pas tenu, pour les lots non vendus, de participer dans les frais des réceptions provisoires.

Sont considérées comme charges communes particulières : les dépenses relatives à l'entretien, la réfection et le remplacement des installations et équipements se rapportant aux parties communes spéciales de l'immeuble, restant à charge de chacune des communautés composant celles-ci (cfr supra), telles que prévues infra.

Article VI/2 : Imputations particulières aux communautés de charges découlant de l'utilisation de parties communes spéciales

a) Enumération
Chacune des six communautés dont question à l'article IV/2 du présent règlement se verra imputer les charges découlant de l'utilisation par ces communautés de certaines parties communes spéciales dans l'ensemble immobilier.

Ainsi :

- la communauté dénommée « Communauté des parkings » prendra en charge les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement de la porte sectionnelle d'accès aux parkings, des rampes d'accès, aires de manœuvres et de circulation, consommation d'électricité et entretien, réparations et renouvellement de toutes les installations généralement quelconques servant à usage exclusif de la communauté des parcages ;
- les communautés de chacun des cinq bâtiments (ou blocs) dont est composé l'ensemble immobilier devront supporter, chacun en ce qui les concerne, les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement des escaliers et porches d'accès vers chacun des bâtiments, halls d'entrée, sas, cages d'escalier avec escaliers, ascenseurs et trémies d'ascenseurs, machineries d'ascenseur et locaux (locaux pour poussettes, etc.) desservant exclusivement chaque bâtiment ou bloc.

b) Répartition des charges incombant à chaque communauté

La répartition des charges incombant à chacune des communautés se fera proportionnellement au nombre de quotités que possède chacun des copropriétaires de biens privatifs concernés par la communauté en question par rapport à l'ensemble des quotités attribuées aux lots privatifs faisant partie de cette communauté.

Article VI/3 : Participation

Sauf dispositions contraires (cfr Communautés), chaque copropriétaire contribuera aux charges communes à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes.

Article VI/4 : Augmentation des charges par le fait d'un copropriétaire

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son profit personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

Article VI/5 : Modification

La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet du présent chapitre ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Tout copropriétaire peut également demander au Juge de modifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celle-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble, sauf si cette modification résulte du fait d'un seul copropriétaire comme prévu supra.

Si la nouvelle répartition à des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic devra établir dans le mois de celle-ci un nouveau décompte pour la prochaine assemblée, sans que ce décompte doive comprendre une période excédant cinq ans.
Ce décompte devra être approuvé par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

Ce décompte reprendra les sommes à rembourser à chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la hausse. Ces paiements devront s'effectuer sans intérêts dans les deux mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.

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

En cas de cession d'un lot privatif, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire, prorata temporis, à compter du jour du transfert effectif de la propriété.

Article VI/6 : Impôts

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement sur chacun des locaux privés, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires, proportionnellement à leur quote-part dans les parties communes de l'immeuble.

Article VI/7 : Responsabilité civile

La responsabilité du fait de l'immeuble et, de façon générale, de toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant les quotes-parts de copropriété afférentes à chaque lot privatif, pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre ceux dont la responsabilité personnelle serait engagée, tiers ou copropriétaire.

Article VI/8 : Recettes au profit des parties communes

Dans le cas où des recettes seraient perçues à raison des parties communes, elles seront acquises à l'Association des Copropriétaires qui décidera de son affectation.

Article VI/9 : Fonds de roulement - fonds de réserve

a) Fonds de roulement : on entend par « fonds de roulement », la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision,

pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gestion et tous les frais d'entretien des parties communes.

Le syndic aura la gestion du fonds de roulement, dont la constitution et le montant seront décidés par l'assemblée générale des copropriétaires délibérant à la majorité absolue des voix.
Ces avances seront versées sur un ou plusieurs comptes ouverts au nom de l'Association des Copropriétaires auprès d'une banque belge de premier ordre et gérées par le syndic.

Les provisions versées pour faire face aux charges communes particulières seront individualisées sur plusieurs sous-comptes ouverts au nom de chacune des « communautés » ou associations des copropriétaires non dotées de la personnalité juridique

Toutes les charges périodiques de la copropriété seront payées au moyen de ce fonds de roulement et toutes les recettes concernant la copropriété ou les « communautés » seront versées sur ce même compte, constituant le fonds de roulement.

b) Fonds de réserve : on entend par « fonds de réserve », la somme des apports de fonds périodiques destinée à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement des installations communes ou la pose d'une nouvelle chape de toiture, et en général de toutes les grosses réparations et le remplacement de l'appareillage qui deviendront nécessaires.

L'assemblée générale décidera du placement de ce fonds en attendant son affectation.

Les appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date de la transmission d'un lot privatif resteront à charge du vendeur, sans préjudice de conventions contraires dans l'acte de cession, en ce qui concerne la contribution à la dette.

Article VI/10 : Récupération des contributions de chaque copropriétaire
Au nom de l'Association des Copropriétaires, le syndic, en sa qualité d'organe de cette association, a le droit de réclamer les provisions fixées par l'assemblée générale des copropriétaires (ou par l'assemblée de la communauté concernée) et il est tenu de prendre toutes les mesures pour la sauvegarde et les créances de la collectivité des copropriétaires.

A cette fin, le syndic est autorisé, pour le recouvrement des charges communes :

- à arrêter les fournitures d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage au bien du défaillant ;
- à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues ; il fera exécuter les décisions obtenues par toute voie d'exécution, y compris la saisie de tout bien meuble et immeuble du défaillant ; à cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.
- à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui, les loyers et charges revenant aux copropriétaires défaillants, délégation des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires pour le cas où il serait défaillant envers la copropriété ; le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne pourra s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui a donné quittance.
- à réclamer aux copropriétaires, à titre de provision et en proportion de leurs quotités dans l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes.

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure un intérêt au taux légal majoré de deux pour cent l'an, nets d'impôt, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires devront subvenir à sa carence et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs. Si l'appartement du défaillant est soit aliéné à titre onéreux, soit donné en location, le syndic pourra, au nom de l'Association des Copropriétaires, obtenir du Juge de procéder à une saisie-arrêt entre les mains du notaire instrumentant dont question à l'article 577-11 du Code Civil, afin de toucher directement du tiers acquéreur le prix de l'aliénation ou le montant du loyer, à concurrence des sommes dues à l'Association des Copropriétaires.

Le tiers acquéreur ne pourra, dans cette mesure, s'opposer à ce paiement et il sera valablement libéré, vis-à-vis de son aliénateur à titre onéreux, des sommes versées au syndic.

SECTION VII : CESSION D'UN LOT

Article VII/1 : Obligations

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

Avant la signature de la convention ou de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, le notaire instrumentant, toute personne agissant en

tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant transmet au cessionnaire les informations et documents communiqués par le syndic dans les quinze jours de leur demande, à savoir :

1) le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question aux articles VI/9 et VII/12 du présent règlement ;

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 avant la date certaine du transfert de 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.

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

b) Obligations du notaire

En cas de cession entre vifs ou pour cause de mort de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir le syndic, par lettre recommandée, de lui transmettre les informations et documents suivants :

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

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

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

4) un état des dettes certaines dues par l'Association des Copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date

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

Si le copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris au point a) du présent article et que la convention sous seing privé ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le notaire requiert le syndic, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.
Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire.
A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande visée au point b) du présent article, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

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

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

En cas de transmission de la propriété ou de démembrement du droit de propriété d'un lot privatif :

1) Le copropriétaire sortant est créancier de l'Association des Copropriétaires, pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes ; le décompte est établi par le syndic.

2) Sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'Association.

3) Les créances nées après la date de la transmission à la suite d'une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'Association des Copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de son affectation.

4) 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.

d) Décomptes
Pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte est établi forfaitairement tant à l'égard de l'Association des Copropriétaires

qu'entre les parties, sur base de l'exercice précédent. Tous les frais résultant directement ou indirectement de la rédaction des décomptes et de la transmission des informations visées aux points a) et b) du présent article par le syndic, lors de la cession d'un lot privatif, sont supportés par le propriétaire cédant.

e) Arriérés de charges

Lors de la signature d'un acte authentique de cession d'un lot, 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 avisera le syndic par pli recommandé envoyé dans les trois jours ouvrables qui suivent la réception de l'acte authentique.

A défaut d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt exécution mobilière, notifiée dans les douze jours ouvrables qui suivent la réception de cet acte, le notaire instrumentant pourra valablement payer le montant des arriérés au cédant.

Article VII/2 : Fonds de roulement

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de trois mois, en fonction du nombre de quotes-parts qu'il possède dans les parties communes (générales et spéciales) de l'immeuble.

Le syndic se charge de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'un lot privatif, de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble ou des parties communes spéciales (cfr Communautés).

Le montant initial de cette provision est fixé par le syndic sur base des évaluations et est exigible au plus tard lors de la prise en possession de chaque élément privatif.

Article VII/3 : Fonds de réserve

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic peut faire appel à une provision supplémentaire, dont le montant est fixé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix. L'assemblée générale peut ensuite décider de dispositions particulières pour la gestion de ce fonds de réserve, sans préjudice des obligations légales imposées au syndic.

Article VII/4 : Paiement des charges communes

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer.

Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourt de plein droit et sans mise en demeure une indemnité qui sera fixée par l'assemblée générale des copropriétaires délibérant à la majorité absolue des voix. Les indemnités versées sont réunies et font partie du fonds de réserve.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités qui seront décidées par l'assemblée générale des copropriétaires, peuvent être poursuivis en justice par le syndic.

Le syndic peut, en outre, réclamer une somme complémentaire, qui sera déterminée par l'assemblée générale des copropriétaires délibérant à la majorité absolue des voix, pour frais de mise en demeure et frais de dossier, pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'Association des Copropriétaires.

Il est loisible au syndic de souscrire une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'Association des Copropriétaires et un de ceux-ci.

Le règlement des charges communes échues ou résultant du décompte ou des décomptes établis par le syndic ne peut en aucun cas se faire au moyen du fonds de roulement, lequel doit demeurer intact.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues pourront être reliées à l'indice officiel des prix à la consommation, suivant décision prise à ce sujet par l'assemblée générale des copropriétaires délibérant à la majorité absolue des voix.

Article VII/5 : Comptes annuels du syndic

Les comptes de l'Association des Copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée.

Le syndic doit tenir une comptabilité claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par Arrêté Royal.
Cette comptabilité doit refléter notamment les recettes et les dépenses, la situation de la trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, ainsi que les créances et les dettes des copropriétaires.

Le syndic présente annuellement les comptes de l'Association des Copropriétaires à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

Les comptes annuels du syndic, à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, sont clôturés en fin d'année comptable, dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans ses comptes annuels, en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.
Les copropriétaires signaleront immédiatement au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans ces comptes.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Celui-ci aura pour mission de faire rapport, lors de l'assemblée générale, de la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable.
Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurance seront à charge de l'Association des Copropriétaires.

SECTION VIII : ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES – MODES DE CONVOCATION, DE FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES

PARAGRAPHE 1 : ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES

Article VIII/1 : Constitution – personnalité juridique

Dès la transcription de l'acte de base, dont le présent règlement forme une annexe, et la naissance de l'indivision forcée de l'immeuble par la cession ou l'attribution d'un lot privatif au moins, tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier « RESIDENCE ENSOR-DELVAUX » sont constitués en Association des Copropriétaires, dotée de la personnalité juridique.

Article VIII/2 : Dénomination – siège – numéro d'entreprise

L'Association est dénommée « Association des Copropriétaires de l'ensemble immobilier « RESIDENCE ENSOR-DELVAUX », à Woluwé-

Saint-Lambert, avenue Marcel Thiry (numéro à attribuer dans le Bloc A).
Elle a son siège dans l'immeuble sis à 1200 Woluwé-Saint-Lambert, avenue Marcel Thiry (numéro à attribuer dans le Bloc A).
Elle est immatriculée au Registre des Personnes Morales de Bruxelles sous le numéro d'entreprise qui sera communiqué par le Conservateur des hypothèques compétent. Tout document émanant de l'Association des Copropriétaires mentionne son numéro d'entreprise.

Article VIII/3 : Représentation
L'Association des Copropriétaires est représentée dans tous les actes et en justice par le syndic de l'immeuble.

Article VIII/4 : Patrimoine
L'Association des Copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble.
Elle ne peut pas être titulaire de droits réels immobiliers, qui restent appartenir aux copropriétaires ; il en est notamment ainsi des parties communes.

Article VIII/5 : Dissolution - liquidation
L'Association des Copropriétaires est dissoute de plein droit dès que cesse l'indivision forcée organisée.

Elle renaîtra de plein droit si l'indivision forcée venait à renaître.

La destruction, même totale, de l'immeuble n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'Association.

Il appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires de prononcer la dissolution de l'Association des Copropriétaires, à constater par acte authentique soumis à la transcription.

L'assemblée générale des copropriétaires peut également décider de dissoudre l'Association des Copropriétaires aux mêmes conditions d'unanimité, sans préjudice au droit de tout intéressé de demander au Juge de Paix compétent de prononcer la dissolution de l'Association des Copropriétaires pour de justes motifs.

En cas de dissolution de l'Association des Copropriétaires, celle-ci subsistera néanmoins pour les besoins de sa liquidation ; en cas de dissolution prononcée par l'assemblée générale des copropriétaires, cette décision devra obligatoirement être accompagnée de la désignation d'un liquidateur, faute de quoi le syndic en exercera les fonctions.

Si la dissolution de l'Association des Copropriétaires survient de plein droit, une assemblée générale extraordinaire sera réunie dans les huit jours de la survenance du fait ayant entrainé la dissolution de plein droit et l'assemblée générale des copropriétaires, après avoir constaté cette dissolution, désignera un ou plusieurs liquidateurs. Elle fera acter cette désignation par acte authentique soumis à la transcription.

Les articles 186 à 188, 190 à 195 paragraphe 1er et 57 du Code des Sociétés s'appliquent à la liquidation de l'Association des Copropriétaires.

La clôture de la liquidation est constatée par acte authentique soumis à la transcription. Cet acte contient les informations visées à l'article 577-13 du Code Civil.

Article VIII/6 : Objet

L'Association des Copropriétaires a pour objet la conservation et l'administration de l'ensemble immobilier dénommé « RESIDENCE ENSOR-DELVAUX ».

Article VIII/7 : Solidarité divise des copropriétaires

Sans préjudice de l'article 577-9 paragraphe 5 du Code Civil, l'exécution des décisions condamnant l'Association des Copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire, proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

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

Article VIII/8 : Actions en justice - frais

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

Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé par pli recommandé le syndic qui, à son tour, en informe les autres copropriétaires.

PARAGRAPHE 2 : ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES

Article VIII/9 : Compétences générales

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'Association des Copropriétaires, à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi ou des présents statuts

au syndic ainsi qu'à chaque copropriétaire ou occupant et sous réserve des pouvoirs limités (propositions de décisions) conférés par la loi et les présents statuts aux associations partielles des copropriétaires représentant les communautés dont question supra.

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

A titre exemplatif, ces pouvoirs sont notamment les suivants :
- la nomination et la révocation du syndic ainsi que du commissaire aux comptes ;
- la nomination d'un syndic provisoire ;
- la dissolution de l'Association des Copropriétaires.

L'assemblée générale ne dispose pas du pouvoir de représenter valablement l'Association des Copropriétaires, sauf si tous les copropriétaires interviennent.

Article VIII/10 : Compétences spécifiques des associations particulières de copropriétaires, non dotées de la personnalité juridique, au sein de chacune des communautés particulières dans l'immeuble

En dehors de l'assemblée générale de tous les copropriétaires, il existe pour l'immeuble également des assemblées particulières, non dotées de la personnalité juridique, composées uniquement des copropriétaires d'une communauté spécifique dans l'immeuble, qui ont l'usage exclusif d'une chose commune générale et en supportent seules la charge.

Ces assemblées de copropriétaires particulières ne sont nullement des organes de l'Association des Copropriétaires et ont simplement pour but de formuler des propositions de décisions à l'Association des Copropriétaires pour toute matière se rapportant aux « parties communes spéciales » existant au sein de chacune des communautés dont question supra, et de permettre une répartition des charges en fonction de l'utilisation de ces parties communes spéciales au sein de l'immeuble.

En tout état de cause, la sphère de compétences d'une association partielle de copropriétaires se verra réduite par la responsabilité de l'assemblée générale de tous les copropriétaires, constituant l'Association des Copropriétaires dotée de la personnalité juridique, à l'égard des tiers.

Il existe actuellement six communautés et, en conséquence, autant d'associations partielles de copropriétaires concernées par l'existence

de parties communes spéciales au sein de l'ensemble immobilier (cfr article IV/2 supra), à savoir :

- la communauté dénommée « Communauté des parkings », dont l'association partielle des copropriétaires est formée par les titulaires d'un droit de propriété ou d'un autre droit réel d'emplacements de parking et garages au sous-sol et au rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier (droits de vote exprimés en fonction des quotités dans les parties communes rattachées aux lots privatifs faisant partie de cette Communauté) ;
- la communauté dénommée « Communauté du Bloc A », dont l'association partielle des copropriétaires est formée par l'ensemble des titulaires d'un droit de propriété ou d'un autre droit réel sur les appartements faisant partie du Bloc A (droits de vote exprimés en fonction des quotités dans les parties communes rattachées aux lots privatifs faisant partie de cette Communauté) ;
- la communauté dénommée « Communauté du Bloc B », dont l'association partielle des copropriétaires est formée par l'ensemble des titulaires d'un droit de propriété ou d'un autre droit réel sur les appartements faisant partie du Bloc B (droits de vote exprimés en fonction des quotités dans les parties communes rattachées aux lots privatifs faisant partie de cette Communauté) ;
- la communauté dénommée « Communauté du Bloc C », dont l'association partielle des copropriétaires est formée par l'ensemble des titulaires d'un droit de propriété ou d'un autre droit réel sur les appartements faisant partie du Bloc C (droits de vote exprimés en fonction des quotités dans les parties communes rattachées aux lots privatifs faisant partie de cette Communauté) ;
- la communauté dénommée « Communauté du Bloc D », dont l'association partielle des copropriétaires est formée par l'ensemble des titulaires d'un droit de propriété ou d'un autre droit réel sur les appartements faisant partie du Bloc D (droits de vote exprimés en fonction des quotités dans les parties communes rattachées aux lots privatifs faisant partie de cette Communauté) ;
- la communauté dénommée « Communauté du Bloc E », dont l'association partielle des copropriétaires est formée par l'ensemble des titulaires d'un droit de propriété ou d'un autre droit réel sur les appartements faisant partie du Bloc E (droits de vote exprimés en fonction des quotités dans les parties communes rattachées aux lots privatifs faisant partie de cette Communauté).

Dans ces six cas, les communautés concernées se réuniront en assemblée générale de l'association partielle des copropriétaires et

seront tenus, par analogie, de respecter les mêmes règles de convocation, de procédure et de vote que celles prévues pour les assemblées générales de tous les copropriétaires, étant entendu que la somme des droits de vote rattachés à une communauté particulière correspond à la totalité des quotités en copropriété et indivision forcée concernées et que les quorums de présence et de majorité devront être calculés d'après ce chiffre.

Compte tenu des considérations qui précèdent, toute décision d'une communauté particulière prise au sein de chaque Association des Copropriétaires partielle ne pourra être considérée que comme une « proposition », laquelle devra, pour être opposable aux tiers, être entérinée par une assemblée générale de l'ensemble des copropriétaires, délibérant à la majorité absolue des voix.

Article VIII/11 : Composition de l'assemblée générale (assemblée générale de tous les copropriétaires dotée de la personnalité juridique et assemblées générales particulières non dotées de la personnalité juridique)

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

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif, ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevé 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 dernier 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 l'identité de leur mandataire.

L'assemblée générale oblige, par ses délibérations et décisions, tous les copropriétaires (présents ou non) sur les points figurant à l'ordre du jour.

L'assemblée désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président et au moins deux assesseurs qui forment le bureau de l'assemblée. Son président doit être un copropriétaire. Ils peuvent être réélus.

S'il est désigné par l'assemblée générale, conformément à l'article 577-6 paragraphe 10 alinéa 2 du Code Civil, le syndic remplit le rôle de secrétaire.

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

Article VIII/12 : Procurations

Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant.

Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

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

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote.
Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété (ou l'ensemble des lots de la copropriété particulière).

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.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Tout copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par un expert ou un conseil.

Article VIII/13 : Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale annuelle (assemblée générale ordinaire) de l'ensemble des copropriétaires se tient dans le courant de la première quinzaine du mois de mars, à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'Association des Copropriétaires.

Il pourra en outre être tenu des assemblées générales annuelles pour chacune des associations partielles des copropriétaires, durant la même quinzaine et au même endroit que précisé ci-dessus, soit à la requête

du syndic, soit à la requête de copropriétaires (au sein de chacune des communautés concernées), possédant au moins un/cinquième des droits de vote au sein de l'assemblée particulière.

Article VIII/14 : Convocations

a) Principe

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 doit convoquer l'assemblée générale ordinaire de l'ensemble des copropriétaires.
En ce qui concerne les assemblées générales particulières (cfr communautés), le syndic devra convoquer ces assemblées générales particulières s'il l'estime nécessaire ou sur la demande de copropriétaires concernés, possédant au moins un/cinquième des droits de vote au sein de cette assemblée particulière.

Le syndic peut en outre convoquer une assemblée générale à tout moment, lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété générale ou d'une copropriété particulière.

Un ou plusieurs copropriétaires de l'immeuble, possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes (générales ou spéciales), peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette requête doit être adressée par pli recommandé au syndic, qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception.

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, l'un des copropriétaires qui a cosigné la requête, peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

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

b) Délais

Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont envoyées quinze jours calendrier au moins avant la date de l'assemblée.
La convocation est envoyée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par tous modes de communication écrit, même non signé, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication (par exemple : fax ou e-mail).

c) Adresse de convocation

Les intéressés doivent notifier au syndic, par lettre recommandée ou contre accusé de réception, tout changement d'adresse.

Les convocations sont valablement faites à la dernière adresse connue du syndic, à la date de l'envoi.

d) Syndic et syndic provisoire
Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice de l'application de l'article 577-6 paragraphe 7 alinéa 6 du Code Civil.

e) Consultation
La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

Article VIII/15 : Ordre du jour
L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixé dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires peuvent notifier au syndic les points dont il demande qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 577-8 paragraphe 4 primo, 1-1 du Code Civil.
Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire et précise.

L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous la rubrique « Divers » ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour.

Article VIII/16 : Délibérations

a) Droit de vote
Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes (générales ou particulières en ce qui concerne les associations partielles de copropriétaires).

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

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

Aucune personne mandatée ou employée par l'Association des Copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

b) Quorums de présences – deuxième assemblée

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 (générales ou spéciales dans le cadre d'une assemblée particulière de copropriétaires).

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les propriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois/quarts des quotes-parts dans les parties communes (spéciales ou particulières).

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

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété (générales ou particulières).

c) Règles de majorité

1. Majorité absolue

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi ou les présents statuts.

2. Majorités spéciales – unanimité

L'assemblée générale décide :

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

a) de toutes modifications aux statuts, pour autant qu'elles ne concernent que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;

b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;

c) de la composition d'un conseil de copropriété, comprenant exclusivement des copropriétaires, lequel conseil a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ces missions (cette disposition n'est valable que pour l'ensemble de l'immeuble) ;

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

e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assuré par l'Association des Copropriétaires. Cette décision ne modifie par la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

2) <u>à la majorité des quatre/cinquièmes des voix présentes ou représentées</u> :

a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;

b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;

c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée, en cas de destruction partielle ;

d) de toute acquisition de biens immobiliers destinée à devenir communs ;

e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs ;

3) <u>Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires</u> :

a) sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble ;

b) sur la décision de dissoudre l'Association des Copropriétaires dotée de la personnalité juridique.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de dispositions, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des

quotes-parts de copropriétés dans les cas où cette modification est nécessaire.

d) Considérations pratiques

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

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

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

Le copropriétaire défaillant est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non-présent. Il est sensé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale.

Le copropriétaire ou son mandataire qui s'abstient est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote.

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

e) Votes par écrit

Les membres de l'Association des Copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal.

f) Procès-verbaux - consultations

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale, avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

A 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.

Le syndic consigne les décisions visées aux paragraphes 10 et 11 de l'article 577-6 du Code Civil dans le registre prévu à l'article 577-10 paragraphe 3, dans les trente jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires.

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

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'Association des Copropriétaires.

Article VIII/17 : Actions en justice

a) Par l'Association des Copropriétaires

L'Association des Copropriétaires, dotée de la personnalité juridique, a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Nonobstant l'article 577-5 paragraphe 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 la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatif à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale, des actions intentées par ou contre l'Association des Copropriétaires.

b) Par un copropriétaire

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.
Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

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

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

Par dérogation à l'article 577-2 paragraphe 7 du Code Civil :

- le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'Association des Copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'Association des Copropriétaires en application de l'article 1017 alinéa 4 du Code Judiciaire.
- le copropriétaire défendeur, engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'Association des Copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'Association des Copropriétaires.

Ces dérogations ne seront cependant applicables que lorsque les décisions judiciaires seront coulées en force de chose jugée.

c) Par un occupant

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

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision, telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article 577-10 paragraphe 4 du Code Civil.

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

Article VIII/18 : Opposabilité – informations

Toutes décisions de l'assemblée générale de l'Association des Copropriétaires dotée de la personnalité juridique peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.
Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

1) en ce qui concerne les décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est

obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du registre contenant les décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'Association des Copropriétaires du concessionnaire, du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;

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

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

SECTION IX : NOMINATION, DURÉE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC

Article IX/1 : Nomination

Il est fait appel, par l'assemblée générale des copropriétaires, aux services d'un syndic, choisi ou non parmi les copropriétaires à la majorité absolue des voix, pour un terme ne pouvant excéder trois ans mais renouvelable.
Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à indemnité.

Si le syndic est une société, l'assemblée générale désigne en outre la ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'Association des Copropriétaires doivent figurer dans un contrat écrit.

Article IX/2 : Révocation – délégation – syndic provisoire

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic. Elle ne doit pas motiver sa décision.
Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Le juge compétent peut également, à la requête d'un copropriétaire, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, en cas d'empêchement ou de carence du syndic. Celui-ci est appelé à la cause.

Article IX/3 : Publicité

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours à dater de la prise en 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 ainsi que son siège et son numéro d'entreprise, si la société est inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises.

Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai, et notamment le lieu où, au siège de l'Association des Copropriétaires, 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 IX/4 : Responsabilités - délégations

Le syndic est seul responsable de sa gestion.
Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

Article IX/5 : Pouvoirs

Le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation. Il a notamment pour missions :

1) d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;

2) d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration, et, notamment, d'assurer l'entretien des jardinets attribués en jouissance privative et exclusive à certains appartements du rez-de-chaussée et du premier étage (cfr article III/2 c)) ;

3) d'administrer les fonds 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, le cas échéant avec une sous-rubrique au nom de chacune des associations partielles de copropriétaires non dotées de personnalité juridique (cfr Communautés) ;

4) de représenter l'Association des Copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ;

5) de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11 paragraphe 2 du Code Civil, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ;

6) de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel, mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées, afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront, à ce titre, communiquées à l'assemblée.

La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble.

7) de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, 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 dans les comptes financiers de la copropriété ;

8) de souscrire une assurance responsabilité couvrant 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 ;

9) de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents et 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.

10) de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure relative aux parties communes de l'immeuble de la façon déterminée par le Roi ;

11) de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7 paragraphe 1 primo, d) du Code Civil, une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;

12) de soumettre à l'assemblée générale ordinaire de l'Association des Copropriétaires un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;

13) 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 ;

14) 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 1er de la loi hypothécaire du seize décembre mil huit cent cinquante et un, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires ;

15) 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 ;

16) 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 ces budgets.

De manière générale, le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.
C'est ainsi qu'il veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

Il s'occupe des achats nécessaires et veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Il souscrit les contrats d'entretien de toute installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.

Il assure le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - chauffage – ascenseurs – distribution d'eau – enlèvement des immondices – nettoyage des couloirs et autres parties communes).

Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectuent sous la surveillance du syndic ou, le cas échéant, d'un délégué technique désigné par ce dernier.

Le syndic a aussi pour mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Il engage l'Association des Copropriétaires pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers et les administrations.

Article IX/6 : Rémunération
Le mandat du syndic et, le cas échéant, du syndic provisoire, est rémunéré.
L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale.

Article IX/7 : Démission – fin de sa mission
Le syndic peut en tout temps démissionner, moyennant un préavis minimum de trois mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil.

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au président de la dernière assemblée générale.

Lorsque le mandat du syndic prend fin, pour quelque cause que ce soit, les contrats qu'il aura souscrits au nom de l'Association des Copropriétaires, avant sa révocation, l'échéance de son mandat non-renouvelé ou son préavis (date de l'envoi du pli recommandé), subsisteront jusqu'à leur terme.

Les contrats souscrits après ceux-ci seront sensés avoir été conclus irrégulièrement. Ils engageront sa responsabilité.

SECTION X : CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Article X/1 : Généralités
Le Conseil de copropriété est exclusivement composé de copropriétaires nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.

Le Conseil est composé de minimum trois membres.

Le mandat du Conseil de copropriété sera exercé pour trois ans, sauf dans le cadre de missions ou compétences spéciales qui ne pourront être conférées pour plus d'un an.

Article X/2 : Compétences
Le Conseil de copropriété aura pour compétences :

- de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions ;
- de prendre connaissance de toutes pièces et documents relatifs à la gestion de la copropriété par le syndic. Celui-ci devra au préalable en être avisé ; il assistera, dans ce cas, le Conseil de la copropriété ;
- d'exécuter toute mission ou délégation qui lui aura été octroyée par l'assemblée générale à la majorité des trois/quarts des voix. Celles-ci ne peuvent porter que sur des actes expressément déterminés par l'assemblée générale et littéralement reproduits dans le procès-verbal de délibération. Cette mission ou cette délégation expire de plein droit au terme d'un an à compter du jour de la tenue de l'assemblée générale octroyant celle-ci.
- d'adresser aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Article X/3 : Délibérations
Le Conseil de copropriété délibère en collège et prend ses décisions ou recommandations à la majorité absolue des voix.

SECTION XI : ASSURANCES – DOMMAGES A L'IMMEUBLE – DESTRUCTION - RECONSTRUCTION

Article XI/1 : Principes
Tous les contrats d'assurance souscrit pour compte de la copropriété le seront par le syndic, qui devra faire à cet effet toutes diligences nécessaires.
Sauf décision contraire prise par une assemblée générale des copropriétaires, délibérant à la majorité absolue des voix, ces contrats ne pourront être souscrits pour une durée de plus d'un an.

Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurance souscrits par le syndic doivent être ratifiés par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. A défaut de ratification, les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels.

Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours, s'il y a lieu, pour la conclusion et l'exécution des contrats d'assurance et la signature des actes et documents nécessaires, faute de quoi le syndic pourra, de

plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, les signer valablement à leur place.

L'assurance du type « globale incendie », tant des choses communes que des choses privées de l'immeuble, à l'exception des meubles, sera faite auprès de la même compagnie, pour compte de tous les copropriétaires, et couvrira au minimum les périls suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les conflits du travail et les attentats, les dégâts dus à l'électricité, la tempête, la grêle, la pression de la neige, les dégâts des eaux, les bris de vitrage, le recours des tiers, le chômage immobilier, les frais de déblais et de démolition, les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation, les frais de remise en état des jardins et abords et les frais d'expertise.

L'immeuble doit être assuré pour sa valeur de reconstruction totale à neuf, toutes taxes et honoraires compris, et le contrat d'assurance incendie doit contenir une clause selon laquelle l'assureur renonce à l'application de la règle proportionnelle. Ce montant doit être indexé selon les règles en vigueur en matière d'assurance incendie.

En vue de diminuer les possibilités de contestation, les copropriétaires seront sensés renoncer formellement entre eux et contre le personnel de chacun d'eux, ainsi que contre le syndic, le syndic provisoire, le Conseil de copropriété, les locataires et tous autres occupants généralement quelconques de l'immeuble et les membres de leur personnel, à leur droit éventuel d'exercice d'un recours pour communication d'incendie ou autres dégâts des eaux, explosions, etcétéra nés dans une partie quelconque de l'immeuble ou dans les biens qui s'y trouvent, sauf si ces dégâts de propagation sont la conséquence d'une faute grave assimilée au dol ou à la malveillance. Il en est de même des autres garanties de ladite police « globale incendie » et des polices souscrites par le syndic, notamment des dégâts des eaux, etcétéra.

Les copropriétaires s'engagent à faire accepter ledit abandon de recours par leurs ayants-droit et ayants-cause à tout titre, et plus particulièrement par leurs locataires ou occupants à quelque titre que ce soit, sous peine d'être personnellement responsables de l'omission.

Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble sont supportés par tous les copropriétaires, au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.
Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'Association des Copropriétaires.

Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurance souscrites.

Article XI/2 : Assurance responsabilité civile

Une assurance en responsabilité civile sera contractée pour couvrir la responsabilité de l'Association des Copropriétaires et de chacun des copropriétaires individuellement, et ce par les soins du syndic dans les cas ci-après énumérés, - étant entendu que l'assemblée générale des copropriétaires, délibérant à la majorité absolue des voix, aura la faculté de décider de souscrire d'autres assurances couvrant la responsabilité civile de l'Association des Copropriétaires.

Ainsi devront être couverts par des polices d'assurance en responsabilité civile les risques et dommages résultant :

a) de la responsabilité du fait du bâtiment (article 1386 du Code Civil), qu'il s'agisse de parties communes (parties communes générales et/ou spéciales) ou de parties privatives ;

b) de la responsabilité pouvant incomber aux copropriétaires sur base de l'article 1384 du Code Civil, pour le personnel ouvrier-employé utilisé par la copropriété ;

c) de la responsabilité civile du syndic, si celui-ci est un non-professionnel exerçant son mandat à titre gratuit ;

d) de la responsabilité civile du commissaire aux comptes s'il est un copropriétaire non-professionnel ;

e) de la responsabilité civile des membres du Conseil de copropriété.

Les polices « responsabilité civile » devront contenir la stipulation suivante : « Seront considérés comme « tiers » les copropriétaires, locataires, occupants à un titre quelconque, le syndic non-professionnel, les membres du Conseil de copropriété, le commissaire aux comptes non-professionnel, les femmes d'ouvrage, les membres du personnel, soit au service de la copropriété, soit au service d'un copropriétaire ».

Les indemnités seront affectées par le syndic à réparer le dommage subi par la victime.
En cas d'insuffisance du montant de l'indemnité payée par l'assureur, le surplus sera récupéré par le syndic, par toute voie de droit, à charge de l'auteur ou des auteurs du dommage et de ceux qui auront été reconnus civilement responsables.

Article XI/3 : Paiement des primes et encaissement des indemnités

Le syndic acquittera les primes des contrats d'assurance de la copropriété au titre de charges communes, remboursables par les

copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts que chacun possède dans les parties communes (générales et/ou spéciales).

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police d'assurance seront encaissées par le syndic et déposées sur un compte spécial ouvert à cet effet. Il lui appartiendra de signer la quittance d'indemnité ou l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle peut cependant être signée par le ou les propriétaires concernés par le dommage, si celui-ci n'a aucune conséquence directe ou indirecte sur les parties communes ; une copie doit en être remise au syndic.

Lors de l'encaissement des indemnités, il sera tenu compte du droit des créanciers privilégiés et/ou hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice ; leur intervention sera donc demandée.

Il appartiendra également au syndic d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation, aux fins de réparation ou reconstruction, des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires qu'il fera intervenir lors du règlement des susdites indemnités.

Article XI/4 : Surprimes

Si une surprime est due sur un contrat d'assurance du fait de la profession exercée par un copropriétaire ou du chef du personnel qu'il emploie ou du chef du locataire ou occupant de son lot privatif ou, plus généralement, pour tout fait imputable à l'un des copropriétaires ou à son occupant, cette surprime est à charge exclusive du copropriétaire concerné.

Article XI/5 : Franchise

Lorsque le contrat d'assurance « globale incendie » prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci sera supportée par :

a) l'Association des Copropriétaires, au titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune, sauf le recours que pourrait exercer cette Association à l'égard de chacun des copropriétaires concernés au sein d'une communauté (cfr supra) au cas où le dommage trouverait son origine dans une partie commune spéciale ;

b) le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans son lot privatif ;

c) les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.

Lorsque les contrats d'assurance de responsabilité civile prévoient une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci constitue une charge commune générale.

Article XI/6 : Assurance complémentaire

Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leurs lots privatifs, il leur appartiendra de les assurer pour leur compte personnel et à leurs frais.
De même, les copropriétaires qui estiment que l'assurance « globale incendie » est faite pour un montant insuffisant ou qui souhaitent assurer d'autres périls, ont la faculté de souscrire pour leur compte personnel et à leurs frais une assurance complémentaire, mais ils devront le faire auprès de la même compagnie que celle couvrant les risques « globale incendie ».

Dans ces deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être allouée par cette assurance complémentaire, et ils en disposeront librement.

Article XI/7 : Procédures et affectation des indemnités

En cas de sinistre survenu à l'immeuble, le syndic veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurance.

Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le syndic peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement, même dans un lot privatif.

Le syndic supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts, sauf s'il s'agit de réparations concernant exclusivement un lot privatif et que le copropriétaire sinistré souhaite s'en charger à ses risques et périls.

Les indemnités seront affectées par priorité à la réparation des dommages, en cas de sinistre partiel, ou à la reconstruction de l'immeuble si celle-ci a été décidée (cfr infra).

Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de l'Association des Copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotes-parts que chaque copropriétaire possède dans

les parties communes, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value.
Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal, majorés de deux pour cent, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

Si par contre l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires, en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article XI/8 : Destruction et reconstruction de l'immeuble – fin de l'indivision

1. Par destruction de l'immeuble, on entend la disparition de tout ou partie du gros-œuvre ou de la structure de l'immeuble.

La destruction est totale si l'immeuble a été détruit entièrement ou à concurrence de nonante pour cent au moins.

La destruction totale d'un ou de plusieurs bâtiments faisant partie de l'immeuble, pour autant que cette destruction n'atteint pas nonante pour cent de la totalité de l'immeuble, est assimilée à une destruction partielle.

La destruction est dès lors partielle si elle affecte moins de nonante pour cent du gros-œuvre ou de la structure de l'ensemble immobilier.

Il en résulte que sont notamment exclus de la notion de destruction, les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives ou les dommages qui ne concernent pas le gros-œuvre ou la structure de l'immeuble.

2. La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par une assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurance ; elle peut aussi survenir lorsque l'immeuble a perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble, soit sa cession.

3. La destruction totale ou partielle implique que l'assemblée générale des copropriétaires doit décider du sort de l'immeuble, de sa reconstruction ou de sa cession en bloc et de la dissolution de l'Association des Copropriétaires.

4. La destruction, même totale, de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'Association des Copropriétaires, qui doit être décidée par l'assemblée générale (cfr supra).

5. Les décisions de l'assemblée générale de reconstruire ou non sont prises :

- à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'immeuble en bloc ;
- à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'Association des Copropriétaires.

6. Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'assemblée générale devra statuer, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sur le sort de l'Association des Copropriétaires. Les choses communes seront alors partagées ou licitées.
L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes générales.

7. La reconstruction totale ou partielle n'implique pas de modification des quotes-parts de chaque copropriétaire dans les parties communes, sauf modification de celles-ci à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction partielle de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire, sont tenus par priorité, à prix et conditions égaux, de céder tous leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble aux autres copropriétaires ou, si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en font la demande. Cette demande doit être adressée aux copropriétaires dissidents, par lettre recommandée, dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire partiellement l'immeuble a été prise par l'assemblée.
Une copie de cette lettre recommandée est envoyée au syndic pour information.

A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires dissidents ont la faculté de se rallier à cette décision s'ils en informent le syndic par lettre recommandée envoyée dans les huit jours ouvrables suivant l'envoi de la susdite lettre recommandée.

Quant aux copropriétaires qui persistent dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement l'immeuble, il leur sera retenu, du prix de cession, une somme équivalente à leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.

Les copropriétaires récalcitrants auront un délai de deux mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant décidé la reconstruction partielle de l'immeuble pour céder leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble.
A défaut de respecter ce délai, ils seront tenus de participer à la reconstruction partielle de l'immeuble, comme s'ils avaient voté cette dernière.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de cession sera déterminé par deux experts nommés par le Président du Tribunal de Première Instance de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager ; en cas de désaccord sur le choix de tiers experts, il sera commis de la même façon. Le prix sera payé au comptant.

SECTION XII : DISPOSITIONS DIVERSES

Article XII/1 : Principes
Les statuts de l'immeuble, dont fait partie le présent Règlement de copropriété, sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code Civil. Les stipulations qu'ils contiennent sont réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.

Article XII/2 : Législation en matière d'emploi des langues
Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'Association des Copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable. Les frais de traduction sont à charge de l'Association des Copropriétaires.

CHAPITRE V – RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

SECTION I : PRINCIPES GÉNÉRAUX

Article I/1 : Objet du présent règlement

Il est arrêté un Règlement d'ordre intérieur qui a pour but d'assurer harmonieusement la vie en commun des occupants de l'immeuble ainsi que la façon dont ils pourront jouir des parties communes et privatives, et le respect en est imposé à tous les copropriétaires, usufruitiers, occupants, locataires, utilisateurs, etcétéra.

Article I/2 : Modifications et compléments

Le présent Règlement d'ordre intérieur pourra être modifié et complété par une assemblée générale des copropriétaires délibérant à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les modifications au règlement devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées générales, tenu à jour par le syndic.

Article I/3 : Opposabilité

Toutes les dispositions du Règlement d'ordre intérieur peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.
Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

a) En ce qui concerne les dispositions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant, au moment de la concession du droit, de l'existence du Règlement d'ordre intérieur ou, à défaut, par la communication qui lui est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'Association des copropriétaires et du cessionnaire, du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication.

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

Article I/4 : Règlement des différends

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis le litige.

Si, malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.
Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé.
Si le désaccord subsiste, il sera porté devant le juge compétent.

SECTION II : POLICE INTÉRIEURE

Article II/1 : Aspects extérieurs

Les travaux de peinture ou de ravalement aux façades, plus particulièrement les travaux aux châssis, portes, volets et garde-corps éventuels (même s'il s'agit d'éléments privatifs), devront être faits conformément aux dispositions de l'article III/2 du Règlement de copropriété et aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic.

Quant aux travaux relatifs aux parties privatives, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque copropriétaire en temps utile, de telle manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien.

Article II/2 : Tranquillité

Conformément au Règlement de copropriété, les propriétaires et occupants des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

Il est conseillé aux propriétaires et occupants :

- de régler le volume des télévisions, chaînes stéréo, pianos et autres instruments de musique, des sonneries de téléphone, machines à écrire, imprimantes et en général de tout appareil susceptible de faire du bruit, de telle sorte que leur audition ne soit pas perceptible dans les lots privatifs voisins, spécialement dans les chambres à coucher, entre 22 heures et 8 heures, ou d'utiliser des écouteurs ;
- d'éviter l'utilisation des sanitaires (bain, douche, chasse de water-closet) entre 23 heures et 6 heures ;
- lorsque le sol du living, du hall et des couloirs n'est pas recouvert de tapis plain mais de dalles ou de parquet, de placer des dômes de silence aux pieds des sièges et de porter des chaussures d'intérieur ;
- d'éviter de traîner dans leurs lots privatifs, des tables ou des chaises non munies de sabots « anti-bruit » efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagement les volets éventuels.

Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, raclages de revêtements de sol, arrachages de papiers muraux, etcétéra) doivent être effectués en semaine, entre 8 et 18 heures, samedis, dimanches et jours fériés exclus.

Les débris et détritus occasionnés par ces travaux ne peuvent être déposés dans les locaux vide-ordures ou dans un quelconque

emplacement commun de l'immeuble. Ils devront obligatoirement être évacués par l'extérieur (au moyen d'un élévateur) par la firme responsable des travaux.

Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans tous les lieux communs, et notamment dans les halls d'entrée et les cages d'escaliers.

Article II/3 : Terrasses

Les terrasses de l'immeuble doivent être maintenues dans un état permanent de propreté.

Il est interdit :

- d'y remiser des meubles, sauf ceux de jardin ;
- d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, chamoisettes, etcétéra ;
- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, etcétéra ;
- de suspendre des bacs à fleurs aux balustrades, côté extérieur.

Les occupants de l'immeuble sont tenus de prendre toutes mesures afin d'éviter la venue d'oiseaux sur les terrasses et balcons, comme ne pas y déposer de nourriture ou de boissons.

Article II/4 : Esthétique – fenêtres – publicités

Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres ni enseignes, ni réclames, ni linge et autres objets quelconques.

Si la destination à l'usage de l'exercice d'une profession des parties privatives de l'immeuble, affectées à usage de bureau ou d'une profession libérale, le demande, une plaque renseignant l'activité du titulaire de la profession, discrète et de bon goût, dont l'agréation devra être demandée à l'assemblée générale des copropriétaires, pourra être placée dans le plan de la façade, sans pouvoir dépasser seize décimètres carrés.

Les rideaux ou stores en façade devront être uniformes, suivant un modèle déterminé par l'assemblée générale de l'immeuble ou, à défaut, en accord avec le syndic, pour autant que celui-ci ait reçu les instructions nécessaires à cet effet par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires.

Article II/5 : Dégagements communs

Les parties communes, notamment les halls d'entrée, les rampes d'accès, les aires de manœuvres, les escaliers et dégagements, devront être maintenus libres en tous temps ; en conséquence, il ne pourra

jamais y être accroché, placé ou déposé quoi que ce soit, à l'exception de panneaux directionnels, du modèle admis par le syndic.
Cette interdiction vise tout spécialement les véhicules, les vélos, les voitures et jouets d'enfants.

Les tapis ne pourront être secoués ni battus dans les parties communes ; les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, literie, habits, meubles, cirage de chaussures, etcétéra.

Article II/6 : Ascenseurs

L'usage des ascenseurs pourra être réglementé par l'assemblée générale des copropriétaires, éventuellement sur proposition de l'assemblée de la communauté résidentielle concernée, statuant à la simple majorité des voix.

Article II/7 : Animaux

Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants, ne pourront avoir des chiens, des chats et oiseaux – tous ces animaux de petite taille – qu'à titre de tolérance ; si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de troubles dans l'immeuble par le bruit, l'odeur ou autrement, l'assemblée générale pourra ordonner, à la majorité absolue des voix des copropriétaires votants, de retirer la tolérance pour l'animal cause de troubles.

Si le propriétaire de l'animal ne se conforme pas à la décision de l'assemblée générale, celle-ci pourra l'astreindre au paiement d'une somme pouvant atteindre dix Euros par jour de retard, après signification de la décision de l'assemblée, et le montant de cette astreinte sera versée au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée, à prendre à la majorité des trois/quarts des votants et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par une société protectrice des animaux.

Article II/8 : Sanitaires

Les occupants doivent veiller à l'entretien régulier de la chasse de leur water-closet et, en cas d'absence prolongée, d'en fermer le robinet d'arrêt.

Ils doivent de même veiller à l'entretien régulier des joints aux pourtours des baignoires et bacs de douches et vérifier l'étanchéité des tuyaux de décharges.

Ils doivent réparer les robinets lorsque des bruits anormaux se manifestent dans les canalisations, lors de la prise d'eau.

Article II/9 : Publicité – enseignes

A l'exception de panneaux qui pourront être apposés sur la façade extérieure de l'immeuble ou dans le hall d'entrée, en ce qui concerne l'exercice d'une profession (libérale ou autre), au rez-de-chaussée et au premier étage, il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble ; aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, vestibules et passage des étages.

Est seule autorisée l'apposition aux fenêtres de placards annonçant la vente ou la location d'un appartement ou d'un autre lot privatif dans l'immeuble.

Il sera, en outre, permis d'apposer sur la porte d'entrée particulière des appartements du rez-de-chaussée et du premier étage, ou à côté d'elle, une plaque de modèle et dimensions admis par l'assemblée générale, indiquant les nom et profession de l'occupant.

Dans les halls d'entrée de chacun des bâtiments, chacun disposera d'une boîte aux lettres ; sur cette boîte aux lettres pourra figurer le nom ou la profession de son titulaire ainsi que l'étage où se trouve l'appartement qu'il habite ou le bureau qu'il occupe.

Les inscriptions seront d'un modèle uniforme, admis par l'assemblée.
Ces inscriptions seront posées par les soins du syndic, aux frais du propriétaire ou de son occupant. Il en sera de même pour les inscriptions devant figurer sur les tableaux de commande des cabines d'ascenseurs, ainsi que sur les portes palières des appartements.

Article II/10 : Caves – parkings – locations

Les caves ou dépôts éventuels ne pourront être loués qu'à des occupants de l'immeuble, propriétaires ou locataires.

Les garages et emplacements de parking pourront cependant être donnés en location à des non-occupants de l'immeuble.

Pour conserver le caractère tranquille de l'immeuble, les locations d'appartements, de garages et de parkings, ainsi que les sous-locations devront être prévues pour une durée d'une année au moins, le tout sauf autorisation contraire de l'assemblée générale délibérant à la majorité absolue des voix.

Article II/11 : Obstruction – conséquences

Lorsqu'une obstruction d'une descente commune entraînera des débours, ceux-ci seront répartis, faute d'une localisation plus précise, en compte personnel et proportionnellement entre les copropriétaires des appartements dont les accès à ces descentes sont situés au-dessus

du niveau de l’obstruction ; la répartition sera faite en autant de parts qu’il y aura d’accès à la descente visée.

TITRE III : DISPOSITIONS COMMUNES ET TRANSITOIRES

Article I/1 : Opposabilité
La charte de l'immeuble comprenant l'acte de base, statut réel et règlement d'ordre intérieur, s'impose à tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi qu'à tous ceux qui possèderont à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie quelconque de cet immeuble, un droit de quelque nature que ce soit.

En conséquence, ou bien ce document sera transcrit en entier dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes contiendront la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de la charte et qu'ils sont d'ailleurs subrogés de plein droit, par le seul fait d'être propriétaires, occupants ou titulaires d'un droit quelconque sur tout ou partie de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résultant.

Article I/2 : Election de domicile
Dans chaque convention ou contrat relatif à une partie de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Bruxelles, faute de quoi ce domicile sera de plein droit censé élu dans l'immeuble même.

Article I/3 : Contrats en cours
Tous contrats conclus conformément au présent règlement « au nom et pour compte des copropriétaires », avant la réunion de la première assemblée générale, devront être respectés par les copropriétaires pour la durée y mentionnée. Il en sera plus particulièrement ainsi des premières polices d'assurances, dont les primes incomberont aux copropriétaires comme première charge commune.

Article I/4 : Syndic
Le premier syndic sera désigné par la comparante aux présentes, pour une durée expirant à la première assemblée générale ordinaire des copropriétaires.

La rémunération du syndic s'effectue sur base des barèmes en vigueur auprès de la Chambre des Confédérations Immobilières du Brabant.

Article I/5 : Assemblée
La première assemblée générale sera convoquée par le syndic désigné par la comparante, en un endroit indiqué dans la convocation, dès que

plus de la moitié des quotités de copropriété et indivision forcée auront été aliénées par acte authentique, ou à la demande de copropriétaires possédant plus d'un/cinquième des quotes-parts en copropriété.

Cette assemblée sera ouverte sous la présidence du propriétaire du plus grand nombre de quotités et, en cas d'égalité, du plus âgé d'entre eux.

FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes seront payés et supportés par les futurs acquéreurs de lots privatifs dans l'immeuble, chacun proportionnellement à leur participation dans la copropriété à l'exception des frais et droits de la minute des présentes et de ses annexes et de la transcription au bureau des hypothèques d'une expédition des présentes, qui resteront à charge de la comparante.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Pour autant que de besoin Monsieur le Conservateur du bureau des hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription d'une expédition des présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes les parties déclarent faire élection de domicile en leurs demeures et siège social respectifs susindiqués.

MANDAT

D'un même contexte, la société comparante, ci-après qualifiée la partie mandante, représentée comme dit est, a par les présentes déclaré constituer pour mandataires spéciaux, avec pouvoir d'agir ensemble ou séparément :

- Monsieur Marc CROHAIN domicilié à 1082 Berchem-Sainte-Agathe, rue du Jardinage, 104 ;
- Monsieur Frédéric van MARCKE de LUMMEN, domicilié à Uccle, avenue Victor-Emmanuel III, 54 ;
- Monsieur Laurent GRAAS, domicilié à 1348 Louvain-La-Neuve, Rampe du Couvent, 7 ;
- Monsieur Fabrice BOURGEOIS, domicilié à 1325 Bonlez, chemin du Grand Sart 15 ;
- Madame Emilie VANACKER, domiciliée à 1200 Bruxelles, Avenue Robert Dalechamp 5;
- Madame Denise VAN CONEGHEM, domiciliée à 1150 Woluwé-Saint-Pierre, Tir aux Pigeons 4 ;

- Madame Carine STRUELENS, domiciliée à 1850 Grimbergen, Achtbunderstraat 42 ;
- Madame Sylvie VAN LEEUW, domiciliée à 1082 Berchem-Sainte-Agathe, place Oscar Ruelens 7 ;
- Madame Dominique LEROY, domiciliée à 1853 Strombeek-Bever, Sint-Annalaan 185 B004 ;
- Madame Dominique BERTOUILLE, domiciliée à 1000 Bruxelles, Rue de l'Aurore 34.

A qui la partie mandante donne pouvoir de, pour elle et en son nom, VENDRE, ECHANGER, ALIENER et/ou CEDER, en un ou plusieurs actes, tout ou partie de ses droits qu'elle possède sur l'immeuble prédécrit, soit de gré à gré, soit par adjudication publique, en la forme amiable ou judiciaire, moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables.

Faire dresser tous cahiers de charges, diviser par lots,passer et signer tous actes de base rectificatifs, complémentaires ou modificatifs, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels, ainsi qu'au droit de préemption ou à l'urbanisme et à la situation urbanistique des biens, ou encore prescrites par les lois fiscales, consentir toutes autorisations de bâtir, avec ou sans renonciation au droit d'accession et constitution de superficie.

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

Déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, pendre tous arrangements avec ceux-ci.

Accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes sûretés personnelles ou réelles, tant mobilières qu'immobilières.

Requérir le conservateur des hypothèques de prendre soit inscription d'office, soit l'inscription visée par l'article 36 alinéa 2 de la loi hypothécaire.

Accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières.

Dispenser le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement.

Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques.

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

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre.

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

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

Droit d'écriture (Code des droits et taxes divers)

Le droit d'écriture à percevoir à l'occasion du présent acte s'élève à cinquante euros

DONT ACTE
Fait et passé à Bruxelles, en l'étude.
La comparante nous déclare qu'elle a pris connaissance du projet du présent acte dans un délai qui lui a été suffisant pour l'examiner utilement, et en tous cas au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.
Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partielle des autres dispositions, la comparante a signé avec Nous, Notaire.