Étude du
notaire Yves Tytgat

Kortrijksesteenweg 1142 – boîte 1
B-9051- Gand (Sint-Denijs-Westrem)

Tél. +32 9 225 7288
Fax. +32 9 224 3067
E-mail: yvestytgat@notaris-tytgat.be
Site web: www.notaris-tytgat.be

STATUTS DE LA
RESIDENCE "CALABRIA III " à 1200 Bruxelles (Woluwe-Saint-Lambert), A proximité de l'avenue Thiry +75/77,
formant le coin avec la rue d'Aragon et l'avenue de Calabre

N. réf.: MT / 2090437-1 / V 25744
Version: 13 octobre 2022 / 9:10

Yves TYTGAT
Notaris – Notaire
GENT

Rep.	**MT**	**2090437-1**	**V 25744**
Dep.			

STATUTS DE LA
RESIDENCE "CALABRIA III"
1200 Bruxelles (Woluwe-Saint-Lambert),
A proximité de l'avenue Thiry +75/77,
formant le coin avec la rue d'Aragon et l'avenue de Calabre

L'AN DEUX MILLE DIX.
LE premier avril.
Par-devant nous, Maître Yves TYTGAT, notaire établi à GENT.
ONT COMPARU:

1. La société anonyme "**IMMO CLAES**", dont le siège social est établi à 9051 Gand (Sint-Denijs-Westrem), Kortrijksesteenweg 1157.

Numéro d'entreprise TVA BE0415.874.533 – RPM Gand.

Constituée par acte passé devant le notaire Paul Huyghebaert alors établi à Herentals, le 4 décembre 1975, publié dans les annexes du Moniteur belge du 23 décembre suivant sous le numéro 4255-4.

Dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois par acte passé devant le même notaire Huyghebaert le 18 juin 1987, publié dans les annexes du Moniteur belge du 25 juillet suivant sous le numéro 870725-272.

Ici représentée, conformément à ses statuts, par l'un de ses administrateurs-délégués:

La société anonyme "MARACANA", dont le siège est établi à 9830 Sint-Martens-Latem, Nelemeersstraat 65, numéro d'entreprise TVA BE0441.591.510 – RPM Gand. Ici représentée par son représentant permanent, Monsieur DE GRAEVE Frank Astère, né à Deinze le 27 juillet 1967, numéro de registre national 67.07.27-303.52 et habitant à Sint-Martens-Latem, Nelemeersstraat 65, nommé à cette fonction par décision du conseil d'administration du 10 janvier 2003, publiée dans les annexes du Moniteur belge du 21 mai suivant, sous le numéro 03057067.

La société anonyme "MARACANA" a été nommée directrice et administratrice-déléguée par décision de l'assemblée générale, suivie immédiatement par une décision du Conseil d'administration qui s'est tenu le 17 mai 2005, publiée dans les annexes du Moniteur belge du 14 décembre suivant, sous le numéro 05180093.

Dénommée ci-dessous le **Propriétaire foncier**.

ET

La société anonyme **"VANDERSTRAETEN**", dont le siège social est

établi à 3560 Lummen, Europaweg 11.

Numéro d'entreprise TVA BE0400.983.152 – RPM Hasselt.

Constituée sous la forme d'une société de personnes à responsabilité limitée sous la dénomination "ALGEMENE ONDERNEMINGEN M. VANDERSTRAETEN" selon l'acte passé devant le notaire Franz Ceysens, alors établi à Lummen, le 6 janvier 1960, publié dans les annexes du Moniteur belge du 1er février suivant, sous le numéro 1971.

Dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois selon l'acte passé devant le notaire Jan Lambrecht établi à Lummen, le 18 octobre 1996, publié dans les annexes du Moniteur belge du 13 novembre suivant sous le numéro 961113-92.

Ici représentée conformément à ses statuts par deux administrateurs, agissant ensemble, à savoir:

1) Monsieur VANDERSTRAETEN Michel Laurens Alex, né à Herk-de-Stad le 31 octobre 1973, numéro de registre national 731031-099-89 et demeurant à 3560 Lummen, Ketelstraat 10.

2) Monsieur KNUYSEN Richard Arthur, né àLinkhout, le 19 novembre 1948, numéro de registre national 48.11.19-235.86 et demeurant à 3560 Lummen, Hoekstraat 2..

Monsieur VANDERSTRAETEN Michel, précité, renommé à cette fonction par décision de l'Assemblée générale spéciale des actionnaires du 30 juin 2009, publiée dans les annexes du Moniteur belge du 19 août suivant, sous le numéro 09118690.

Monsieur KNUYSEN Richard, précité, nommé à cette fonction par décision de l'Assemblée générale spéciale des actionnaires du 5 juin 2006, publiée dans les annexes du Moniteur belge du 4 août suivant, sous le numéro 06127591.

Dénommés ci-dessous **le Maître d'œuvre** ou **le Promoteur**.

LESQUELLES PARTIES M'ONT DEMANDE D'ACTER CE QUI SUIT:

LECTURE ET COMMENTAIRE DE L'ACTE

Les parties, représentées comme il a été dit, reconnaissent avoir reçu un projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant ce jour. Elles déclarent toutes qu'elles ont reçu ledit projet à temps avant la passation de l'acte, qu'elles en ont pris connaissance et ne tiennent pas à une lecture complète.

Les parties, représentées comme il a été dit, déclarent que cette prise de connaissance était suffisante et faite à temps pour la relecture et l'examen du projet.

Le présent acte sera lu intégralement à haute voix pour ce qui est des mentions contenues dans l'article 12, alinéas 1 et 2 de la Loi organique du notariat, de même que pour les modifications éventuelles qui ont été apportées au projet préalablement communiqué. L'acte sera commenté pour les parties dans son entièreté par moi, notaire instrumentant.

SECTION I.
EXPOSE PRELIMINAIRE –
RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION et
AUTORISATION DE BATIR – SERVITUDE DE MITOYENNETE

I. EXPOSE PRELIMINAIRE

Description du bien immobilier

La société dénommée "IMMO CLAES" déclare être propriétaire du bien immobilier suivant:

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT (1e division)

Une parcelle de terrain comprenant des parkings à démolir, située à **1200 Bruxelles (Woluwe-Saint-Lambert), à proximité de l'avenue Thiry +75/77, formant le coin avec la rue d'Aragon et l'avenue de Calabre**, connue selon titre et selon le récent cadastre, section A, partie du numéro 8/T, d'une superficie, selon mesurage, de mille trois cent septante-sept mètres carrés (1.377 m^2).

Mesurage:

La parcelle susdite a été mesurée et délimitée, en couleur bleue et mentionnée comme étant le lot "C1" sur le plan de mesurage qu'en a établi Monsieur Filip Vlaeminck, géomètre-expert assermenté, demeurant professionnellement à Hamme, le 2 octobre 2009, plan qui restera annexé au présent acte.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien immobilier susdit appartient en pleine propriété, sous une plus grande contenance, à la société anonyme "IMMO CLAES", Propriétaire foncier dudit bien, pour l'avoir acquis à la société anonyme "S.A. BELGIAN URBAN RENOVATION COMPANY S.A.", en abrégé "BURCO", dont le siège est établi à Hoeilaart, selon l'acte passé devant le notaire Jan De Brabandere, alors établi à Merelbeke, avec intervention du notaire Gerard Indekeu, à Bruxelles, le 19 mars 2004, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le 22 mars 2004 sous la référence 51-T-22/03/2004-03243.

Le bien immobilier susdit appartenait auparavant, sous une plus grande contenance, à la société anonyme précitée "BURCO", pour l'avoir acquis suite à une décision de l'Assemblée générale extraordinaire, dont un procès-verbal a été établi par le notaire Thierry Van Halteren, à Bruxelles, le 30 avril 1993, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le 19 mai 1993, livre 8606, numéro 10, portant la fusion par absorption de la société anonyme dans "BELGIAN REAL ESTATE DEVELOPMENT", en abrégé "BRED", dont le siège est établi à Hoeilaart.

Le bien susdit appartenait auparavant à la société anonyme précitée "BRED", pour l'avoir acquis suite à une décision de l'Assemblée générale extraordinaire dont un procès-verbal a été établi par le même notaire Thierry Van Halteren, à Bruxelles, le 30 avril 1993, transcrit au même bureau des hypothèques à Bruxelles le 19 mai 1993, livre 8606, numéro 9, par l'apport de ce bien fait, sous une plus grande contenance, par la société anonyme "VAL D'OR REAL ESTATE COMPANY II", en abrégé "VAREC S.A." en liquidation, en guise de fusion par absorption de cette société par la société anonyme "BRED" précitée.

La société absorbée était propriétaire des biens susdits, pour les avoir achetés à Madame DE SUTTER Anaïs Marie, veuve de Monsieur VANPACHTENBEKE Cyrille Joseph, à Bruxelles (Woluwe-Saint-Lambert), et à Monsieur PINT Jozef Antonia et son épouse, Madame VAN PACHTENBEKE

Celesta Augustine, à Bruxelles (Woluwe-Saint-Lambert), conformément à l'acte passé devant le notaire Gérard Indekeu, à Bruxelles, le 17 janvier 1992, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le 23 janvier 1992, livre 8249, numéro 15.

La propriété des parcelles, alors achetées et connues sous les numéros 8/G, 172/C et 172/E, s'établissait comme suit:

a) La parcelle numéro **8/G** (partie de la parcelle antérieure 8/A) appartenait aux époux précités VANPACHTENBEKE Cyrille – DE SUTTER Anaïs, à Bruxelles (Woluwe-Saint-Lambert), pour l'avoir acquise conformément à l'acte passé devant le notaire Prosper Delzaert, alors établi à Bruxelles (Schaerbeek), le 15 juin 1952, transcrit au même bureau des hypothèques le 5 juillet 1952, livre 1057, numéro 15.

Monsieur VANPACHTENBEKE Cyrille est décédé à Bruxelles (Woluwe-Saint-Lambert) le 29 décembre 1985. Conformément à l'article 2 du contrat de mariage entre les époux VANPACHTENBEKE-DE SUTTER passé devant le notaire De Cock, alors établi à Woluwé-Saint-Lambert, le 15 septembre 1930, les biens, appartenant à la communauté conjugale, ont échu en pleine propriété à Madame Anaïs DE SUTTER, précitée.

b) Les parcelles numéros **172/C et 172/E** appartenaient aux époux précités PINT Jozef – VANPACHTENBEKE Celesta pour les avoir acquises comme suit:

   a. La parcelle numéro **172/C**, suite à son achat aux consorts PLISSART 1) Agnès, 2) Cécile, 3) Albert, 4) Monique, 5) Françoise, 6) Jean-Marie, 7) Etienne, 8) Anne, 9) Lucie et 10) Yves, selon l'acte passé devant le notaire Daniel Gerard, alors établi à Bruxelles, le 12 décembre 1968, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le 16 janvier 1969, livre 3892, numéro 32.

   b. La parcelle numéro 172/E, suite à son achat aux mêmes consorts PLISSART, selon l'acte passé devant le notaire Daniel Gerard précité, le 12 mars 1973, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le 16 avril suivant, livre 4593, numéro 22.

II. AUTORISATION DE BATIR ET RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION

Dans le cadre de la convention de collaboration conclue entre parties avec la société anonyme VANDERSTRAETEN datée du 1 avril 2010, l'autorisation de bâtir mentionnée ci-dessous est accordée par le Propriétaire foncier avec renonciation au droit d'accession:

Chapitre I. Autorisation de bâtir

En vue de l'édification d'un complexe d'appartements dénommé Résidence "CALABRIA III" par le Promoteur, le Propriétaire foncier déclare donner autorisation au Promoteur, qui accepte, d'édifier des immeubles sur la propriété susdite et d'effectuer des travaux conformément aux autorisations délivrées par les autorités.

Conditions

a. L'autorisation de bâtir susmentionnée est accordée et acceptée en vue de la réalisation de la Résidence "CALABRIA III" pour la durée mentionnée dans la renonciation au droit d'accession dont il est question plus loin.

b. Tous les frais, impôts et taxes, de quelque nature qu'ils soient, auxquels donneraient lieu l'édification des nouveaux immeubles et l'exécution des travaux, sont exclusivement à la charge du Promoteur.

Le Maître d'œuvre se réserve le droit de facturer les frais, impôts et taxes, prémentionnés, aux acquéreurs conformément aux conditions générales de vente, déposées sous minutes ce jour.

c. L'autorisation de bâtir susmentionnée n'engage en aucune façon la responsabilité du Propriétaire foncier, pour ce qui est de l'édification et de l'aliénation des immeubles ou de l'exécution de travaux, puisque les risques doivent être supportés exclusivement par le Promoteur. Toutes les contestations qui pourraient naître à ce sujet, de quelque nature qu'elles soient, doivent être aplanies par le Maître d'œuvre à ses frais, risques et périls, sans intervention du Propriétaire foncier ni recours à l'encontre de celui-ci, même si la contestation ou la condamnation vise aussi le Propriétaire foncier en sa qualité de propriétaire du terrain.

d. Le Promoteur s'engage à totalement garantir le Propriétaire foncier contre toutes les créances qui, pendant les travaux ou suite aux travaux, pourraient être entamées contre le Propriétaire foncier, y compris la garantie totale contre toutes les créances sur base de nuisances entre voisins et dommage entre voisins (article 544 du Code Civil) pour lesquels le Propriétaire foncier et/ou ses ayant droit pourraient être impliqués.

d. Le Maître d'œuvre déclare avoir pris connaissance du contenu des titres de propriété et s'engager à respecter rigoureusement les conditions générales et particulières qui y sont reprises, de même que les servitudes et autres charges et entraves éventuelles, de quelque nature qu'elles soient, à la décharge complète de la société anonyme "IMMO CLAES".

e. Dans la mesure où la loi l'autorise, il est convenu que le Maître d'œuvre ne supporte aucune responsabilité relative à la décision d'opportunité de construire sur le terrain, ou aux dommages quelconques, autres que ceux qui résultent des travaux proprement dits, causés aux biens, aux personnes, aux animaux ou aux plantes, résultant soit de l'occupation des logements sur et autour du terrain, soit des vices cachés du terrain, soit de l'utilisation du complexe dont est seule responsable la société anonyme LEYSTERDAEL citée ci-dessous, qui déclare préserver totalement le Maître d'œuvre, à ses frais, risques et périls, et sans intervention du Maître d'œuvre ni recours à l'encontre de celui-ci, de toutes actions en justice qui seraient engagées à l'encontre du Maître d'œuvre en raison de tels dommages.

Chapitre II. Renonciation au droit d'accession

Le Propriétaire foncier déclare renoncer purement et simplement au profit du Promoteur, qui accepte, au droit d'accession qui lui revient en vertu des articles 546, 551 et suivants du Code civil, pour ce qui est des immeubles et travaux que le Maître d'œuvre édifiera et exécutera sur la parcelle de terrain décrite plus haut. En conséquence de quoi, le Maître d'œuvre peut édifier des

biens immobiliers sur le terrain et il reste le dernier propriétaire en date des immeubles pendant la durée de cette renonciation au droit d'accession.

Conditions

a. Cette renonciation au droit d'accession ainsi que l'autorisation de bâtir susmentionnée ont pris cours aujourd'hui et dureront jusqu'à ce que toutes les parties privatives du complexe aient été vendues, mais prendront fin de plein droit le 31 décembre 2012 sous réserve que le Maître d'œuvre respecte rigoureusement toutes les obligations contractées par lui en raison de la convention susmentionnée datée du 1 avril 2010.

Si le Maître d'œuvre persiste à ne pas respecter rigoureusement les obligations contractées par lui et si une mise en demeure par lettre recommandée ou par exploit d'huissier est restée sans suite pendant une période de 30 jours, l'autorisation de bâtir avec renonciation au droit d'accession sera supprimée automatiquement et de plein droit, les constructions édifiées par le Maître d'œuvre et non encore vendues devenant automatiquement et de plein droit, gratuitement, la propriété de la société anonyme "IMMO CLAES" qui, en dérogation aux dispositions légales en la matière, ne devra payer pour cela aucune indemnité au Maître d'œuvre.

Le Maître d'œuvre s'engage, pendant toute la durée de la renonciation au droit d'accession, à ni aliéner lui-même les constructions édifiées par lui et non encore vendues, ni les grever d'une inscription hypothécaire, ni à donner procuration à cette fin, ni à les grever d'un quelconque privilège ou autre entrave, de quelque nature qu'ils soient, tout ceci sauf autorisation écrite expresse du Propriétaire foncier.

En cas de faillite ou de liquidation du Promoteur ou en cas de saisie-exécution à l'encontre du Promoteur ou de ses ayants droit avant l'expiration du délai de la renonciation au droit d'accession, le Propriétaire foncier, dans les trois mois qui suivent la demande qui lui aura été faite par le curateur, le liquidateur ou le créancier:

- soit décidera que, du fait de la faillite ou de la liquidation ou encore de la saisie-exécution, la renonciation au droit d'accession prend fin de plein droit et que les immeubles qui ont déjà été édifiés et n'ont pas encore été vendus deviennent de plein droit sa propriété, sans indemnité ;

- soit décidera à quelles conditions le curateur, le liquidateur ou les créanciers ayant intenté des poursuites pourra (pourront) acheter les parcelles de terrain non encore vendues dans la Résidence "CALABRIA III".

b. Pour les autres conditions, il est renvoyé aux textes légaux en matière de renonciation au droit d'accession et de droit de construire, dans la mesure où il n'y est pas dérogé dans le présent acte.

c. À l'expiration de la durée de cette renonciation au droit d'accession, les constructions édifiées par le Maître d'œuvre, liées aux parcelles de terrain non vendues, deviennent automatiquement et de plein droit la propriété du Propriétaire foncier qui, en dérogation aux dispositions légales en la matière, ne doit payer pour cela aucune indemnité au Maître d'œuvre, puisque le but des parties est que le Maître d'œuvre ait vendu l'intégralité du complexe d'immeubles à des tiers pendant la durée de la renonciation au droit d'accession.

Le Promoteur s'engage à ne pas aliéner, ni de transférer sans la permission écrite du Maître d'œuvre, les doits qui lui ont été conférés,.

III. SERVITUDE DE MITOYENNETE

La société précitée "IMMO CLAES" sera autorisée, à l'exclusion de toute autre partie, à encaisser le prix qui serait payé par des riverains ou par d'autres tiers pour rendre mitoyens les nouveaux éléments de murs du complexe qui seraient éventuellement à construire, sans intervention de l'association des copropriétaires du complexe.

SECTION II. STATUTS DE L'IMMEUBLE.

I. ACTE DE BASE. – DEMEMBREMENT DU COMPLEXE

Ensuite, les parties nous ont demandé à nous, notaire, de passer à l'enregistrement de l'acte de base relatif à la Résidence "CALABRIA III", comme suit:

Chapitre I. Dispositions préliminaires

1. Le terrain servira de superficie au sol pour l'entièreté du complexe.

2. L'association des copropriétaires créée reçoit la dénomination d'**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE "CALABRIA III" à Woluwe-Saint-Lambert, à proximité de l'avenue Thiry +75/77, formant le coin avec l'avenue de Calabre.**

Elle aura son siège dans le nouveau complexe à édifier. En guise de mesure transitoire et en attendant que les parties communes du complexe aient été livrées temporairement, le siège est établi, en raison de considérations pratiques, au siège social du Maître d'œuvre.

3. Les dispositions qui suivent concernant le statut immobilier général et le règlement intérieur ainsi que tous les documents joints au présent acte, devront être considérés comme formant le fondement juridique du complexe.

Chapitre II. Statut immobilier général du système de copropriété

Les parties déclarent vouloir soumettre le complexe de propriétés à édifier au statut juridique de la copropriété comme stipulé dans les articles 577-2 et suivants du Code civil.

Il s'ensuit qu'à partir de la première vente ou du premier transfert de propriété d'une partie privative, le complexe est scindé en:

a) parties privatives et

b) parties communes.

Sur la partie privative, le titulaire exerce le droit de propriété exclusif à l'exception de limitations éventuellement stipulées.

Sur les parties communes, le titulaire exerce des droits en tant que copropriétaire, tels qu'ils sont prévus à l'article 577-2 précédemment cité et conformément aux dispositions de l'acte de base.

Les parties communes des différents lots privatifs appartiendront, en copropriété et en indivision forcée, aux propriétaires des lots privatifs, chacun pour leur quote-part dans l'ensemble du complexe.

Les dispositions des présents statuts relèvent du statut de droit réel. Elles lient tous les propriétaires de quotes-parts indivises dans le bien immobilier susdit ainsi que leurs héritiers et ayants droit à quelque titre que ce soit. Elles sont opposables aux tiers par transcription au bureau des hypothèques.

En cas d'aliénation, aussi bien à titre gratuit qu'à titre onéreux, l'acte contiendra la déclaration selon laquelle le nouveau propriétaire d'un droit réel sur une partie du complexe a connaissance de toutes les charges, clauses et conditions des présents statuts et des pièces jointes, en a reçu une copie et, par le seul fait d'avoir signé l'acte d'aliénation, est subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent de ces documents.

Chapitre III. Parties privatives

Section I. Principe

Les parties des immeubles qui sont, ou peuvent être, à l'usage exclusif d'un propriétaire constituent l'objet d'un droit de propriété privatif.

Section II. Propriété privative

Les parties suivantes, entre autres, et dans la mesure où elles sont réalisées dans l'immeuble en question, font l'objet d'un droit de propriété privatif, sans que cette énumération ne soit limitative:

1. Équipements généraux

- les parquets, les carrelages ou autres revêtements de sol avec leur chape ;
- les revêtements muraux et les plafonds avec leurs décorations ;
- les portes intérieures et les portes d'accès de chaque partie privative ;
- l'habillage des fenêtres ;
- le carrelage des terrasses ;
- les installations sanitaires ;
- les appareils électriques de même que les câbles électriques qui se trouvent dans le lot qui est desservi par eux, pour autant qu'ils ne soient destinés qu'à l'usage exclusif de ce lot ;
- l'installation de chauffage central avec les radiateurs et les canalisations qui se trouvent dans le lot qui est desservi par eux, pour autant qu'ils ne soient destinés qu'à l'usage exclusif de ce lot ;
- l'installation de systèmes de parlophonie et d'ouverture de porte, de même que les câbles qui se trouvent dans le lot qui est desservi par eux, pour autant qu'ils ne soient destinés qu'à l'usage exclusif de ce lot ;

2. Les dépendances qui se trouvent à l'extérieur des lots, mais qui sont à leur usage exclusif, comme:

- l'installation de systèmes de parlophonie et d'ouverture de porte ;
- les sonnettes aux portes d'entrée des appartements ;
- les boîtes aux lettres ;
- les plaques qui indiquent le nom des occupants des appartements ;
- les canalisations pour le raccordement au réseau commun de la radio- et la télédistribution ;
- les canalisations pour les cheminées et canaux d'aération dans la mesure où ils sont exclusivement destinés à un usage privatif ;
- les conduites pour l'eau et l'électricité ;

Tout ceci à l'exception des éléments de ces équipements qui sont destinés à un usage collectif.

3. Murs intérieurs: les murs intérieurs et les clôtures intérieures - à

l'exception des murs de soutènement, des piliers et des poutres en béton qui séparent deux lots privatifs - sont communs à ces deux lots.

La description des divers lots privatifs est reprise ci-dessous.

Section III. Réunion ou démembrement de parties privatives

Si deux ou plusieurs parties privatives sont transformées en un seul lot, le total des quotes-parts qui ont été attribuées à chacune des parties privatives réunies sera associé à ce lot dans la copropriété.

Les parties ou leurs ayants droit pourront également diviser une partie privative en deux ou plusieurs parties privatives plus petites, auxquelles, cependant, doit être attribuée la totalité du nombre de quotes-parts du lot divisé.

À cette fin, les parties ou leurs ayants droit peuvent même ajouter des portes supplémentaires donnant sur les couloirs ou sur les parties communes; ce même droit est accordé aux propriétaires ultérieurs de parties privatives moyennant approbation préalable par l'assemblée générale.

Chapitre IV. Parties communes

Outre la propriété privative et exclusive des pièces qui constituent les parties privatives, un certain nombre de quotes-parts dans les parties communes, également dénommées plus loin "parties communes", sont encore associées à chaque partie privative.

Section I. Principe

Le terrain et les parties des constructions qui sont destinés ou servent à tous les lots ou à quelques-uns d'entre eux sont communs.

Section II. Copropriété – Parties communes

Les parties communes sont les parties du complexe qui sont utiles à la totalité du complexe.

En font partie, dans la mesure où ces éléments ont été réalisés dans l'immeuble et sans que cette énumération ne puisse être considérée comme limitative:

a) le terrain sur lequel l'immeuble sera édifié ;

b) les diverses zones vertes autour des immeubles et le jardin ;

c) les chemins pour les services d'urgence et les camions de déménagement ;

d) le réseau général d'égouts, conduites, canalisations et fosses servant aux immeubles ;

e) les fondations et murs de soutènement de même que la charpente de l'immeuble avec ses conduites ;

f) les corps de cheminée et têtes de cheminées ;

g) les conduites pour l'eau, l'électricité, le téléphone, le chauffage et l'évacuation ;

h) les canaux d'aération ("aéras") ;

i) le gros œuvre des terrasses et balustrades ;

j) les porches d'entrée et les halls d'entrée au rez-de-chaussée ;

k) les escaliers et cages d'escalier ;

l) les locaux pour les compteurs et les ordures ménagères ;

m) les parties communes de l'installation de parlophonie, du tableau du câblage électrique, et du système de sonnerie ;

n) les ascenseurs et les installations d'ascenseurs ;
o) les zones de circulation et les aires de manœuvres au sous-sol ;
p) l'entrée et les chemins d'accès au sous-sol ;
q) le parement et l'ornementation des façades ;
r) le toit, le revêtement de toit et les conduites d'évacuation.

Les parties communes appartiennent en indivision aux propriétaires des parties privatives du complexe en proportion de leurs quotes-parts dans la copropriété, comme cela sera indiqué de manière plus détaillée.

Chapitre V. Description des parties privatives

Section I. Généralités

Ensuite, les parties nous demandent à nous, notaire, d'acter leur volonté de manière authentique de soumettre à partir de ce jour l'immeuble à appartements, qui portera le nom de Résidence "CALABRIA III", au statut de la propriété horizontale et au régime de la copropriété.

À partir de ce jour, les parties privatives peuvent faire l'objet de toutes les conventions.

Chacune des parties privatives comprend:

a) une partie en propriété privative et exclusive ;

b) un certain nombre d'unités dans les parties communes, qui se trouvent en situation de copropriété et d'indivision forcée.

Toute convention se rapportant à une partie privative concerne aussi les unités dans les parties communes qui y sont liées.

Les parties communes sont réparties en dix mille unités **(10.000)**, ventilées entre les différentes parties privatives.

La description des différentes parties privatives se fera sur la base des plans de construction approuvés et des plans d'exécution déposés aujourd'hui parmi les minutes du notaire instrumentant.

Les plans d'exécution auront priorité sur les plans approuvés.

La résidence forme un tout et comprend un sous-sol composé de deux niveaux, un rez-de-chaussée et quatre étages.

Les parties communes et la composition de chaque partie privative sont détaillées ci-dessous par niveau sur la base des plans susdits.

Les appartements sont désignés par un type suivi d'un numéro.

Les emplacements de parking sont désignés par un numéro.

Les caves sont désignées par la lettre "C'" suivie d'un numéro.

Lorsque, dans les descriptions, les termes "gauche", "droite", "à l'avant" et "à l'arrière" sont utilisés, ils s'entendent toujours du point de vue de quelqu'un qui se trouve devant l'entrée concernée de l'immeuble et qui regarde vers cet immeuble, et ce à partir de l'avenue de Calabre.

Là où: l'immeuble est mentionné dans ce qui précède ou dans ce qui suit, il est fait référence à la Résidence "CALABRIA III".

Les termes «part" ou "partie" ont la même signification.

Les termes "commun" ou "en commun" ont la même signification.

Les termes "emplacement pour voiture" ou "place de parking" ont la même signification.

Section II. Description des parties communes et des parties

privatives par niveau.

1. Au sous-sol au niveau –2 (moins deux)

Le sous-sol au niveau moins deux (-2) comprend, sans que l'énumération suivante puisse être considérée comme limitative:

a. Parties communes: les zones de circulation et les aires de manœuvres, les passages de et vers le niveau moins un (-1), les passages vers les ascenseurs numérotés un (1), deux (2) et trois (3), les passages vers les caves, les locaux avec une porte d'accès vers l'escalier et la cage d'escalier vers les niveaux supérieurs, les installations d'ascenseur et la sortie de secours avec escaliers vers les étages supérieurs, un local de dégazage.

b. Parties privatives:

1) **trente-quatre (34) caves**, indiquées sur le plan d'exécution Pa02 par la lettre "C" suivie d'un numéro: C17 jusqu'à C50.

Ce plan d'exécution Pa02 est annexé à un acte "dépôt de plans" passé ce jour devant le notaire instrumentant, précédant le présent acte de base.

Chaque cave comprend:

- en propriété privative et exclusive: la cave proprement dite avec sa porte.
- en copropriété et en indivision forcée: AUCUNE quote-part dans les parties communes n'est attribuée à ces caves et elles ne sont par conséquent pas cessibles séparément, sauf aux propriétaires d'une partie privative dans la Résidence.

2) **trente (30) places de parking**, indiqués sur le plan d'exécution Pa02 par la lettre "P" suivie d'un numéro: P30 jusqu'à P59.

Chaque place de parking comprend:

- en propriété privative et exclusive: la place de parking ouverte proprement dit.
- en copropriété et en indivision forcée: dix/dix millièmes (10/10.000^{es}) des parties communes dont le terrain.

Le comparant se réserve le droit de transformer (une partie) des places de parking (non encore vendus à ce moment) en box de garage, à condition qu'il dispose pour ce faire des permis nécessaires.

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

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

2. Au sous-sol au niveau –1 (moins un)

Le sous-sol au niveau moins un (-1) comprend, sans que l'énumération suivante puisse être considérée comme limitative:

a. Parties communes: la porte d'accès au parking souterrain, l'entrée, les zones de circulation et les aires de manœuvres, les passages de et vers le niveau moins deux (-2), les passages vers les ascenseurs numérotés un (1), deux (2) et trois (3), les locaux avec une porte d'accès vers l'escalier et la cage d'escalier vers le niveau –2 (moins deux) et les niveaux supérieurs, les installations d'ascenseur, un local pour les déchets ménagers, un bassin d'orage,

l'emplacement pour les compteurs électriques, de gaz et d'eau, les passages vers la cage d'escaliers, la cage d'escaliers proprement dite et les escaliers, le local à vélos et poussettes, les locaux techniques, les locaux de compteurs, le passage vers le jardin et les jardins adjacents, ce dernier tel qu'il est décrit dans le chapitre IX figurant ci-après. Servitudes.

b. Parties privatives:

1) **seize (16) caves**, indiquées sur le plan d'exécution Pa03 par la lettre "C" suivie d'un numéro: C1 jusqu'à C16.

Ce plan d'exécution Pa03 est annexé à un acte "dépôt de plans" passé ce jour devant le notaire instrumentant, précédant le présent acte de base.

Chaque cave comprend:

- en propriété privative et exclusive: la cave proprement dite avec sa porte.
- en copropriété et en indivision forcée: AUCUNE quote-part dans les parties communes n'est attribuée à ces caves et elles ne sont par conséquent pas cessibles séparément, sauf aux propriétaires d'une partie privative dans la Résidence.

2) **vingt-neuf (29) places de parking**, indiqués sur le plan d'exécution Pa03 par la lettre "P" suivie d'un numéro: P1 jusqu'à P29.

Chaque place de parking comprend:

- en propriété privative et exclusive: la place de parking ouverte proprement dite.
- en copropriété et en indivision forcée: dix/dix millièmes (10/10.000es) des parties communes dont le terrain.

Le comparant se réserve le droit de transformer (une partie) des places de parking (non encore vendus à ce moment) en box de garage, à condition qu'il dispose pour ce faire des permis nécessaires.

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

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

3. Au rez-de-chaussée (zéro).

Le rez-de-chaussée (niveau zéro) comprend, sans que l'énumération suivante puisse être considérée comme limitative:

a. Parties communes: les trois entrées et à chaque fois le hall d'entrée y afférent avec les portes d'entrée, l'emplacement pour les boîtes aux lettres, un débarras pour le matériel de nettoyage dans l'entrée 1, les passages vers les ascenseurs et les cages d'escaliers, les installations d'ascenseur, les cages d'escaliers et les escaliers, le jardin.

b. Parties privatives: huit (8) appartements, indiqués sur le plan d'exécution Pa04, à savoir:

1) L'**appartement A-0 (A zéro)**, à savoir l'appartement situé au rez-de-chaussée au niveau 0 (zéro) accessible par l'entrée un (1), situé à gauche à l'arrière et comprenant:

- **en propriété privative et exclusive**: hall d'entrée, water-closet,

living, balcon, cuisine, débarras, salle de bain avec baignoire, espace douche, trois chambres à coucher (dont 2 qui donnent sur une terrasse à l'arrière) ;

- **en copropriété et en indivision forcée**: deux cent septante/dix millièmes (270/10.000es) des parties communes dont le terrain.

2) L'**appartement B-0 (B zéro)**, à savoir l'appartement situé au rez-de-chaussée au niveau 0 (zéro) accessible par l'entrée un (1), situé à gauche (arrière) à l'avant-droite de l'appartement A-0 et comprenant:

- **en propriété privative et exclusive**: hall d'entrée, water-closet, living, cuisine, débarras, salle de bain avec baignoire, local pour la chaudière, une chambre à coucher et un balcon ;
- **en copropriété et en indivision forcée**: cent soixante/dix millièmes (160/10.000es) des parties communes dont le terrain.

3) L'**appartement C-0 (C zéro)**, à savoir l'appartement situé au rez-de-chaussée au niveau 0 (zéro) à gauche de l'entrée un (1) à l'avant-droite de l'appartement B-0, accessible par l'entrée 1 et comprenant:

- **en propriété privative et exclusive**: hall d'entrée, water-closet, living, cuisine, débarras, salle de bain avec baignoire et deux chambres à coucher ;
- **en copropriété et en indivision forcée**: deux cent quarante/dix millièmes (240/10.000es) des parties communes dont le terrain.

4) L'**appartement D-0 (D zéro)**, à savoir l'appartement situé au rez-de-chaussée au niveau 0 (zéro) à droite de l'entrée un (1), accessible par l'entrée 1, et comprenant:

- **en propriété privative et exclusive**: hall d'entrée, water-closet, living, cuisine, débarras, salle de bain avec baignoire, espace douche, trois chambres à coucher (toutes trois donnant sur la terrasse à l'arrière) ;
- **en copropriété et en indivision forcée**: deux cent nonante/dix millièmes (290/10.000es) des parties communes dont le terrain.

5) L'**appartement E-0 (E zéro)**, à savoir l'appartement situé au rez-de-chaussée au niveau 0 (zéro) à gauche de l'entrée deux (2) et à droite de l'appartement D-0, accessible par l'entrée 2, et comprenant:

- **en propriété privative et exclusive**: hall d'entrée, water-closet, living, cuisine, débarras, salle de bain avec baignoire, deux chambres à coucher donnant sur une terrasse à l'arrière et une chambre à coucher avec salle de douche individuelle ;
- **en copropriété et en indivision forcée**: deux cent vingt/dix millièmes (220/10.000es) des parties communes dont le terrain.

6) L'**appartement G-0 (G zéro)**, à savoir l'appartement situé au rez-de-chaussée au niveau 0 (zéro) à droite de l'entrée deux (2) et à droite de l'appartement E-0, accessible par l'entrée 2, et comprenant:

- **en propriété privative et exclusive**: hall d'entrée, water-closet, living, cuisine, débarras, salle de bain avec baignoire, deux chambres à coucher donnant sur une terrasse à l'arrière et une troisième chambre à coucher avec salle de douche individuelle ;

- **en copropriété et en indivision forcée**: deux cent dix/dix millièmes (210/10.000es) des parties communes dont le terrain.

7) L'**appartement H-0 (H zéro)**, à savoir l'appartement situé au rez-de-chaussée au niveau 0 (zéro) à gauche de l'entrée trois (3) et à droite de l'appartement G-0, accessible par l'entrée 3, et comprenant:

- **en propriété privative et exclusive**: hall d'entrée, water-closet, living, cuisine, débarras, salle de bain avec baignoire, deux chambres à coucher donnants sur une terrasse à l'arrière;
- **en copropriété et en indivision forcée**: cent septante/dix millièmes (170/10.000es) des parties communes dont le terrain.

8) L'**appartement I-0 (I zéro)**, à savoir l'appartement situé au rez-de-chaussée au niveau 0 (zéro) à droite de l'entrée trois (3) et à droite de l'appartement H-0, accessible par l'entrée 3, et comprenant:

- **en propriété privative et exclusive**: hall d'entrée, water-closet, living, cuisine, débarras, salle de bain avec baignoire, deux chambres donnants sur une terrasse à l'arrière ;
- **en copropriété et en indivision forcée**: cent quatre-vingts/dix-millièmes (180/10.000es) des parties communes dont le terrain.

4. Au niveau 1 (un)

Le niveau 1 (un) comprend, sans que l'énumération suivante puisse être considérée comme limitative:

a. Parties communes: les passages vers les ascenseurs et les cages d'escaliers, les escaliers et les cages d'escaliers, les ascenseurs et les installations d'ascenseur.

b. Parties privatives: neuf (9) appartements, indiqués sur le plan d'exécution Pa05, à savoir:

1) L'**appartement A-1 (A un)**, à savoir l'appartement situé au niveau un (1) au-dessus de l'appartement A-0 (A zéro), accessible par l'entrée 1, et comprenant:

- **en propriété privative et exclusive**: hall d'entrée, water-closet, living donnant sur une terrasse, cuisine, débarras, salle de bain avec baignoire, trois chambres à coucher, espace douche ;
- **en copropriété et en indivision forcée**: deux cent septante/dix millièmes (270/10.000es) des parties communes dont le terrain.

2) L'**appartement B-1 (B un)**, à savoir l'appartement situé au niveau un (1) au-dessus de l'appartement B-0 (B zéro), accessible par l'entrée 1, et comprenant:

- **en propriété privative et exclusive**: hall d'entrée, water-closet, living donnant sur une terrasse, cuisine, débarras, salle de bain avec baignoire, espace pour chaudière, une chambre à coucher ;
- **en copropriété et en indivision forcée**: cent soixante/dix millièmes (160/10.000es)

3) L'**appartement C-1 (C un)**, à savoir l'appartement situé au niveau un (1) au-dessus de l'appartement C-0 (C zéro) et de l'entrée un (1), accessible par l'entrée 1, et comprenant:

- **en propriété privative et exclusive**: hall d'entrée, water-closet,

living donnant sur une terrasse, cuisine, débarras, salle de bain avec baignoire, espace douche, trois chambres à coucher ;

- **en copropriété et en indivision forcée**: deux cent quatre-vingts/dix millièmes (280/10.000es) des parties communes dont le terrain.

4) L'**appartement D-1 (D un)**, à savoir l'appartement situé au niveau un (1) au-dessus de l'appartement D-0 (D zéro), accessible par l'entrée 1, et comprenant:

- **en propriété privative et exclusive:** hall d'entrée, water-closet, living donnant sur une terrasse à l'avant, cuisine donnant sur une terrasse à l'arrière, débarras, salle de bain avec baignoire, espace douche, trois chambres à coucher ;
- **en copropriété et en indivision forcée**: deux cent nonante/dix millièmes (290/10.000es) des parties communes dont le terrain.

5) L'**appartement E-1 (E un)**, à savoir l'appartement situé au niveau un (1) au-dessus de l'appartement E-0 (E zéro), accessible par l'entrée 2, et comprenant:

- **en propriété privative et exclusive**: hall d'entrée, water-closet, living donnant sur une terrasse à l'avant, cuisine, débarras, salle de bain avec baignoire, deux chambres à coucher ;
- **en copropriété et en indivision forcée**: cent quatre-vingt-cinq/dix millièmes (185/10.000es) des parties communes dont le terrain.

6) L'**appartement F-1 (F un)**, à savoir l'appartement situé au niveau un (1) au-dessus de l'entrée deux (2) et de parties des appartements E-0 (E zéro) et G-0 (G zéro), accessible par l'entrée 2, et comprenant:

- **en propriété privative et exclusive**: hall d'entrée, water-closet, living donnant sur une terrasse, cuisine, débarras, salle de bain avec baignoire, une chambre à coucher ;
- **en copropriété et en indivision forcée**: cent cinquante-cinq/dix millièmes (155/10.000es) des parties communes dont le terrain.

7) L'**appartement G-1 (G un)**, à savoir l'appartement situé au niveau un (1) au-dessus de l'appartement G-0 (G zéro), accessible par l'entrée 2, et comprenant:

- **en propriété privative et exclusive**: hall d'entrée, water-closet, living donnant sur une terrasse à l'avant, cuisine, débarras, salle de bain avec baignoire, deux chambres à coucher ;
- **en copropriété et en indivision forcée**: cent septante-cinq/dix millièmes (175/10.000es) des parties communes dont le terrain.

8) L'**appartement H-1 (H un)**, à savoir l'appartement situé au niveau un (1) au-dessus de l'appartement H-0 (H zéro), accessible par l'entrée 3, et comprenant:

- **en propriété privative et exclusive**: hall d'entrée, water-closet, living donnant sur une terrasse, cuisine, débarras, salle de bain avec baignoire, deux chambres à coucher ;
- **en copropriété et en indivision forcée**: deux cent cinq/dix

millièmes (205/10.000es) des parties communes dont le terrain.

9) L'**appartement I-1 (I un)**, à savoir l'appartement situé au niveau un (1) au-dessus de l'appartement I-0 (I zéro), accessible par l'entrée 3, et comprenant:

- **en propriété privative et exclusive**: hall d'entrée, water-closet, living donnant sur une terrasse, cuisine, débarras, salle de bain avec baignoire, deux chambres à coucher ;
- **en copropriété et en indivision forcée**: deux cent cinq/dix millièmes (205/10.000es) des parties communes dont le terrain.

5. Au niveau 2 (deux).

Le niveau 2 (deux) comprend, sans que l'énumération suivante puisse être considérée comme limitative:

a. Parties communes: les passages vers les ascenseurs et les cages d'escaliers, les escaliers et les cages d'escaliers, les ascenseurs et les installations d'ascenseur.

b. Parties privatives: neuf (9) appartements, indiqués sur le plan d'exécution Pa05, à savoir:

1) L'**appartement A-2 (A deux)**, à savoir l'appartement situé au niveau deux (2) au-dessus de l'appartement A-1 (A un), accessible par l'entrée 1, et comprenant:

- **en propriété privative et exclusive**: hall d'entrée, water-closet, living donnant sur une terrasse, cuisine, débarras, salle de bain avec baignoire, trois chambres à coucher, espace douche ;
- **en copropriété et en indivision forcée**: deux cent septante/dix millièmes (270/10.000es) des parties communes dont le terrain.

2) L'**appartement B-2 (B deux)**, à savoir l'appartement situé au niveau deux (2) au-dessus de l'appartement B-1 (B un), accessible par l'entrée 1, et comprenant:

- **en propriété privative et exclusive**: hall d'entrée, water-closet, living donnant sur une terrasse, cuisine, débarras, salle de bain avec baignoire, espace pour chaudière, une chambre à coucher ;
- **en copropriété et en indivision forcée**: cent soixante/dix millièmes (160/10.000es) des parties communes dont le terrain.

3) L'**appartement C-2 (C deux)**, à savoir l'appartement situé au niveau deux (2) au-dessus de l'appartement C-1 (C un), accessible par l'entrée 1, et comprenant:

- **en propriété privative et exclusive**: hall d'entrée, water-closet, living donnant sur une terrasse, cuisine, débarras, salle de bain avec baignoire, espace douche, trois chambres à coucher ;
- **en copropriété et en indivision forcée**: deux cent quatre-vingts/dix millièmes (280/10.000es) des parties communes dont le terrain.

4) L'**appartement D-2 (D deux)**, à savoir l'appartement situé au niveau deux (2) au-dessus de l'appartement D-1 (D un), accessible par l'entrée 1, et comprenant:

- **en propriété privative et exclusive**: hall d'entrée, water-closet,

living donnant sur une terrasse à l'avant, cuisine donnant sur une terrasse à l'arrière, débarras, salle de bain avec baignoire, espace douche, trois chambres à coucher ;

- **en copropriété et en indivision forcée**: deux cent nonante/dix millièmes (290/10.000es) des parties communes dont le terrain.

5) L'**appartement E-2 (E deux)**, à savoir l'appartement situé au niveau deux (2) au-dessus de l'appartement E-1 (E un), accessible par l'entrée 2, et comprenant:

- **en propriété privative et exclusive**: hall d'entrée, water-closet, living donnant sur une terrasse à l'avant, cuisine, débarras, salle de bain avec baignoire, deux chambres à coucher ;
- **en copropriété et en indivision forcée:** cent quatre-vingt-cinq/dix millièmes (185/10.000es) des parties communes dont le terrain.

6) L'**appartement F-2 (F deux)**, à savoir l'appartement situé au niveau deux (2) au-dessus de l'appartement F-1 (F un), accessible par l'entrée 2, et comprenant:

- **en propriété privative et exclusive**: hall d'entrée, water-closet, living donnant sur une terrasse, cuisine, débarras, salle de bain avec baignoire, une chambre à coucher ;
- **en copropriété et en indivision forcée**: cent cinquante-cinq/dix millièmes (155/10.000es) des parties communes dont le terrain.

7) L'**appartement G-2 (G deux)**, à savoir l'appartement situé au niveau deux (2) au-dessus de l'appartement G-1 (G un), accessible par l'entrée 2, et comprenant:

- **en propriété privative et exclusive**: hall d'entrée, water-closet, living donnant sur une terrasse à l'avant, cuisine, débarras, salle de bain avec baignoire, deux chambres à coucher ;
- **en copropriété et en indivision forcée**: cent septante-cinq/dix millièmes (175/10.000es) des parties communes dont le terrain.

8) L'**appartement H-2 (H deux)**, à savoir l'appartement situé au niveau deux (2) au-dessus de l'appartement H-1 (H un), accessible par l'entrée 3, et comprenant:

- **en propriété privative et exclusive**: hall d'entrée, water-closet, living donnant sur une terrasse, cuisine, débarras, salle de bain avec baignoire, deux chambres à coucher ;
- **en copropriété et en indivision forcée**: deux cent cinq/dix millièmes (205/10.000es) des parties communes dont le terrain.

9) L'**appartement I-2 (I deux)**, à savoir l'appartement situé au niveau deux (2) au-dessus de l'appartement I-1 (I un), accessible par l'entrée 3, et comprenant:

- **en propriété privative et exclusive**: hall d'entrée, water-closet, living donnant sur une terrasse, cuisine, débarras, salle de bain avec baignoire, deux chambres à coucher ;
- **en copropriété et en indivision forcée**: deux cent cinq/dix millièmes (205/10.000es) des parties communes dont le terrain.

6. Au niveau 3 (trois)

Le niveau 3 (trois) comprend, sans que l'énumération suivante puisse être considérée comme limitative:

a. Parties communes: les passages vers les ascenseurs et les cages d'escaliers, les escaliers et les cages d'escaliers, les ascenseurs et les installations d'ascenseur.

b. Parties privatives: neuf (9) appartements, indiqués sur le plan d'exécution Pa05, à savoir:

1) L'**appartement A-3 (A trois)**, à savoir l'appartement situé au niveau trois (3) au-dessus de l'appartement A-2 (A deux), accessible par l'entrée 1, et comprenant:

- **en propriété privative et exclusive**: hall d'entrée, water-closet, living donnant sur une terrasse, cuisine, débarras, salle de bain avec baignoire, trois chambres à coucher, espace douche ;
- **en copropriété et en indivision forcée**: deux cent septante/dix millièmes (270/10.000^{es}) des parties communes dont le terrain.

2) L'**appartement B-3 (B trois)**, à savoir l'appartement situé au niveau trois (3) au-dessus de l'appartement B-2 (B deux), accessible par l'entrée 1, et comprenant:

- **en propriété privative et exclusive**: hall d'entrée, water-closet, living donnant sur une terrasse, cuisine, débarras, salle de bain avec baignoire, espace pour chaudière, une chambre à coucher ;
- **en copropriété et en indivision forcée**: cent soixante/dix millièmes (160/10.000^{es}) des parties communes dont le terrain.

3) L'**appartement C-3 (C trois)**, à savoir l'appartement situé au niveau trois (3) au-dessus de l'appartement C-2 (C deux), accessible par l'entrée 1, et comprenant:

- **en propriété privative et exclusive**: hall d'entrée, water-closet, living donnant sur une terrasse, cuisine, débarras, salle de bain avec baignoire, espace douche, trois chambres à coucher ;
- **en copropriété et en indivision forcée**: deux cent quatre-vingts/dix millièmes (280/10.000^{es}) des parties communes dont le terrain.

4) L'**appartement D-3 (D trois)**, à savoir l'appartement situé au niveau trois (3) au-dessus de l'appartement D-2 (D deux), accessible par l'entrée 1, et comprenant:

- **en propriété privative et exclusive**: hall d'entrée, water-closet, living donnant sur une terrasse à l'avant, cuisine donnant sur une terrasse à l'arrière, débarras, salle de bain avec baignoire, espace douche, trois chambres à coucher ;
- **en copropriété et en indivision forcée:** deux cent nonante/dix millièmes (290/10.000^{es}) des parties communes dont le terrain.

5) L'**appartement E-3 (E trois)**, à savoir l'appartement situé au niveau trois (3) au-dessus de l'appartement E-2 (E deux), accessible par l'entrée 2, et comprenant:

- **en propriété privative et exclusive**: hall d'entrée, water-closet,

living donnant sur une terrasse à l'avant, cuisine, débarras, salle de bain avec baignoire, deux chambres à coucher ;

- **en copropriété et en indivision forcée**: cent quatre-vingt-cinq/dix millièmes (185/10.000es) des parties communes dont le terrain.

6) L'**appartement F-3 (F trois)**, à savoir l'appartement situé au niveau trois (3) au-dessus de l'appartement F-2 (F-deux), accessible par l'entrée 2, et comprenant:

- **en propriété privative et exclusive**: hall d'entrée, water-closet, living donnant sur une terrasse, cuisine, débarras, salle de bain avec baignoire, une chambre à coucher ;
- **en copropriété et en indivision forcée**: cent cinquante-cinq/dix millièmes (155/10.000es) des parties communes dont le terrain.

7) L'**appartement G-3 (G trois)**, à savoir l'appartement situé au niveau trois (3) au-dessus de l'appartement G-2 (G deux), accessible par l'entrée 2, et comprenant:

- **en propriété privative et exclusive**: hall d'entrée, water-closet, living donnant sur une terrasse à l'avant, cuisine, débarras, salle de bain avec baignoire, deux chambres à coucher ;
- **en copropriété et en indivision forcée:** cent septante-cinq/dix millièmes (175/10.000es) des parties communes dont le terrain.

8) L'**appartement H-3 (H trois)**, à savoir l'appartement situé au niveau trois (3) au-dessus de l'appartement H-2 (H deux), accessible par l'entrée 3, et comprenant:

- **en propriété privative et exclusive**: hall d'entrée, water-closet, living donnant sur une terrasse, cuisine, débarras, salle de bain avec baignoire, deux chambres à coucher ;
- **en copropriété et en indivision forcée**: deux cent cinq/dix millièmes (205/10.000es) des parties communes dont le terrain.

9) L'**appartement I-3 (I trois)**, à savoir l'appartement situé au niveau trois (3) au-dessus de l'appartement I-2 (I deux), accessible par l'entrée 3, et comprenant:

- **en propriété privative et exclusive**: hall d'entrée, water-closet, living donnant sur une terrasse, cuisine, débarras, salle de bain avec baignoire, deux chambres à coucher ;
- **en copropriété et en indivision forcée**: deux cent cinq/dix millièmes (205/10.000es) des parties communes dont le terrain.

7. Au niveau 4 (quatre)

Le niveau 4 (quatre) comprend, sans que l'énumération suivante puisse être considérée comme limitative:

a. Parties communes: les passages vers les ascenseurs et les cages d'escaliers, les escaliers et les cages d'escaliers, les ascenseurs et les installations d'ascenseur.

b. Parties privatives: neuf (9) appartements indiqués sur le plan d'exécution Pa06, à savoir:

1) L'**appartement A-4 (A quatre)**, à savoir l'appartement situé au

niveau quatre (4) au-dessus de l'appartement A-3 (A trois), accessible par l'entrée 1, et comprenant:

- **en propriété privative et exclusive**: hall d'entrée, water-closet, living donnant sur une terrasse, cuisine, débarras, salle de bain avec baignoire, deux chambres à coucher, bureau, espace douche ;
- **en copropriété et en indivision forcée**: deux cent septante/dix millièmes (270/10.000es) des parties communes dont le terrain.

2) L'**appartement B-4 (B quatre)**, à savoir l'appartement situé au niveau quatre (4) au-dessus de l'appartement B-3 (B trois), accessible par l'entrée 1, et comprenant:

- **en propriété privative et exclusive**: hall d'entrée, water-closet, living donnant sur une terrasse, cuisine, débarras, salle de bain avec baignoire, espace pour chaudière, une chambre à coucher ;
- **en copropriété et en indivision forcée**: cent soixante/dix millièmes (160/10.000es) des parties communes dont le terrain.

3) L'**appartement C-4 (C quatre)**, à savoir l'appartement situé au niveau quatre (4) au-dessus de l'appartement C-3 (C trois), accessible par l'entrée 1, et comprenant:

- **en propriété privative et exclusive**: hall d'entrée, water-closet, living donnant sur une terrasse, cuisine, débarras, salle de bain avec baignoire, espace douche, trois chambres à coucher ;
- **en copropriété et en indivision forcée**: deux cent quatre-vingts/dix millièmes (280/10.000es) des parties communes dont le terrain.

4) L'**appartement D-4 (D quatre)**, à savoir l'appartement situé au niveau quatre (4) au-dessus de l'appartement D-3 (D trois), accessible par l'entrée 1, et comprenant:

- **en propriété privative et exclusive**: hall d'entrée, water-closet, living donnant sur une terrasse, cuisine donnant sur une terasse, débarras, salle de bain avec baignoire et water-closet, espace douche, trois chambres à coucher ;
- **en copropriété et en indivision forcée**: deux cent nonante/dix millièmes (290/10.000es) des parties communes dont le terrain.

5) L'**appartement E-4 (E quatre)**, à savoir l'appartement situé au niveau quatre (4) au-dessus de l'appartement E-3 (E trois), accessible par l'entrée 2, et comprenant:

- **en propriété privative et exclusive**: hall d'entrée, water-closet, living donnant sur une terrasse, cuisine, débarras, salle de bain avec baignoire, une chambre à coucher et un bureau ;
- **en copropriété et en indivision forcée**: cent quatre-vingt-cinq/dix millièmes (185/10.000es) des parties communes dont le terrain.

6) L'**appartement F-4 (F quatre)**, à savoir l'appartement situé au niveau quatre (4) au-dessus de l'appartement F-3 (F trois), accessible par l'entrée 2, et comprenant:

- **<u>en propriété privative et exclusive</u>**: hall d'entrée, water-closet, living donnant sur une terrasse, cuisine, salle de bain avec baignoire, une chambre à coucher ;
- **<u>en copropriété et en indivision forcée</u>**: cent cinquante-cinq/dix-millièmes (155/10.000es)

7) L'**<u>appartement G-4 (G quatre)</u>**, à savoir l'appartement situé au niveau quatre (4) au-dessus de l'appartement G-3 (G trois), accessible par l'entrée 2, et comprenant:

- **<u>en propriété privative et exclusive</u>**: hall d'entrée, water-closet, living donnant sur une terrasse, cuisine, débarras, salle de bain avec baignoire et une chambre à coucher et un bureau;
- **<u>en copropriété et en indivision forcée</u>**: cent septante-cinq/dix millièmes (175/10.000es) des parties communes dont le terrain.

8) L'**<u>appartement H-4 (H quatre)</u>**, à savoir l'appartement situé au niveau quatre (4) au-dessus de l'appartement H-3 (H trois), accessible par l'entrée 3, et comprenant:

- **<u>en propriété privative et exclusive</u>**: hall d'entrée, water-closet, living donnant sur une terrasse, cuisine, débarras, salle de bain avec baignoire, une chambre à coucher, bureau ;
- **<u>en copropriété et en indivision forcée</u>**: cent nonante/dix millièmes (190/10.000es) des parties communes dont le terrain.

9) L'**<u>appartement I-4 (I quatre)</u>**, à savoir l'appartement situé au niveau quatre (4) au-dessus de l'appartement I-3 (I trois), accessible par l'entrée 3, et comprenant:

- **<u>en propriété privative et exclusive:</u>** hall d'entrée, water-closet, living donnant sur une terrasse, cuisine, débarras, salle de bain avec baignoire, une chambre à coucher, bureau ;
- **<u>en copropriété et en indivision forcée</u>**: cent nonante/dix millièmes (190/10.000es) des parties communes dont le terrain.

<u>DETERMINATION DES QUOTE-PARTS:
TABLEAU RECAPITULATIF:</u>

Sous-sol niveau -2	
C17 à C50	0
P30 à P59	Chacun 10
Sous-sol niveau -1	
C1 à C16	0
P1 à P29	Chacun 10
Rez-de-chaussée	
Appartement A-0	270
Appartement B-0	160
Appartement C-0	240
Appartement D-0	290

Appartement E-0	220
Appartement G-0	210
Appartement H-0	170
Appartement I-0	180
Niveau 1	
Appartement A-1	270
Appartement B-1	160
Appartement C-1	280
Appartement D-1	290
Appartement E-1	185
Appartement F-1	155
Appartement G-1	175
Appartement H-1	205
Appartement I-1	205
Niveau 2	
Appartement A-2	270
Appartement B-2	160
Appartement C-2	280
Appartement D-2	290
Appartement E-2	185
Appartement F-2	155
Appartement G-2	175
Appartement H-2	205
Appartement I-2	205
Niveau 3	
Appartement A-3	270
Appartement B-3	160
Appartement C-3	280
Appartement D-3	290
Appartement E-3	185
Appartement F-3	155
Appartement G-3	175
Appartement H-3	205
Appartement I-3	205
Niveau 4	
Appartement A-4	270
Appartement B-4	160
Appartement C-4	280
Appartement D-4	290
Appartement E-4	185
Appartement F-4	155
Appartement G-4	175
Appartement H-4	190

Appartement I-4	190
TOTAL	**10.000**

Les parties communes sont réparties en dix mille/dix millièmes (10.000/10.000es) attribués aux lots en proportion de leur surface utile, de la vue, de l'activité commerciale, de la nature de la construction et de la valeur.

Il est expressément prévu que, quelles que soient les modifications ultérieures apportées à la valeur respective des lots, en particulier à la suite de changements ou de transformations qui seraient réalisés dans quelque partie du bâtiment que ce soit ou à la suite de toute autre circonstance, la ventilation des lots telle qu'elle a été établie dans l'acte de base, ne peut être modifiée que par décision de l'Assemblée générale des copropriétaires comme prévu ci-après.

Chapitre VI. Droits de jouissance exclusifs des terrasses et/ou balcons

Les terrasses et/ou balcons font partie des parties communes de l'immeuble. La où, dans la description des parties privatives, il est question de terrasses et/ou de balcons, on entend **la jouissance exclusive de ces terrasses et/ou balcons**, et non le droit de propriété. Les frais d'entretien et de réparation du revêtement de sol au-dessus du béton de ces terrasses et/ou balcons restent à la charge des parties privatives qui en ont la jouissance. Tous les autres frais restent à la charge de la communauté. Les propriétaires et/ou utilisateurs des parties privatives ne peuvent donc y apporter aucune modification de forme ni leur faire subir aucun dommage, de quelque nature que ce soit, vu qu'ils possèdent uniquement le droit de jouissance.

Chapitre VII. Modification du cahier des charges, des plans, droits réservés et dispositions diverses

1. Le Maître d'œuvre se réserve le droit de modifier les plans et d'utiliser d'autres matériaux que ceux mentionnés dans le cahier des charges, mais de qualité similaire:

- dans la mesure où ces modifications sont exigées par les autorités compétentes, par les compagnies d'assurance ou par les sociétés de distribution, ou dans la mesure où ces modifications sont nécessaires pour des raisons de technique architecturale ;

- ou parce que le Maître d'œuvre estime que ces modifications amélioreraient les parties communes et/ou les parties privatives ou encore l'utilité des services collectifs ;

- ou, dans la mesure où le Maître d'œuvre estime, au cours des travaux de construction, que ces modifications sont nécessaires ou utiles pour pouvoir utiliser de nouveaux matériaux, suite à la non-disponibilité sur le marché des matériaux prévus, à une diminution de la qualité, à des retards de livraison incompatibles et à la faillite ou à l'insolvabilité des fournisseurs ou sous-traitants, etc.

2. La composition et la division de la Résidence telles qu'elles ont été décrites ci-dessus ou telles qu'elles se présentent sur les plans n'ont qu'un caractère indicatif. Le Maître d'œuvre se réserve le droit de modifier cette composition et cette division, même pendant l'exécution des travaux.

3. Le Maître d'œuvre se réserve le droit d'apporter des modifications aux constructions, de sa propre initiative, aux conditions suivantes:

a) Tous les travaux doivent être exécutés selon les règles de l'architecture et avec le souci de perturber le moins possible la tranquillité des autres habitants.

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

4. Le Maître d'œuvre s'engage à effectuer les modifications qui suivent avant le transfert de propriété de la dernière partie privative appartenant au Maître d'œuvre, au cas où il déciderait de réaliser de tels travaux, et à condition que soient obtenus les permis d'urbanisme éventuellement nécessaires:

a) l'édification d'un ou plusieurs niveaux supplémentaires (ou parties de niveaux) par rapport à ce qui a été prévu sur les plans attachés à l'acte "dépôt des plans", passé préalablement au présent acte.

b) la construction d'une partie annexe ou de parties annexes à l'immeuble ;

c) la non-construction d'un ou plusieurs niveaux (ou parties de niveaux) ou de n'importe quelle autre partie de l'immeuble prévue sur les plans, attachés à l'acte "dépôt des plans", passé préalablement au présent acte ; les niveaux supplémentaires et les constructions annexes seront la propriété exclusive du Maître d'œuvre et les acquéreurs renoncent d'ores et déjà irrévocablement, pour l'avenir, au droit d'accession éventuel qui pourrait exister à leur avantage ;

d) la modification de la division interne des parties privatives ;

e) la réunion de deux ou plusieurs parties privatives d'un même niveau ou de niveaux différents en une propriété unique ;

f) la scission d'une partie privative existante en différentes parties privatives ;

g) la réunion d'un ou de plusieurs espaces d'une partie privative, ou d'une partie d'espace, à une partie privative attenante ou à une partie privative quelconque du même niveau ou d'un autre niveau;

h) l'apport de modifications quant à la destination et à la division de n'importe quel niveau de l'immeuble, y compris la sous-division en lots privatifs ;

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

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

k) l'adjonction d'un ou de plusieurs espaces appartenant à une partie privative, à une partie commune et inversement ;

l) la sous-division de l'immeuble en propriétés plus petites et donc la modification des plans qui ont été exécutés ou qui doivent être exécutés quant à la façade et/ou à n'importe quelle autre partie des constructions, et cela en fonction des besoins de nature commerciale ou autre. Cette énumération n'est donnée qu'à titre d'exemple ;

m) et, en général, tous les autres travaux de modification qui pourraient se révéler nécessaires ou opportuns et cela, à l'avantage des copropriétaires, du

Maître d'œuvre ou des voisins ;

n) le placement par le Maître d'œuvre ou par l'un de ses sous-traitants, à la demande d'un copropriétaire, des unités extérieures d'une installation d'air conditionné dans ou sur une partie commune de l'immeuble à appartements. Le placement doit se faire en accord avec le Maître d'œuvre, par une firme spécialisée, selon les règles de l'art et avec le souci particulier de n'occasionner aucune nuisance pour les occupants. Si nécessaire, les autorisations et/ou accords administratifs requis doivent être obtenus. Le Maître d'œuvre peut imposer en la matière des limitations, conditions et mesures supplémentaires.

o) après avoir effectué les modifications autorisées à cette fin, le retour à la division d'origine.

5. Dans le cas où des modifications seraient apportées, il est désormais stipulé ce qui suit:

a) le nombre d'unités ou de quotités dans les parties communes, attribuées aux différents lots privatifs, restera toujours inchangé, mais le nombre total d'unités dans les parties communes de l'immeuble est susceptible d'être augmenté ou diminué ; ceci en proportion du nombre de parties privatives qui ont servi de base au calcul de la répartition des unités.

Comme exemple, nous considérons un immeuble de dix niveaux, où cent unités dans les parties communes ont été attribuées à chaque niveau, ce qui équivaut à un total de mille unités. Si, au cours de l'édification de l'immeuble, un niveau devait être ajouté, dont la surface est identique à celle des autres niveaux, cent unités dans les parties communes seront également attribuées à ce nouveau niveau. Le nombre total d'unités de l'immeuble sera donc porté à mille plus cent, soit onze cents unités. On procèdera de la même manière, mais alors à l'inverse, si un ou plusieurs des niveaux initialement prévus devait (devaient) être supprimé(s). Conclusion: seul le nombre total d'unités attribuées à l'immeuble subira une modification.

b) dans le cas où une modification serait réalisée, comme prévu aux points 4) e), f) et g) de la présente section, par suite de laquelle un lot privatif ou une partie de celui-ci serait rattaché(e) à un autre lot privatif, ou un lot privatif serait scindé, un transfert d'unités dans les parties communes aura lieu, en proportion de la réduction ou de l'augmentation de valeur que les parties privatives concernées auront subie.

c) dans tous les autres cas, il n'appartient qu'au Maître d'œuvre de fixer la nouvelle répartition du nombre d'unités ;

d) dans le cas d'une augmentation ou d'une réduction du nombre total d'unités dans les parties communes, une modification peut être apportée à la répartition des parties communes, qui est calculée en proportion du nombre d'unités ;

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

f) dans le cas où l'incorporation des parties communes dans des parties privatives ne porterait pas sur plus de cinquante mètres carrés (50 m^2) par incorporation, les parties communes ne subiront aucune modification de leur répartition. Dans le cas inverse, la modification se fait selon la même règle ;

g) sous réserve de ce qui précède, la répartition ne pourra jamais être modifiée, quelle que soit la différence de valeur qui viendrait à apparaître entre les différentes propriétés privatives, par suite de modifications ou de transformations qui seraient réalisées dans une partie quelconque de l'immeuble, sauf moyennant décision de l'assemblée générale, convoquée après la réception définitive des travaux et pour autant que toutes les parties privatives aient été vendues. Cette décision doit être prise à l'unanimité.

6. Les modifications des plans et des constructions se font sans intervention des propriétaires et sans aucun droit à une indemnité ou réduction de prix à l'avantage de ces derniers, quelle qu'en soit la raison, même si ces travaux ont trait aux parties communes ou aux parties privatives ou y apportent des modifications. Cela vaut également dans le cas où il serait permis de construire au-dessous ou au-dessus, ou dans le cas où l'on agrandirait ou construirait une annexe.

7. Les parties peuvent transmettre à des tiers les droits qui leur sont accordés et réservés dans le présent acte moyennant communication de cette transmission par lettre recommandée, adressée au syndic ou à l'association des copropriétaires.

8. La demande et l'obtention d'autorisations d'exploitation est à la charge des propriétaires des lots privatifs ou à la charge de la communauté des copropriétaires. Les frais qui y sont éventuellement liés sont également à leur charge.

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

9. Tous les meubles, appareils, ornements et éléments décoratifs dessinés sur les plans sont en général purement illustratifs et ne sont jamais compris dans le prix, sauf mention expresse dans le cahier des charges signé par le Maître d'œuvre et par l'acheteur.

10. Ni le Maître d'œuvre ni le Propriétaire foncier n'interviennent dans les charges communes des parties privatives non vendues, sauf en ce qui concerne leur part dans les frais d'assurance. Cette clause ne s'applique qu'à la condition que les parties privatives ne soient pas utilisées ; ceci contrairement à ce qui est éventuellement mentionné dans le règlement de copropriété relatif à la répartition des charges. Cette exception est limitée dans le temps jusqu'au 31 décembre de la seconde année qui suit celle au cours de laquelle la réception provisoire des parties communes du complexe a eu lieu.

11. Tous les droits réservés sont perpétuels, sauf si une limitation dans le temps a été prévue plus haut.

12. Tous les droits réservés par le Maître d'œuvre qui ont été mentionnés ci-dessus ne peuvent être exercés par lui qu'après communication par lettre recommandée au Propriétaire foncier dudit bien et à la société anonyme LEYSTERDAEL, citée ci-dessous, et sous réserve que l'exercice par le Maître

d'œuvre des droits réservés ne soit pas en contradiction avec les dispositions de la convention mentionnée, conclue le 1 avril 2010, entre le Maître d'œuvre, le Propriétaire foncier et la société anonyme LEYSTERDAEL.

Chapitre VIII. Prescriptions et dispositions urbanistiques

a/ Les parties déclarent qu'un permis d'urbanisme a été délivré pour le bien susdit par le Collège des Bourgmestre et Échevins de la commune de Woluwé-Saint-Lambert par décision **du 6 décembre 2007**, numéro 18478.

Une prolongation du délai de réalisation du permis d'urbanisme susmentionné a été accordée par le Collège des Bourgmestre et Échevins de Woluwe-Saint-Lambert par décision du 23 juillet 2009.

Le permis d'urbanisme susmentionné, ainsi que la décision de prolongation, resteront **agrafés** à cet acte.

b/ Comme stipulé dans l'article 174 de l'Ordonnance portant organisation de la planification et de l'urbanisme de la Région de Bruxelles-Capitale, la commune de Woluwe-Saint-Lambert a répondu au notaire instrumentant dans sa lettre du **29 octobre 2009**, et son contenu est rédigé textuellement comme suit:

"En réponse à votre lettre du ..., nous vous communiquons les renseignements suivants:

- *le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de lotissement ou d'expropriation approuvé ;*
- *le bien est situé dans le périmètre du plan de secteur particulier n°60 approuvé par arrêté royal du 17/07/1991 ;*
- *le bien est situé dans une zone d'habitation typique du Plan de Secteur Régional approuvé par Arrêté du 03 mai 2001 du Gouvernement de Bruxelles-Capitale ;*
- *le bien est partiellement situé dans l'inventaire du patrimoine paysager ;*
- *le bien n'est pas repris dans une liste de monuments ou paysages classés et n'est pas inscrit dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;*
- *le bien n'est pas grevé d'emprise en sous-sol pour une canalisation destinée au transport de produits de nature gazeuse ;*
- *ce document ne contient pas d'exemption de l'obligation d'être détenteur d'un permis d'urbanisme pour l'exécution des travaux et des opérations visés à l'article 98 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, ou du permis de lotir exigé à l'article 103 du même arrêté;*
- *nous vous informons que l'article 28 du Règlement urbanistique communal stipule que la zone de recul doit être aménagée en jardin ; au moins un quart de la surface doit être couverte de plantations et être soigneusement entretenue en permanence. Les plantations à haute tige sont interdites. La zone de recul doit continuellement rester aménagée en jardin, à l'exclusion de tout autre usage. Elle ne peut pas être utilisée au profit d'une quelconque entreprise. On ne peut rien y placer ou*

déposer qui puisse nuire à la viabilité ou à la beauté de la voie publique.
Nous vous informons que le conseil communal a adopté en date du 26/06/2003 un règlement communal, en vertu duquel, à certaines conditions, des primes peuvent être obtenues pour l'acquisition d'habitations moyennes.
En tout état de cause, nous vous demandons d'intégrer les articles suivants, extraits du règlement communal, dans l'acte authentique relatif à la vente d'un bien pour lequel une prime est demandée.
Article 7
Le demandeur ne peut pas transmettre l'habitation ni la donner en location, dans sa totalité ou en partie, et cela pendant une période de 10 ans à compter de la signature de l'acte authentique ou de la réception provisoire.
En cas de revente du bien dans un délai de 10 ans, celle-ci sera subordonnée au droit de préemption de la commune au prix d'acquisition, indexé selon l'indice des prix de la construction augmenté des frais de rédaction de l'acte, de la TVA et des droits d'enregistrement. Le prix d'acquisition peut toutefois être augmenté de frais éventuels d'aménagement et/ou d'amélioration. Ceux-ci sont établis sur la base de factures acquittées. Il est bien entendu que les frais éventuels de peinture et de placement de revêtements souples sur les murs et les planchers sont amortis linéairement à concurrence de 11,11 % par an.
La commune signifiera sa décision dans un délai de 60 jours à compter de la réception de l'offre du propriétaire, le cachet de la poste faisant foi. Si ce délai est expiré, le droit de préemption cesse d'être applicable et le propriétaire pourra vendre son bien librement.
En cas de vente, le nouvel acquéreur devra remplir les conditions mentionnées à l'article 4 et le prix d'acquisition ne dépassera pas le prix dû par la commune dans le cadre de l'exercice de son droit de préemption. Toute vente qui ne respecte pas ces deux dispositions fera l'objet d'une amende égale à la différence entre le prix de vente réel et le prix de vente maximum autorisé. Le demandeur est tenu de payer à la commune, à titre d'indemnité, une somme égale au montant de la prime accordée par celle-ci pro rata temporis.
En cas de force majeure dont la démontrabilité de la réalité est examinée par le Collège des Bourgmestre et Échevins, ou en cas de décès du demandeur ou de son époux/épouse ou de la personne avec laquelle il/elle cohabite, la revente du bien dans un délai de 10 ans sera subordonnée au droit de préemption de la commune au prix d'acquisition, indexé selon l'indice des prix

de la construction augmenté des frais de rédaction de l'acte, de la TVA et des droits d'enregistrement. Le prix d'acquisition peut toutefois être augmenté des éventuels travaux d'aménagement et/ou d'amélioration. Il est bien entendu que les frais éventuels de peinture et de placement de revêtements souples sur les murs et les planchers sont amortis linéairement à concurrence de 11,11 % par an.

La commune signifiera sa décision dans un délai de 60 jours à compter de la réception de l'offre du propriétaire, le cachet de la poste faisant foi. Si ce délai est expiré, le droit de préemption cesse d'être applicable et le propriétaire pourra vendre son bien librement.

Toute vente à un prix plus élevé que celui qui résulte de l'exercice du droit de préemption fera l'objet d'une amende égale à la différence entre le prix réel et le prix de vente maximum.

Le nouvel acquéreur satisfera aux conditions mentionnées à l'article 4 et le prix d'acquisition ne peut pas dépasser celui qui est dû à la commune dans le cadre de l'exercice de son droit de préemption.

Article 8

Les obligations prévues aux articles 4 et 7 s'appliquent pendant 10 ans à compter de l'inscription du demandeur dans le registre de la population et, en cas de vente du bien faisant l'objet de la prime, ces articles 4 et 7 seront mentionnés dans les conventions de vente et les actes authentiques consécutifs relatifs à l'habitation. Dans la convention de vente, il sera mentionné que le nouvel acquéreur assure avoir pris connaissance de ces obligations, qu'il déclare et confirme qu'il y souscrit et qu'il atteste sur son honneur qu'il satisfait aux conditions qui sont mentionnées à l'article 4.

Le demandeur est tenu d'inviter son notaire – ou tout autre intermédiaire – à informer la commune de son intention de vendre l'habitation et à remettre en même temps le projet d'acte qui sera conclu avant la fin du délai de 10 ans."

c/ Attendu que cet acte entraîne une "scission" telle que définie à l'article 104 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, le notaire soussigné a envoyé un plan de cette scission, conjointement avec la destination des lots, au Collège des Bourgmestre et Échevins de la commune de Woluwe-Saint-Lambert par lettre recommandée du 12 octobre 2009.

La commune de Woluwe-Saint-Lambert a répondu dans le délai légal ce qui suit:

"Suite à votre demande de division d'un bien situé avenue de Calabre, nous avons le plaisir de vous annoncer que nous n'émettons aucune objection à la division du bien comme indiqué sur le plan joint à votre demande et dressé

par Martens & Co Géomètre Expert domicilié à 9220 Hamme."

d/ Les parties déclarent qu'à leur connaissance, le bien immobilier susdit ne fait l'objet ni d'une décision d'expropriation, ni d'une procédure d'expropriation ou de remembrement, ou encore d'une mesure prise conformément à la législation relative à la protection des monuments et des sites ainsi que des sites urbains et ruraux.

Chapitre IX. Clauses particulières - Servitudes

Dans la mesure où ce qui est mentionné ci-dessous est encore d'application, les acquéreurs s'engageront à respecter ces clauses et à imposer également leur observation à tous leurs ayants droit et seront subrogés dans les droits et les obligations du Propriétaire foncier.

a/ Dans le titre de propriété susmentionné de la société anonyme "IMMO CLAES", précitée, il est textuellement indiqué ce qui suit:

"8. CLAUSES PARTICULIERES

Les vendeurs déclarent ne pas avoir connaissance de l'existence de servitudes en faveur ou au détriment des biens vendus dans le cadre du présent acte, autres que les servitudes reprises ci-dessous:

1. L'acte passé le vingt-huit février mille neuf cent nonante-six devant Maître André de Clippele, à Woluwe-Saint-Lambert, et Maître Gilberte Raucq, transcrit à Bruxelles, contient les clauses suivantes qui sont libellées comme suit:

   "Le vendeur déclare que dans la perspective des constructions qui pourraient être érigées, tel que prévu à l'article 15.2 ci-après, sur la parcelle C de l'îlot 3, décrite au point 2 du préambule, et dans la mesure ou, notamment du point de vue de leur implantation, ces constructions sont parfaitement conformes au PPAS n°60 ou aux évolutions ultérieures de ce PPAS, une servitude perpétuelle et gratuite de vue et de passage devra être consentie à charge de chacune des parcelles A et B au profit de la parcelle C le tout à dater de l'agréation provisoire des immeubles visée à l'article 12.2 ci-après.

   Chacune de ces servitudes de passage sera constituée sur une assiette de 3 m de large à partir du nu extérieur du mur de façade arrière de l'immeuble de logement qui sera construit sur la parcelle C de l'îlot trois, et limitée au passage de piétons en vue exclusivement de l'entretien des façades arrière de cet immeuble.

   Les propriétaires ou gérants de chaque immeuble devront toutefois être avisés de l'exercice de la servitude de passage avec un préavis d'un jour ouvrable à chaque fois.

   Il est précisé que durant la période de construction des immeubles à ériger sur ladite parcelle C, les servitudes de passage seront en outre destinées à permettre l'installation d'échafaudages pour la construction des façades arrières, mais excluront tout engin de levage ou motorisé. L'entrepreneur à cette date fera placer une clôture de chantier à la limite des trois mètres avant le début des travaux et pendant toute la durée de ceux-ci, limitée comme précisé à

l'article 15.2.
Lors de la réalisation des abords, le vendeur couvrira à ses frais l'assiette des servitudes d'un revêtement dur.
BURCO, en sa qualité de propriétaire de la parcelle C, consent dès à présent, au profit de la parcelle A, à une servitude de passage perpétuelle et gratuite s'exerçant en surface sur une assiette carrossable d'une largeur utile de 1 m 50 cm allant de la voirie longeant la limite bâtie de la parcelle A jusqu'à l'intérieur de l'îlot, aux fins d'entretien et de la réparation des abords et de tous les ouvrages qui les supportent.
En vue d'assurer la sécurité tant des logements que des bureaux à ériger sur l'îlot trois et de garantir l'utilisation de la servitude de passage décrite ci-dessus conformément à sa destination, BURCO fera placer, à ses frais, à l'entrée et à la sortie de cet accès, une grille verrouillée munie d'une clé remise au(x) propriétaire(s) à cette date.
Article 15 – Autres engagements de BURCO
15.1 [pas pertinent ici]
15.2 BURCO s'engage par ailleurs à n'entamer les travaux de construction sur la parcelle C de l'îlot 3, décrite en préambule, qu'au plus tôt à l'expiration d'un délai de dix (10) ans à dater de la passation de l'acte authentique de vente et à ce que le délai d'achèvement des travaux de Construction sur ladite parcelle n'excède pas deux années à compter du début des travaux."

2. L'acte passé le sept août mille neuf cent nonante-huit devant Maître André de Clippele, à Woluwe-Saint-Lambert, et Maître Gilberte Raucq, transcrit à Bruxelles, contient les clauses suivantes qui sont libellées comme suit:
"Le vendeur déclare que dans la perspective des constructions qui pourraient être érigées, tel que prévu à l'article 15 ci-après, sur la parcelle C de l'îlot 2, décrite au point 2 du préambule, et dans la mesure où, notamment du point de vue de leur implantation, ces constructions sont parfaitement conformes au PPAS n° 60 ou aux évolutions ultérieures de ce PPAS, une servitude perpétuelle et gratuite de vue et de passage devra être consentie à charge de chacune des parcelles A et B au profit de la parcelle C le tout à dater de l'agréation provisoire des immeubles visée à l'article 12.2 ci-après.
Chacune de ces servitudes de passage sera constituée sur une assiette de trois mètres de large à partir du nu extérieur du mur de façade arrière de l'immeuble de logement qui sera construit sur la parcelle C de l'îlot deux, et limitée au passage de piétons en vue exclusivement de l'entretien des façades arrière de cet immeuble.
Les propriétaires ou gérants de chaque immeuble devront toutefois être avisés de l'exercice de la servitude de passage avec un préavis d'un jour ouvrable à chaque fois.

Il est précisé que durant la période de construction des immeubles à ériger sur ladite parcelle C, les servitudes de passage seront en outre destinées à permettre l'installation d'échafaudages pour la construction des façades arrières, mais excluront tout engin de levage ou motorisé. L'entrepreneur de l'époque fera placer une clôture de chantier à la limite des trois mètres avant le début des travaux et pendant toute la durée de ceux-ci, limitée comme dit à l'article 15.2.

Lors de la réalisation des abords, le vendeur couvrira à ses frais l'assiette des servitudes d'un revêtement dur.

1.4. BURCO, en sa qualité de propriétaire de la parcelle C, consent, dès à présent, au profit des parcelles A et B, à une servitude de passage perpétuelle et gratuite s'exerçant en surface sur une assiette carrossable d'une largeur utile d'un mètre cinquante centimètres (1,50m) allant de la voirie longeant la limite bâtie de la parcelle A jusqu'à l'intérieur de l'îlot aux fins d'entretien et de la réparation des abords et de tous les ouvrages qui les supportent.

En vue d'assurer la sécurité tant des logements que des bureaux à ériger sur l'îlot deux et de garantir l'utilisation de la servitude de passage décrite plus haut conformément à sa destination, BURCO fera placer, à ses frais, à l'entrée et à la sortie de cet accès, une grille verrouillée munie d'une clé remise au(x) propriétaire(s) de l'époque.

Article 15 – Autres engagements de BURCO

Dans l'hypothèse où l'affectation actuellement prévue pour la parcelle C de l'îlot 2 décrite en préambule n'est pas modifiée, BURCO s'engage à n'entamer les travaux de constructions de ces logements qu'au plus tôt à l'expiration d'un délai de dix ans (10) à dater de la passation du présent acte.

Dans l'hypothèse où il serait possible de construire des bureaux sur cette parcelle, BURCO s'engage à ne commercialiser ces bureaux que pour des surfaces excédant, au moment de la signature d'un contrat de bail, le solde disponible dans l'ensemble des deux immeubles faisant l'objet de la présente vente.

Cette restriction ne vaudra toutefois pas en cas de vente à un investisseur-occupant et prendra fin lorsque les deux immeubles construits sur l'îlot 2 auront fait l'objet d'une première location.

Dans les deux cas visés aux alinéas précédents, BURCO s'engage à ce que le délai d'achèvement n'excède pas deux ans à compter du début des travaux."

3) L'acte instaurant une servitude, passé devant le notaire André de Clippele, alors établi à Bruxelles, et le notaire Edwin Van Laethem, à Ixelles, le 25 septembre 1996, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le 25 septembre 1996, livre 9477, numéro 6, dont le contenu est libellé comme suit:

"<u>5.3 Servitudes</u>

Par le présent acte authentique, le vendeur déclare constituer, à ses frais au profit du bien vendu,
(i) […]
(ii) des servitudes de vue et de jour sur le terrain situé à l'arrière du terrain, cadastré ou l'ayant été dans la commune de Woluwe-St-Lambert, première division, section A, numéro 172/N partie (sic correctement 172/C partie), tel que représenté en rouge sur le plan de situation formant l'annexe 1 de la présente convention. Ces servitudes de vue et de jour seront établies de telle sorte que toute personne qui se trouvera dans le bâtiment pourra bénéficier des vues et des jours tels que découlant de l'état actuel du bâtiment sans préjudice au droit du propriétaire de ce terrain d'y ériger un bâtiment de la manière prévue au PPA ou de ses évolutions ;
(iii) une servitude de passage sur le terrain visé au sous-paragraphe (ii) du présent article 5.3, donnant accès depuis l'Avenue Jean Monnet aux pignons arrières du bâtiment aux fins de réparation, d'entretien et de nettoyage. Cette servitude de passage restera en vigueur aussi longtemps qu'aucun bâtiment n'aura été érigé par quiconque sur ce terrain d'une manière qui rende impossible l'exercice de cette servitude ;
(iv) une servitude de passage perpétuelle sur le terrain visé au sous-paragraphe (ii) du présent article 5.3, donnant accès aux fins de réparation, d'entretien et de nettoyage au jardin arrière du bien depuis l'avenue Jean Monnet. Cette servitude de passage consistera en une route permettant le passage d'équipements d'une largeur de deux mètres. L'assiette de cette servitude de passage sera définie de manière raisonnable par le vendeur ou par le propriétaire de ce terrain.
Le vendeur s'engage – en cas de besoin et à la première demande de l'acquéreur – de confirmer la constitution de servitudes ci-dessus dans un acte distinct."
"8. <u>Déclarations, garanties et engagements relatifs au contrat de bail</u>
8.4.2 Le vendeur s'engage vis-à-vis de l'acquéreur à ne pas résilier, sans l'accord préalable et écrit de celui-ci, la convention de bail signée entre le vendeur et la S.A. HYDRO le vingt-six juin mil neuf cent nonante-six, en cours d'enregistrement, et relative à quarante places de parkings situées sur des aires adjacentes au terrain à moins que cette résiliation ne découle du fait que le vendeur serait sur le point de construire un bâtiment sur le terrain situé à l'arrière du terrain. Dans une telle hypothèse, le vendeur s'engage (i) à ne résilier ladite convention de bail qu'avec effet au plus tôt deux mois avant la date du début des travaux de construction de ce nouveau bâtiment et (ii) à déployer ses meilleurs efforts pour louer ou obtenir d'un tiers qu'il loue à la S.A. HYDRO quarante places de parkings sur des surfaces voisines du terrain et ce, pour un loyer similaire au loyer applicable aux trente places de parking visées à l'article 8.4.1 ci-avant .»
"14.1 <u>Droit de préférence</u>
Le vendeur s'abstiendra, en tout temps, de conclure avec tout tiers quelconque, une convention entraînant la cession par le vendeur de la propriété du terrain situé à l'arrière du terrain, cadastré ou l'ayant été dans la commune de

Woluwe-Saint-Lambert, première division, section A, numéro 1721N partie, tel que représenté en rouge sur le plan de situation formant l'annexe 1 (ci-après l'"Ilot IV arrière"), en ce compris, à titre non exhaustif, par voie de vente, don, apport en capital ou toute autre forme, à moins que le vendeur n'ait réservé à l'acquéreur la faculté d'exercer le droit de préférence prévu par la présente clause. Le vendeur s'engage à se conformer aux dispositions de la présente clause en toutes circonstances sauf si un immeuble résidentiel était construit ou avait été construit sur l'Ilot IV arrière, auquel cas l'acquéreur n'aurait aucun droit de préemption. Un immeuble résidentiel est un immeuble destiné à être occupé pour au moins cinquante et un pour cent (51 %) de sa superficie totale à des fins résidentielles.

Avant toute cession, le vendeur adressera à l'acquéreur une offre ferme d'acquérir l'Ilot IV arrière au prix fixé par le vendeur dans cette offre, ce prix devant correspondre à la valeur normale de marché de l'Ilot IV arrière (l'"offre").

L'acquéreur disposera d'un délai de trente jours pour répondre à l'offre.

Si l'acquéreur accepte l'offre, il notifiera par écrit au vendeur sa décision d'acquérir l'Ilot IV arrière selon les termes de l'offre sous réserve toutefois de toutes conditions, réserves ou exigences supplémentaires que l'acquéreur déterminerait comme devant être remplies.

Pour autant qu'elles puissent s'entendre sur ces conditions, réserves ou exigences supplémentaires, les parties souscriront alors aussitôt que possible un contrat pour la vente de l'Ilot IV arrière suivant des termes et conditions qui seront similaires aux termes et conditions de la présente convention, mutatis mutandis.

Si l'acquéreur ne procède pas à une telle notification dans le délai défini ci-avant, le vendeur aura le droit (mais sans préjudice à l'article 14.2 de la présente convention) de céder l'Ilot IV arrière à quiconque à un prix au moins égal à celui proposé à l'acquéreur dans l'offre.

Le vendeur devra à nouveau se conformer à la procédure définie ci-avant et adresser une nouvelle offre à l'acquéreur, à laquelle celui-ci devra répondre conformément aux dispositions qui précèdent, si le vendeur avait l'intention de vendre l'Ilot IV arrière à un tiers à un prix inférieur à celui proposé dans l'offre.

Avant la cession effective de l'Ilot IV arrière à un tiers quelconque, le vendeur notifiera par écrit à l'acquéreur la cession et lui transmettra des informations détaillées au sujet du prix d'achat ainsi que des autres contreparties exigibles du tiers afin de permettre à l'acquéreur de vérifier que le vendeur se sera conformé au présent article 14.1. Une seconde notification sera opérée par le vendeur à l'attention de l'acquéreur suite à la cession et comportera les éléments prouvant le montant du prix d'achat payé par le tiers concerné.

Le vendeur ne sera pas obligé d'observer les dispositions ci-avant au cas où la cession de l'Ilot IV arrière serait faite par voie d'un apport au capital d'une filiale du vendeur, laquelle s'engagerait à se conformer aux dispositions du présent article.

Une filiale est une société dont le capital social est contrôlé par le vendeur à

concurrence d'au moins cinquante et un pour cent (51 %) et dont la composition du conseil d'administration (ou de l'organe équivalent) est contrôlée par le vendeur.
Toute acquisition réalisée par l'acquéreur en vertu de la présente clause s'opérera, à moins que les parties n'en conviennent autrement par écrit,
(i) sous la condition que le vendeur transfère la propriété de l'Ilot IV arrière à l'acquéreur quitte et libre de toute hypothèque ou charge ainsi que suivant des termes et conditions qui seront similaires à ceux énoncés à la présente convention (mutatis mutandis) ainsi qu'avec toutes les déclarations et garanties d'usage généralement stipulées pour des ventes du même type ;
(ii) moyennant le droit pour l'acquéreur de céder son droit de préférence et les droits et obligations découlant de la présente clause à toute société, organisation ou entité dont les affaires ou la composition du conseil d'administration (ou organe équivalent) sont dirigées ou contrôlées par l'acquéreur ou par une société, organisation ou entité qui, directement ou indirectement, dirige les affaires ou contrôle la composition du conseil d'administration de l'acquéreur pour autant que la solvabilité du cessionnaire soit au moins équivalente à celle de l'acquéreur au moment de cette cession.
14.2 <u>Restrictions relatives à la construction d'un immeuble sur l'Ilot IV arrière</u>
14.2.1 Le vendeur s'engage vis-à-vis de l'acquéreur à ce que tout immeuble résidentiel qui serait érigé par le vendeur sur l'Ilot IV arrière sera conçu et construit de telle manière qu'il ne puisse pas porter préjudice au standing de haute qualité du bâtiment ; à cet effet, le vendeur s'engage à ce que la qualité d'un tel immeuble résidentiel soit à tout le moins équivalente à celle de l'immeuble érigé sur l'Ilot I.B.
14.2.2 Le vendeur s'engage vis-à-vis de l'acquéreur à ce que les façades de l'immeuble à ériger sur l'Ilot IV arrière, joignant les murs arrières du bâtiment, seront de telle qualité et seront protégées et isolées contre les infiltrations d'eau de telle manière qu'aucun préjudice ne pourra en découler pour le bâtiment que ce soit en raison d'infiltrations d'eau ou de toute autre manière.

Le dix-neuf septembre deux mille un, DEKA Immobilien Investment (autrefois DESPA) avait fait savoir au vendeur que l'associé ne souhaitait pas exercer son droit de préemption à condition que les points 14.1 et 14.2 des clauses particulières soient repris dans l'acte notarié et qu'une copie de l'acte lui soit envoyée.
À cet égard, l'acheteur prend la place du vendeur, pour autant que ces clauses particulières s'appliquent encore."

Le comparant n'a pas connaissance d'autres servitudes ou clauses particulières ; cependant, si de telles servitudes ou clauses particulières devaient ressortir malgré tout d'actes antérieurs ou de circonstances anciennes, elles devront être respectées par les copropriétaires.

<u>2. Exercice du droit de passage</u>

* En exécution des dispositions telles qu'elles sont reprises dans son titre de propriété, une servitude de passage est donnée au niveau -1 (moins un) via le

niveau 0 (zéro) vers le jardin de la parcelle adjacente, connue au cadastre de Woluwe-Saint-Lambert, première division, section A, numéros 8/R et 8/S, d'une largeur de 2 (deux) mètres.

Cette servitude de passage doit être utilisée uniquement par les personnes chargées de l'entretien et de la remise en état du jardin situé sur la parcelle cadastrale susdite. Le passage est fermé par un portail. Le syndic de la Résidence "CALABRIA III" conservera la clé du portail et la mettra à la disposition des personnes qui peuvent utiliser ce passage.

Cette servitude de passage a été indiquée sur les plans approuvés P02 et P04 ainsi que sur les plans d'exécution Pa03 et Pa04, plans qui ont été joints à l'acte "dépôt des plans" passé devant le notaire instrumentant aujourd'hui et antérieurement au présent acte.

- Le Propriétaire foncier déclare qu'une même servitude de passage perpétuelle et gratuite est accordée au bénéfice de la parcelle adjacente signalée comme lot C2 sur le plan de mesurage précité, plan qui a été joint à l'acte "dépôt des plans" passé devant le notaire instrumentant aujourd'hui et antérieurement au présent acte.
- Cette servitude de passage a également été indiquée sur les plans approuvés P02 et 04 ainsi que sur les plans d'exécution Pa03 et Pa04, plans qui ont été joints à l'acte "dépôt des plans" passé devant le notaire instrumentant aujourd'hui et antérieurement au présent acte.

3. Le droit de superficie à instaurer pour la cabine à haute tension au bénéfice de la société d'utilité publique

Le propriétaire foncier et le Promoteur peuvent, après la passation du présent acte, octroyer un droit de superficie au profit de la société d'utilité publique pour l'aménagement d'un local destiné à l'installation et au maintien en service d'une cabine de gaz et/ou d'une cabine électrique avec tous ses accessoires, ainsi que pour le raccordement au réseau au moyen des conduites menant à l'installation, avec toutes les servitudes jugées nécessaires pour l'exploitation. Une autorisation de placer des conduites souterraines peut être accordée au bénéfice de la société d'utilité publique. L'indemnité payée pour la constitution du droit de superficie revient intégralement au Propriétaire foncier.

En signant l'acte d'achat, chaque acquéreur d'un lot privatif donne irrévocablement et inconditionnellement procuration au Propriétaire foncier et/ou au Promoteur d'établir de telles conventions sous seing privé ou par acte notarié.

4. Servitude au bénéfice de la société d'utilité publique

En même temps que la constitution du droit de superficie, le propriétaire foncier et le promoteur peuvent établir une servitude de passage vers la cabine à haute tension au bénéfice de la société d'utilité publique. La description du parcours de cette servitude sera représentée sur un plan à établir par la société anonyme "Cabinet d'architectes Georges Fraiture, John Lejeune, Marc Poels et Eric Vandenblock", avenue Verboven 27 à 1160 Bruxelles. Ce parcours doit être utilisé uniquement par les employés de la société d'utilité publique.

Cette servitude entrera en vigueur au moment de la constitution du droit de superficie susdit et sera confirmée, dans la mesure où c'est nécessaire, dans

l'acte établissant le droit de superficie.

En signant l'acte d'achat, chaque acquéreur d'un lot privatif donne irrévocablement et inconditionnellement procuration au propriétaire foncier et/ou au promoteur d'établir de telles conventions sous seing privé ou par acte notarié.

II. RÈGLEMENT DE COPROPRIETE

Remarques préliminaires

1. Règlement de copropriété

Ce règlement relève du droit réel et peut être complété par des règlements particuliers d'utilité interne qui ne constitueront pas un statut réel.

2. Personnalité juridique de l'association des copropriétaires

a. En vertu de la loi du trente juin mille neuf cent nonante-quatre, l'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique si les deux conditions suivantes sont réunies:

1° la naissance de l'indivision par suite de la transmission ou de l'attribution d'au moins un lot ;

2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété au bureau des hypothèques.

b. Elle porte le nom d'**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RÉSIDENCE "CALABRIA III" A WOLUWE-SAINT-LAMBERT, A PROXIMITE DE L'AVENUE THIRY +75/77, FORMANT LE COIN AVEC L'AVENUE DE CALABRE.**

c. Elle a son siège dans le complexe à édifier. En guise de mesure transitoire et en attendant que les parties communes du complexe aient été livrées, le siège est temporairement établi, en raison de considérations pratiques, au siège social du Maître d'œuvre.

En cas de modification des numéros de maison, le nom et le siège de l'association des copropriétaires seront automatiquement adaptés en ce sens, sans qu'un acte modificatif ou une autre formalité ne soit pour autant requise.

d. L'association des copropriétaires ne peut posséder aucun autre patrimoine que les biens mobiliers nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement à conserver et à gérer l'immeuble.

e. L'exécution de décisions auxquelles l'association des copropriétaires est condamnée peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire à concurrence de sa quote-part dans les parties communes.

Chapitre I. Droits et obligations de chaque copropriétaire en ce qui concerne les parties privatives et communes

Section I. Parties privatives

Article 1. Principe

Les propriétaires peuvent jouir de leurs parties privatives respectives et en disposer dans les limites établies par le présent règlement et par la loi.

Article 2. Morcellement de parties privatives

Les propriétaires n'ont pas le droit d'aliéner une partie d'un appartement à quelque titre que ce soit, sauf à un copropriétaire, moyennant l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires et à condition qu'il n'en résulte aucune modification des parties communes.

Dans ce cas, la nouvelle répartition des quotes-parts des lots concernés dans la copropriété est établie dans l'acte authentique de vente sans que le total des quotes-parts des lots concernés ne puisse être modifié. Cette nouvelle répartition doit être communiquée au syndic dans le mois de la passation de l'acte authentique.

Article 3. Réunion de parties privatives

Des jonctions peuvent être réalisées entre une partie privative et une partie privative contiguë située au même niveau, ou, au moyen d'un escalier, une partie privative située à un niveau plus élevé. Les travaux doivent cependant être exécutés sous la surveillance d'un architecte et en tenant compte des dispositions de l'article 15 ci-dessous.

Les parties privatives réunies doivent appartenir au même propriétaire.

Article 4. Éléments privés qui importent pour la copropriété

1. Les propriétaires n'ont pas le droit de modifier des éléments privés qui sont visibles de la voie publique ou des espaces communs internes au complexe.

2. Les travaux d'entretien des éléments privés dont il est question au point 1 ci-dessus sont exécutés selon les dispositions de l'article 13.

3. Des plaques indiquant le nom et la profession des occupants peuvent être placées à l'entrée et dans le hall d'entrée. Elles doivent être réalisées conformément au modèle et aux dimensions prescrits par l'assemblée générale des copropriétaires.

Article 5. Travaux dans les parties privatives

Lorsque des travaux, soit à l'intérieur d'une partie privative ou de ses éléments accessoires privatifs, soit dans des dépendances privatives, sont susceptibles d'influencer la solidité ou l'esthétique des parties communes ou bien de nuire à la tranquillité au sein du complexe, le propriétaire est tenu d'en informer le syndic par écrit, un mois à l'avance, et de lui soumettre les plans des travaux prévus ainsi que leur durée présumée.

Le syndic établit un compte rendu qu'il adresse à un architecte.

L'assemblée générale, ou le conseil de gérance, peut exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance d'un architecte ; ses honoraires sont à la charge du propriétaire intéressé.

Le propriétaire reste responsable des dommages causés par l'exécution de ces travaux.

Les travaux ne peuvent pas être réalisés avant que l'architecte n'ait donné un avis favorable, ou, à défaut de celui-ci et en l'absence de réponse de la part du syndic, pas avant un délai d'un mois à compter de la communication des plans au syndic.

Lorsque des propriétaires négligent de faire exécuter dans leur propriété des travaux nécessaires ou lorsque, par suite de leur négligence, ils causent un dommage ou un préjudice quelconque aux autres lots, aux parties communes, ou à l'aspect extérieur, le syndic est entièrement habilité à faire procéder d'office aux réparations urgentes dans les espaces privés du propriétaire qui manque à ses devoirs, et aux frais de celui-ci.

Les travaux sont confiés aux entrepreneurs qui sont désignés par l'assemblée générale des copropriétaires, comme stipulé ci-dessous à l'article 13.

Article 6. Destination des parties privatives

Les appartements sont exclusivement destinés au logement au sens le plus strict. Éventuellement, les appartements peuvent également être utilisés pour l'exercice d'une profession libérale ou d'une fonction de bureau, sans que cette disposition ne dispense ni le propriétaire ni l'utilisateur de l'obtention des permis et/ou autorisations (des autorités) éventuellement requis.

Aucune affaire commerciale ne peut par conséquent être exploitée.

Les propriétaires doivent transmettre l'identité complète de l'occupant (des occupants) au syndic, avant la mise en service.

Les appartements seront occupés conformément au standing de l'immeuble.

Les emplacements de parking et le sous-sol ne peuvent servir que pour garer des véhicules, parmi lesquels également des vélos. Aucun autre objet ne peut y être entreposé.

Des matières ou stocks inflammables ou dangereux ne peuvent jamais être entreposés dans ou sur aucune partie privative ou commune du complexe.

Article 7. Aspect extérieur de l'immeuble

Les occupants ne peuvent exposer ni aux fenêtres ni sur les terrasses et/ou balcons aucun objet qui pourrait nuire à l'aspect bien ordonné ou au standing de l'immeuble. Ceci vaut notamment pour les affiches, les inscriptions, les publicités, le linge, les garde-manger, cages à oiseaux, ustensiles ménagers et autres objets de ce genre.

Les couleurs des menuiseries extérieures et des balustrades de terrasses ne peuvent pas être modifiées, aussi longtemps que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide pas autrement. L'aspect esthétique de l'immeuble doit toujours être préservé.

Le placement de plaques liées à l'exercice d'une profession libérale, d'une fonction de bureau ou d'une profession commerciale autorisée, pourra se faire sur les façades extérieures de l'immeuble à appartements, et cela uniquement d'une manière qui se justifie sur le plan esthétique, après accord écrit du syndic et conformément aux directives de celui-ci.

Article 8. Location

1. Les appartements ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables. La même disposition s'applique au locataire en cas de sous-location ou de transfert de location.

2. Les propriétaires sont en tout état de cause tenus de reprendre le texte intégral du présent règlement de copropriété dans les baux qu'ils concluraient, ou de les mentionner en annexe.

Les baux doivent imposer aux locataires l'obligation de respecter les dispositions contenues dans le présent règlement de copropriété, les modifications qui y seraient apportées, les décisions y afférentes prises par les assemblées générales des copropriétaires et les dispositions qui peuvent être imposées dans un règlement d'ordre intérieur.

3. Les propriétaires doivent obliger leurs locataires à assurer convenablement leurs risques locatifs ainsi que leur responsabilité vis-à-vis des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

4. Les copropriétaires sont tenus d'envoyer au syndic une copie des baux conclus pour un appartement. En cas de bail verbal, ils doivent fournir la preuve que les locataires ont approuvé les obligations prévues aux points 2 et 3 de cet article.

5. Par le seul fait de leur achat, les propriétaires donnent procuration au syndic pour porter directement à la connaissance des locataires les modifications apportées au présent règlement ainsi que les instructions et décisions de l'assemblée générale, dans la mesure où les locataires peuvent être concernés par les instructions ou décisions visées.

6. Dans le cas où un locataire ou sous-locataire ne respecterait pas le règlement de l'immeuble, le propriétaire est tenu d'exiger la rupture du bail après la deuxième mise en demeure du syndic.

Article 9. Sécurité

Les occupants doivent se mettre en règle avec les règlements de police locaux et généraux en matière d'utilisation ou de placement d'appareils dangereux ou incommodes et insalubres.

Article 10. Tranquillité

Les appartements doivent être occupés d'une manière digne, convenable et honorable.

La cohabitation dans un immeuble à appartements exige le respect de certaines règles de vie qui sont indispensables à une occupation tranquille et sans dérangement.

Ce droit à une occupation sans dérangement appartient au statut réel, mais il peut être réglementé et protégé par des prescriptions reprises dans un règlement d'ordre intérieur à soumettre par le syndic à l'assemblée générale des copropriétaires.

Le syndic peut lui aussi, en cas de nécessité, édicter des ordres provisoires qui doivent être observés, mais qui doivent être confirmés par leur incorporation dans le règlement d'ordre intérieur.

En cas d'utilisation d'instruments de musique, d'appareils de radio ou de télévision, l'intensité sonore doit être maintenue dans les limites de la normale et elle ne peut en aucun cas déranger les cohabitants.

Les appareils électriques doivent être pourvus de dispositifs antiparasites.

Il n'est pas permis d'utiliser d'autres moteurs que ceux qui propulsent les appareils ménagers ou qui servent à l'aération, au renouvellement de l'air, au refroidissement ou au chauffage, et uniquement à condition que toutes les précautions soient prises pour prévenir toute gêne du voisinage.

S'il on opte pour un revêtement de sol dur, comme un carrelage, de la pierre naturelle, un parquet et d'autres revêtements de ce genre, au moins quatre-vingt pour cent du sol de l'appartement devra être recouvert de tapis libre ou fixe par l'occupant.

Article 11. Surveillance

Les propriétaires doivent donner libre accès à leur propriété, occupée ou non, à des parties ou à une personne mandatée par eux, ou au syndic, afin de

permettre d'examiner l'état des biens appartenant à la copropriété et de permettre de vérifier si les mesures d'intérêt commun ont été observées. En outre, ils doivent donner accès à leurs espaces privatifs, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs, ingénieurs, coordinateurs de travaux et exécutants de réparations et de travaux portant sur des biens communs ou des parties privatives d'autres copropriétaires; dans la mesure du possible, les propriétaires seront avertis au moins vingt-quatre heures à l'avance.

Chaque propriétaire a l'obligation de remettre au syndic la clé de son lot privatif sous enveloppe, scellée au moyen d'un ruban adhésif portant la signature et du (des) copropriétaire(s) concerné(s) et du syndic; cette enveloppe ne pourra être ouverte et la clé ne pourra être utilisée qu'en cas de réelle nécessité dans la mesure où le propriétaire en question ne peut pas être contacté par téléphone.

L'assemblée générale ne pourra décider de modifier cette disposition ou de s'en s'écarter qu'aux trois quarts des voix.

Section II. Parties communes

Article 12. Principes - Utilisation - Infractions

Les propriétaires ne peuvent en aucune façon endommager les parties communes. Ils doivent utiliser le bien commun conformément à sa destination et dans la mesure où cette utilisation est compatible avec les droits des copropriétaires de ces parties communes.

L'occupant qui, de quelque façon que ce soit, encombrerait le hall, les vestibules, corridors ou escaliers, y effectuerait des travaux ménagers, comme battre ou brosser des tapis, de la literie ou des vêtements, pendre du linge, nettoyer des meubles ou des ustensiles, serait en infraction avec ces principes.

Dans la mesure où elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités des occupants, sont soumises aux prescriptions du règlement d'ordre intérieur qui ne relève pas du statut réel.

Aucune tolérance ne peut, même pas après un long délai, devenir un droit acquis.

Article 13. Travaux d'entretien et de réparation

1. L'entretien et les réparations des parties communes ainsi que des éléments privés dont il est question à l'article 5 sont réalisés par les soins de la copropriété, sous la surveillance du syndic.

2. Tout propriétaire ou occupant doit supporter sans indemnité la gêne qui résulte des réparations et travaux, portant sur les parties ou choses communes, qui ont été décidés d'une manière régulière lors de l'assemblée générale.

Article 14. Annonces des mises en location et des ventes

Il est interdit de placer des affiches ou des panneaux aux fenêtres et portes d'accès, même dans le but d'une mise en location ou d'une vente.

L'assemblée générale des copropriétaires peut prévoir un emplacement dans le hall d'entrée de l'immeuble ou sur la façade, où des panneaux ou des annonces de mise en location ou de mise en vente d'appartements ou d'emplacements de parking peuvent être placés.

Article 15. Dommages causés par des copropriétaires

La réparation du dommage causé à la personne ou aux biens d'un copropriétaire par une chose ou par un préposé de la communauté des copropriétaires est supportée par chacun des copropriétaires, y compris la victime, et cela selon la proportion établie pour l'acquittement des charges communes.

Article 16. Recours entre copropriétaires

Seule l'assemblée générale des copropriétaires est habilitée à recourir aux tribunaux soit pour contraindre un copropriétaire à respecter la charte de l'immeuble, soit pour mettre fin à la gêne causée par un propriétaire à un autre copropriétaire.

Les copropriétaires sont habilités à agir à cette fin de leur propre initiative lorsque la copropriété s'abstient de prendre les mesures nécessaires dans les quinze jours qui suivent le moment où le copropriétaire subissant un préjudice a communiqué sa réclamation par lettre recommandée à la poste envoyée par le syndic.

Chapitre II. Charges et recettes communes

Section I. Charges communes

Article 17. Critères et mode de calcul de la répartition des charges

Les charges communes sont supportées par chaque copropriétaire en proportion de sa quote-part dans les parties communes, étant bien entendu que les dépenses qui ne profitent aucunement à un copropriétaire ou utilisateur déterminé d'un lot ne peuvent pas être mises à sa charge.

Les frais communs liés aux parties communes de l'ensemble du complexe seront répartis selon les unités dans les parties communes qui ont été indiquées plus haut.

L'assemblée générale ne pourra décider de modifier cet article ou de s'en écarter qu'à l'unanimité des voix.

Cependant, il est dès maintenant stipulé que les frais communs qui sont spécifiquement liés à l’une des trois entrées, comprenant le hall d'entrée avec les portes d'accès, l'emplacement pour boîtes aux lettres, les passages vers les ascenseurs et les cages d'escalier, les installations d'ascenseurs, les cages d'escalier et les escaliers, seront uniquement supportés par les copropriétaires pour lesquels les entrées susdites donnent accès à leur propriété privative, à proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 18. Décompte – Sous-répartition

Les charges communes sont, d'une manière générale, les dépenses nécessaires à l'entretien et à la réparation des éléments indivis, les frais de consommation des installations communes, les indemnités dues par la copropriété suite à une mise en demeure, les primes d'assurances pour les choses communes et pour la responsabilité civile des copropriétaires, les coûts de reconstruction du bâtiment détruit.

Ces frais et dépenses sont répartis comme prévu à l'article 17.

Les comptes établis par le syndic sont scindés en deux parties, à savoir:

a) les dépenses se rapportant aux grosses réparations et les dépenses immobilières ;

b) les dépenses de consommation, les frais d'entretien qui concernent des

dépenses de location ainsi que les frais d'administration.

Article 19. Répartition et acquittement

Les frais et dépenses sont répartis entre les copropriétaires, comme exposé dans l'article précédent, par les soins du syndic.

Le calcul des charges communes est établi trimestriellement, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

L'acquittement doit avoir lieu au plus tard dans les quinze jours qui suivent l'envoi du décompte.

Le paiement des charges communes ne comporte pas approbation des comptes ; seule l'assemblée générale des copropriétaires y est habilitée.

Article 20. Indivision - Usufruit

En cas d'indivision de la propriété d'un appartement, ou de démembrement en nue-propriété et usufruit, droit d'habitation et autre, tous les propriétaires ou ayants droit indivis sont considérés comme solidaires et indivis vis-à-vis de la copropriété, sous réserve de contestation, jusqu'au paiement de toutes les sommes dues liées à l'appartement cité.

Section II. Recettes communes

Article 21. Principe

Le syndic est chargé d'encaisser les recettes communes ainsi que les avances pour le fonds de roulement, les apports pour la formation du fonds de réserve, et la quote-part de chaque copropriétaire dans les charges communes. Il en donne valablement quittance.

Article 22. Fonds de roulement

L'assemblée générale des copropriétaires fixe le montant de l'avance qui doit être payée par les copropriétaires et dont la somme constitue le fonds de roulement devant servir de provision pour le paiement des dépenses périodiques, comme les frais de consommation électrique et d'éclairage ainsi que les frais d'entretien des parties communes, les frais d'administration et autres frais de ce genre.

Article 23. Fonds de réserve

L'assemblée générale des copropriétaires fixe le montant des apports périodiques de fonds pour la constitution du fonds de réserve destiné à couvrir des dépenses non périodiques, la réparation ou la rénovation d'un ascenseur, ou la pose d'une nouvelle couverture de toit.

Section III. Recouvrement forcé – Encaissement direct auprès des locataires

Article 24. Recouvrement forcé

1. Si des copropriétaires ne remplissent pas leur obligation de versement de l'avance qui est réclamée par le syndic, ou de paiement de leur contribution aux charges communes du trimestre écoulé, et qu'il en est ainsi un mois après la mise en demeure qui leur a été faite par lettre recommandée, le syndic dispose des mesures coercitives mentionnées ci-dessous au point 2., dont il use moyennant mandat du conseil de gérance ou du président de l'assemblée générale des copropriétaires si aucun conseil de gérance n'est nommé.

Il ne doit pas prouver ou justifier ce pouvoir vis-à-vis de tiers ou des tribunaux.

2. Pour couvrir les charges communes, le syndic est habilité:

a) à assigner en paiement les copropriétaires ou occupants en défaut pour les sommes dues ;

b) à concurrence du montant dû, à encaisser lui-même les loyers qui reviendraient au copropriétaire en défaut. Du fait de l'acte d'achat et à dater de celui-ci, chaque copropriétaire donne délégation de loyers au syndic, de manière contractuelle et irrévocable, pour le cas où il manquerait à payer sa contribution aux charges communes. Le paiement du locataire sera valable vis-à-vis de son bailleur s'il s'est acquitté de son loyer, dans ce cas, auprès du syndic.

3. Toutes les sommes réclamées par le syndic pour le compte de la copropriété portent intérêts de plein droit, calculés sur la base du taux d'intérêt légal, libres de toutes déductions, à partir du jour de l'envoi de la lettre recommandée dont il est question au point 1.

4. À titre d'indemnité forfaitaire, les copropriétaires en défaut sont redevables d'une somme égale aux honoraires d'avocat occasionnés par eux, sans préjudice de toutes autres condamnations qui seraient prononcées contre eux.

5. En complément aux mesures prévues ci-dessus aux points 2 à 4, il est expressément stipulé que la partie privative du copropriétaire en défaut pourra être grevée par la copropriété, représentée à cette fin par le syndic, d'une saisie immobilière conservatoire ou être vendue à titre de saisie-exécution immobilière, conformément aux articles 1429 à 1444 et 1560 à 1625 du Code judiciaire.

Le syndic peut représenter la copropriété lors de la vente sur saisie moyennant autorisation du conseil de gérance, ou, à défaut de celui-ci, du président de l'assemblée générale des copropriétaires, sans qu'il doive cependant prouver cette autorisation vis-à-vis de tiers ou du copropriétaire en défaut.

Article 25. Encaissement direct auprès des locataires

Sur le plan juridique, le syndic n'est lié qu'aux copropriétaires.

Néanmoins, les copropriétaires peuvent mandater le syndic pour qu'il réclame directement à leurs locataires la quote-part de toutes les charges communes, ou d'une partie d'entre elles, que les baux mettent à la charge des locataires.

Section IV. Transfert de propriété

Article 26. Transition en cas de décès ou entre vifs

1. En cas de décès, dans les deux mois qui suivent celui-ci, les héritiers et ayants droit du copropriétaire doivent justifier leur qualité d'héritier vis-à-vis du syndic par un certificat du notaire qui est chargé de régler la succession. Si l'indivision prend fin par un acte de partage, de transmission ou de licitation, le syndic doit en être informé dans le mois par un certificat du notaire qui a passé l'acte, avec mention du nom, des prénoms, de la profession et du domicile du nouveau propriétaire, de la date de la mutation et de la date d'entrée en jouissance.

Ces dispositions s'appliquent également, mutatis mutandis, lorsque la transition a lieu suite à un legs particulier.

2. Lors d'une transmission entre vifs, à titre onéreux ou à titre gratuit, le

nouveau propriétaire supporte le montant des dettes prévues à l'article 577-11 du Code civil ainsi que le montant des charges ordinaires, à partir de la date de la transmission, tout ceci sauf conventions contraires entre parties en ce qui concerne la contribution à la dette.

Avant l'acte de mutation, le notaire doit demander l'état des dettes mentionnées à l'article 577-11 du Code civil au syndic, qui est tenu d'y répondre dans les quinze jours.

Chapitre III. Assurances

Article 27. Risques

1. L'assemblée générale des copropriétaires souscrira une police collective pour l'assurance aussi bien des parties privatives de l'immeuble que des parties communes, auprès d'une société dont la solvabilité est de notoriété publique.

L'assurance ne couvrira pas uniquement le dommage matériel causé à l'immeuble, mais aussi la perte de jouissance, le recours des locataires, le recours des voisins et le recours mutuel des copropriétaires entre eux.

2. En tout état de cause, une assurance doit être contractée par les soins du syndic pour tout ce qui concerne les parties communes.

En outre, le syndic doit faire assurer la responsabilité civile de chaque copropriétaire ou occupant d'un lot privatif par une police souscrite en commun pour les dommages aux tiers occasionnés du fait de l'immeuble.

3. Toute surprime est à la charge du copropriétaire qui l'a provoquée.

Article 28. Conclusion des polices

1. Le syndic souscrit, renouvelle, remplace ou modifie les polices selon les directives données par l'assemblée générale des copropriétaires.

2. Les copropriétaires ont le droit de recevoir un exemplaire (photocopie) des polices qui les concernent.

3. Le syndic encaisse les indemnités attribuées aux copropriétaires, sauf si des dispositions exceptionnelles sont adoptées par l'assemblée générale, à savoir en cas de destruction importante de l'immeuble.

Chapitre IV. Convocation, méthode de travail et compétence de l'assemblée générale des copropriétaires

Article 29. Compétence

L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement des intérêts communs des copropriétaires. Les décisions qu'elle prend de manière régulière engagent les copropriétaires, y compris les absents ou ceux qui, parmi eux, se sont opposés à ces décisions.

L'assemblée générale représente tous les copropriétaires sans distinction.

Article 30. Assemblée générale statutaire

L'assemblée générale statutaire se tient chaque année sur place, à la date et à l'heure communiquées par le syndic dans les convocations, qui sont envoyées au moins quinze jours et au plus tôt trente jours à l'avance.

L'assemblée générale statutaire décide, entre autres, des nominations, des comptes de gestion, du rapport du syndic, des approbations des comptes et de la décharge à accorder au syndic, des avances budgétaires, des assurances, des réparations ou améliorations, de la constitution d'un fonds de roulement et, le

cas échéant, d'un fonds de réserve, ainsi que de toutes les questions de gestion et d'entretien ordinaires.

Article 31. Assemblées générales extraordinaires

Outre l'assemblée générale statutaire, des assemblées extraordinaires peuvent être convoquées à la demande du syndic, aussi souvent que cela pourrait s'avérer nécessaire.

Une assemblée générale extraordinaire doit en tout état de cause être convoquée à la demande d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes. Dans le cas où le syndic n'agit pas dans les huit jours qui suivent leur demande de convocation d'une assemblée générale extraordinaire, les copropriétaires susdits peuvent convoquer eux-mêmes cette assemblée.

Les convocations à l'assemblée générale extraordinaire ont lieu au moins quinze jours et au plus tôt trente jours à l'avance. Elles doivent contenir l'ordre du jour.

Article 32. Composition de l'assemblée générale

l. L'assemblée générale est composée de tous les copropriétaires de parties privatives et, le cas échéant, des personnes qui possèdent sur ces parties privatives un droit d'usufruit, d'emphytéose ou d'habitation. Elle décide de manière régulière si tous les copropriétaires ont été convoqués de la façon prescrite dans les articles précédents.

2. Pour chaque assemblée générale, une liste de présence est établie, qui est signée au début de la séance par les personnes présentes.

3. L'assemblée choisit parmi ses membres un président, un secrétaire et, si l'assemblée le juge utile, un ou deux scrutateurs. Le secrétaire peut aussi être choisi hors de l'assemblée. Le syndic fait partie du bureau et peut aussi remplir la fonction de secrétaire ou de président.

Article 33. Droit de vote

Tout copropriétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts dans les parties communes, sous réserve de l'application éventuelle de limitations légales à la puissance votale.

En cas de démembrement du droit de propriété d'un lot, ou lorsque celui-ci fait l'objet d'une indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui exercera ce droit.

La même disposition s'applique en cas d'usufruit, d'emphytéose ou de droit d'habitation.

Article 34. Quorum

1. L'assemblée générale ne délibère valablement que lorsque 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.

2. Si ce quorum n'a pas été atteint, une seconde assemblée générale se réunira à l'expiration d'un délai d'au moins quinze jours, assemblée qui délibèrera, quel que soit le nombre de membres présents ou représentés et quel que soit le nombre de quotes-parts de copropriété dont ils sont détenteurs.

Article 35. Majorité

L'assemblée générale décide:

1. à la majorité des trois quarts des voix:

- de toute modification des statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'utilisation ou la gestion des parties communes ;

- de tous les travaux qui concernent les parties communes, à l'exception de ceux à propos desquels le syndic peut prendre une décision ;

- de la création et de la composition d'un conseil de gérance qui a pour tâche d'assister le syndic et de surveiller sa gestion ;

2. à la majorité des quatre cinquièmes des voix:

- de toute autre modification des statuts, y compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;

- de la modification de la destination du bien immobilier ou d'une de ses parties ;

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

- de toute acquisition de nouveaux biens immobiliers destinés à devenir communs;

- de tous actes de disposition de biens immobiliers communs ;

3. à l'unanimité des voix: de toute modification de répartition des quotes-parts de la copropriété, ainsi que de toute décision de l'assemblée générale concernant la reconstruction complète du bien immobilier.

L'ordre du jour de l'assemblée indique les décisions qui requièrent une majorité qualifiée.

Article 36. Mandats

Chaque copropriétaire peut se faire représenter à l'assemblée générale des copropriétaires par un mandataire, membre ou non de l'assemblée générale.

Les mineurs, les déchus et autres incapables, de même que les personnes morales, sont représentés par leur représentant légal, sans préjudice de la possibilité de donner procuration à un tiers. Un époux peut aussi être représenté par l'autre époux, sans préjudice de la possibilité de donner procuration à un tiers.

Les copropriétaires indivis, les nus-propriétaires et les usufruitiers, de même que les créanciers et leurs donneurs de gage, doivent se faire représenter par une seule et même personne. Néanmoins, des copropriétaires indivis, à défaut de mandataire, peuvent assister à l'assemblée, sans cependant avoir voix délibérative.

Les mandats doivent être écrits.

Article 37. Procès-verbal

Les délibérations et les décisions des assemblées générales sont consignées dans un procès-verbal, enregistré dans un registre spécial, qui se trouve au siège de l'association des copropriétaires. Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par toute personne intéressée.

Le procès-verbal susdit est signé par le président, le secrétaire et les copropriétaires qui le souhaitent. Les mandats restent joints au procès-verbal. Le syndic doit signer de même, afin de procurer une preuve à son encontre qu'il a pris connaissance des décisions prises, mais en cas de refus du syndic de signer,

les copropriétaires peuvent cependant mettre le syndic au courant des décisions prises par tous autres moyens de preuve autorisés par la loi (par exemple, par l'envoi d'une lettre recommandée).

Article 38. Compulsation des archives

Chaque copropriétaire a le droit de compulser le registre des procès-verbaux des assemblées générales et les autres archives de l'immeuble, et d'en prendre une copie sur demande, et ce, en un endroit qui a été désigné par l'assemblée générale pour leur conservation, et en présence du syndic. Toutefois, s'il existe un danger que les archives soient volées ou détruites, le syndic ou le président de l'assemblée générale peut ordonner que des copies de l'ensemble ou d'une partie des procès-verbaux soient remises aux copropriétaires.

L'assemblée décide de l'indemnité que le syndic peut porter en compte pour ces copies.

Chapitre V. Syndic

Article 39. Nomination

Les copropriétaires font appel aux services d'un syndic, copropriétaire ou non.

Le syndic est nommé par l'assemblée générale statutaire des copropriétaires décidant à la majorité simple. La durée de sa mission ne peut pas dépasser cinq ans, mais il est rééligible.

L'assemblée générale peut à tout moment révoquer son mandat.

Article 40. Mission générale

Quelles que soient les tâches qui lui sont confiées par la suite, le syndic a pour mission:

1. de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété ;

2. de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre prévu à cet effet ;

3. d'exécuter et de faire exécuter ces décisions ;

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

5. de gérer le patrimoine de l'association des copropriétaires ;

6. de représenter l'association des copropriétaires, aussi bien en justice que dans la gestion des affaires communes ;

7. de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577- ll § 1 du Code civil dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le notaire ;

8. de communiquer la date des assemblées à toute personne qui occupe l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel, mais qui ne dispose pas du droit de vote à l'assemblée générale, afin de lui permettre de formuler par écrit ses questions ou remarques relatives aux parties communes.

Celles-ci seront communiquées en tant que telles à l'assemblée.

Article 41. Tâches spécifiques

Le syndic doit en particulier:

a) surveiller le complexe ;

b) veiller au bon entretien de toutes les parties communes ;

c) s'assurer du fonctionnement des services communs ;

d) éventuellement, engager quelqu'un pour l'entretien des parties communes, si l'assemblée générale des copropriétaires le demande ;

e) faire exécuter les réparations et les travaux décidés par l'assemblée générale ainsi que les travaux et réparations qui sont extrêmement urgents et nécessaires ;

f) effectuer les paiements et encaisser les recettes conformément à ce qui a été prescrit à cette fin ;

g) conserver les archives et en délivrer des copies et extraits conformes à ceux qui y ont droit, à l'exception cependant des actes notariés ;

h) organiser les assurances conformément à ce que le présent règlement stipule ;

i) suivre les différends qui ont trait à la communauté et qui surgissent avec des tiers ou entre les copropriétaires, rendre compte à l'assemblée générale et, en cas d'extrême urgence, prendre toutes les mesures conservatoires requises ;

j) conserver le dossier d'intervention ultérieure en rapport avec les parties communes et le conserver à la disposition des copropriétaires pour compulsation.

Article 42. Compétence

Le syndic qui agit dans les limites de sa compétence engage valablement tous les copropriétaires du complexe.

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut contracter aucun engagement pour un terme qui dépasse la durée de son mandat.

Chapitre VI. Destruction des immeubles

Article 43. Principes

1. En cas de destruction totale ou partielle des constructions, les indemnités qui remplacent le bien immobilier détruit sont utilisées en priorité pour sa reconstruction, s'il en est décidé ainsi.

Sans préjudice des actions en justice intentées à l'encontre du copropriétaire, de l'occupant ou du tiers, qui est responsable du sinistre, les copropriétaires sont obligés, en cas de reconstruction ou de réparation, de contribuer aux frais, à proportion de leur quote-part dans les parties communes.

2. Si l'assemblée générale délibérant dans les conditions prévues par l'article 36 décide de ne pas reconstruire, en cas de destruction des constructions, le terrain est mis en vente publique dans sa totalité et chacun reçoit autant de parts du prix qu'il en possédait dans les parties communes du terrain.

Article 44. Reconstruction – Coût

1. En cas de reconstruction, l'indemnité versée aux parties communes est consacrée à la reconstruction selon les plans originaux, sauf si l'assemblée générale en décidait autrement, conformément aux dispositions de l'article 35 ci-dessus.

L'assemblée nomme un mandataire particulier chargé de l'encaissement de l'indemnité et de son utilisation.

2. Si l'indemnité de reconstruction ne suffit pas à couvrir le coût de la reconstruction, le supplément est à la charge des copropriétaires, en proportion

de leurs quotes-parts respectives dans les parties communes des constructions.

Le supplément est exigible dans les trois mois qui suivent la décision de l'assemblée générale des copropriétaires. À défaut de versement dans le délai fixé, un intérêt court de plein droit et sans mise en demeure, calculé sur la base du taux d'intérêt légal.

Les copropriétaires qui ne paient pas dans les délais leur quote-part dans le coût de reconstruction sont obligés de céder tous leurs droits dans l'immeuble, dans un nouveau délai de trois mois, aux copropriétaires qui veulent en faire usage, sous réserve de leur quote-part dans l'indemnité de reconstruction. À défaut d'accord entre parties, le prix de cession est fixé par un expert qui, en l'absence d'accord, est nommé par le président du tribunal.

Chapitre VII. Clauses finales

Article 45. Statut réel et règlements particuliers

1. Toutes les dispositions du présent règlement doivent être considérées comme relevant du droit réel.

2. Le présent règlement peut être complété par des règlements, instructions et décisions particuliers de l'assemblée générale des copropriétaires, compléments qui ne relèvent pas du droit réel et ne doivent pas être transcrits au bureau des hypothèques.

3. L'acte de base, le présent règlement de copropriété, les règlements particuliers, le règlement d'ordre intérieur, les modifications, instructions et décisions des assemblées générales des copropriétaires ainsi que les plans des immeubles constituent ensemble la charte de l'entièreté du complexe.

Tous les éléments doivent être interprétés en fonction les uns des autres et en fonction de l'ensemble.

Article 46. Clause arbitrale

Toutes les contestations auxquelles l'application ou l'interprétation du présent règlement de copropriété donnerait lieu seront soumises au jugement d'un arbitre désigné de commun accord, ou, en l'absence de celui-ci, par le président du tribunal de première instance à Bruxelles.

L'arbitre statue en tant que médiateur.

Il doit statuer dans les trente jours de sa désignation, sous peine d'être révoqué de sa fonction sans indemnité. Ce délai ne peut pas être prolongé, sauf par le tribunal.

La sentence de l'arbitre est définitive, n'est susceptible ni d'appel, ni de pourvoi en cassation ou encore de requête civile.

La contribution aux frais d'arbitrage est déterminée par l'arbitre lui-même.

L'assemblée générale peut toujours supprimer cette clause arbitrale.

Article 47. Choix du domicile

Tout copropriétaire, usufruitier, titulaire d'un droit réel ou d'un droit d'habitation élit de plein droit domicile dans le complexe lui-même, sauf si le copropriétaire signifie au syndic un autre choix de lieu de résidence et à condition que celui-ci se situe en Belgique.

En dérogation à ce qui précède, les parties au présent acte élisent néanmoins domicile dans leur siège social respectif.

Chapitre VIII. DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET DIVERSES

Article 48. Dispositions transitoires

1. En dérogation à l'article 39, le premier syndic sera désigné par le Maître d'œuvre ou par le Propriétaire foncier qui détermine librement son indemnité. Les copropriétaires en seront informés. Son mandat prend fin de plein droit lors de la première Assemblée générale.

2. En dérogation aux dispositions des articles 27 et 28 précédents, les premières polices peuvent être souscrites par le Maître d'œuvre, par le Propriétaire foncier ou par le syndic provisoirement désigné, sans intervention de l'Assemblée générale des copropriétaires. Ces premières polices doivent être respectées par les copropriétaires pendant la durée pour lesquelles elles ont été conclues. Elles peuvent cependant toujours être complétées par d'autres polices, à conclure avec une société choisie par l'assemblée générale des copropriétaires.

III CONDITIONS GENERALES DE VENTE

A ce sujet il est référé intégralement aux conditions reprises dans les annexes du présent acte.

IV. DISPOSITIONS GENERALES

Les déclarations qui précèdent établissent à partir d'aujourd'hui la répartition des parties privatives en différents biens individuels, qui peuvent tous faire par eux-mêmes l'objet d'une transmission aussi bien entre vifs que par suite d'un décès.

L'aliénation d'une partie privative comporte implicitement l'aliénation aussi bien de la partie privative que des quotes-parts dans la copropriété qui y correspondent.

La même disposition s'applique aux hypothèques et à tous autres droits réels ou privilèges; ils (elles) grèvent en même temps la partie privative et les quotes-parts dans les parties communes qui y sont indissociablement liées.

La passation du présent acte entraîne de plein droit l'existence des parties communes.

Les parties communes sont réparties en quotes-parts comme stipulé plus haut: elles existent en copropriété et en indivision forcée.

Le présent acte, avec les documents annexés, constitue le titre de la répartition.

IV. SERVITUDES

Comme le présent acte de base réalise la division juridique en lots des immeubles à édifier, des servitudes naissent entre les différents lots, qui résultent de la nature et du compartimentage des immeubles eux-mêmes ; elles tirent leur origine de la destination du père de famille comme stipulé aux articles 692 et suivants du Code civil, et des plans joints à l'acte "dépôt des plans" passé devant le notaire instrumentant aujourd'hui.

Ceci s'applique entre autres:

- aux vues qui existeraient à partir d'un lot privatif en direction d'un autre ;

- aux évacuations d'eau, conduites d'aération, égouts communs et autres équipements d'intérêt général communs ;

- aux passages entre les lots ou vers les parties communes et qui ne sont

pas privatifs ;

- aux conduites de toute nature tels que celles destinées à l'eau, à l'électricité, au téléphone, aux antennes pour la radio et la télévision ou autres, aux conduites d'aération et aux cheminées ainsi qu'à leur entretien;

- et en général à tous les éléments communs et à toutes les servitudes qui existent entre les parties privatives, ou entre parties privatives et parties communes, et qui découlent des plans de la construction, ou même de l'utilisation des parties privatives ou des parties communes.

V. ÉTAT DU SOL

Les parties, représentées comme il a été dit, déclarent avoir été informées par le notaire instrumentant de l'Ordonnance bruxelloise du **5 mars 2009** relatif à la gestion des sols pollués dans la Région de Bruxelles-Capitale ainsi que de tous les arrêtés d'exécution.

Le Propriétaire foncier, représenté comme il a été dit, déclare qu'une activité a été exercée sur le bien immobilier décrit ci-dessus, qui a été reprise sur la liste des activités à risque, et plus particulièrement: la décharge "**Val d'Or**".

Suit ci-dessous un résumé de toutes les études et de tous les rapports qui ont déjà été réalisés en matière d'environnement pour ce projet et qui ont été fournis à l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement, qui sera toujours dénommé IBGE dans ce qui suit:

1. Demande conjointe de permis de construire et de permis d'environnement (architecte ERM & MAVA).

L'immeuble à appartements à édifier comprend un certain nombre d'aménagements (parking souterrain + système d'extraction des gaz) qui sont soumis à un permis d'environnement. En outre, l'immeuble est implanté sur l'ancienne décharge du "Val d'Or", ce qui impose des conditions particulières en matière d'extraction des gaz. Du fait de ces obligations, une demande conjointe de permis de construire et d'environnement (classe 1B) a été introduite afin d'obtenir l'autorisation d'édifier et d'exploiter l'immeuble.

La demande de permis d'environnement comprenait:

a. une partie se rapportant aux aménagements qui sont propres à l'immeuble à appartements, à savoir le parking souterrain. Cette partie a été rédigée par l'architecte.

b. une partie se rapportant aux conditions particulières en matière d'extraction des gaz, à savoir l'étude prospective du sol établie par ERM pour confirmer la présence des matières de décharge et de la problématique correspondante de pollution du sol et de présence de méthane, conjointement avec un projet de système d'extraction des gaz élaboré par MAVA.

Un permis d'environnement a été accordé par l'IBGE pour les deux activités susdites, conformément à la décision du 11 février 2008, pour une durée de quinze (15) ans, avec l'obligation de commencer les activités dans un délai de deux (2) ans après la délivrance de ce permis, délai qui a été prolongé jusqu'au 11 février 2011 suite à la décision de l'IBGE du 1er juillet 2009.

L'IBGE a émis un avis favorable dans une lettre du cinq mars deux mille sept quant à l'étude de risque établie par MAVA, et le contenu de cette lettre est libellé comme suit:

*"L'IBGE émet un avis **favorable** pour ce rapport.*

Nous prenons note du fait que la reconnaissance de l'état du sol met en évidence des pollutions en huiles minérales, métaux lourds, HAP et EOX dans le sol dont les concentrations sont supérieures à la norme de l'arrêté du 09/12/2004 déterminant les normes de pollution du sol et des eaux dont le dépassement justifie la réalisation d'une étude de risque (MB 09/02/2005). En conséquence, une étude de risque doit être réalisée en vertu de l'article 16 de l'ordonnance du 13/05/2004 relative à la gestion des sols pollués (MB 24/06/2004).

L'étude confirme également que le propriétaire du site est détenteur de déchets et que des concentrations élevées de méthane sont observées. Le futur immeuble qui sera construit sur le site doit donc être pourvu d'un système d'extraction des gaz.

Dès lors, nous vous demandons de nous faire parvenir, dans un délai de 45 jours à dater de la présente, un projet d'étude de risque.

Nous vous informons déjà que lors de l'étude de risque, l'origine de la pollution en EOX (détermination du type de polluant présent) doit également être investiguée.

Le rapport de reconnaissance de l'état du sol est approuvé à condition que l'historique du site et des activités qui y sont ou y ont été exercées soit complet et correct. L'IBGE exigera un complément d'études s'il constate, à un moment ou à un autre, des manquements à cet historique et ce même ci le dossier est clôturé."

L'IBGE a en outre émis un avis favorable dans une lettre du seize juin deux mille huit quant à l'étude de risque complémentaire établie par MAVA, et le contenu de cette lettre est libellé comme suit:

*"Sur la base de ce complément, l'IBGE émet un avis **favorable** quant au rapport de l'étude de risque.*

Sur la base de l'évaluation des risques, le bureau d'études conclut que:

- les pollutions aux métaux lourds, huiles minérales, HAP et PCB ne comportent aucun risque pour la santé publique dans le cadre de l'utilisation actuelle du site comme parking avec zone verte ou dans le cadre de son utilisation future avec des immeubles à appartements et un parking souterrain et sans jardins potagers,

- ces pollutions ne comportent aucun risque de diffusion,

- il faut prendre des mesures de gestion du risque pour le méthane, ce qui est déjà prévu sous la forme d'un système d'extraction des gaz.

*Vu la présence des pollutions précitées, nous insistons sur le fait que le site doit **maintenir une couche protectrice permanente** afin d'éviter tout contact direct avec le sol pollué, toute diffusion de pollutions et toute formation de matière polluée inhalable.*

En conséquence, nous vous informons:

- qu'une couche de couverture permanente est nécessaire,

- que, lors de l'enlèvement éventuel de la couche protectrice existante, une proposition d'assainissement du sol, visant à prendre des mesures de gestion, doit être transmise à l'IBGE pour approbation,

- que, si <u>des travaux de déblaiement sont envisagés</u>, une <u>proposition d'assainissement du sol</u> doit être établie et nous être transmise préalablement pour approbation.

Vu la présence d'une pollution du sol, le site reste repris dans le projet d'inventaire des sites potentiellement pollués.

(...)

*L'IBGE émet également un **avis favorable** quant à la proposition d'assainissement du sol, relative au creusement d'un parking souterrain sur le terrain susdit, proposition qui a été jointe à l'étude de risque, moyennant l'observation des conditions suivantes:*

(...)

Conformément à l'article 24 *de l'ordonnance du 13 mai 2004 relative à la gestion des sols pollués (M.B. du 24/06/2004), la présente lettre vous dispense de l'obligation d'obtenir un certificat ou un permis d'environnement pour effectuer l'assainissement du sol envisagé. Cet avis ne vous dispense cependant pas d'éventuelles autres obligations d'obtention d'avis et/ou de permis (par exemple: le permis de construire)."*

L'IBGE a en outre accordé, dans une lettre du vingt-quatre septembre deux mille neuf, l'autorisation de procéder à des cessions et le contenu de cette lettre est libellée comme suit:

"Vu que l'étude de risque réalisée par MAVA, portant la référence 08/122, conclut que les pollutions découvertes ne nécessitent pas un assainissement et que cette étude de risque a été approuvée par l'IBGE le 16/06/2008, nous vous confirmons que l'assainissement du sol envisagé et le système d'extraction des gaz à installer dans le futur immeuble ne doivent pas être réalisés avant la transmission de droits réels sur le terrain.

En conséquence, l'application souple de l'article 23 de l'ordonnance du 13 mai 2004 relative à la gestion des sols pollués (M.B. du 24/06/2004) n'est pas de mise ici et la vente des appartements peut avoir lieu sans constitution d'une garantie financière."

Enfin, l'IBGE a communiqué ce qui suit au notaire instrumentant Yves Tytgat, établi à Gand, dans sa lettre du 23 octobre 2009:

"Le site a été repris dans la proposition d'inventaire:

Raisons de l'inscription: décharge pour déchets non dangereux.

Attendu que des activités à risque (dans le sens de l'arrêté du 09/12/2004) ont eu lieu ou ont encore lieu sur le site en question, les dispositions de l'article 10,2° de l'ordonnance du 13 mai 2004 concernant la gestion des sols pollués (M.B. du 24/06/2004, en vigueur depuis le 04/07/2004), s'appliquent.

Attendu cependant que lors de la construction des immeubles, le sol sera creusé jusqu'à plusieurs mètres et qu'un système d'extraction des gaz est présent sur le site en question, qui rend impossible sur le plan technique la réalisation d'une étude prospective du sol, aucune étude prospective ne doit être réalisée dans le cadre de l'article 10,2° de l'ordonnance susdite."

L'IBGE a délivré le **12 mars 2010** au notaire instrumentant Tytgat une attestation de sol dont le contenu est le suivant:

*"**BODEMATTEST***

1. Identificatie van het perceel

Gemeentenr.: 21018
Sectie: A
Perceelsnr.: 21018_A_0008_T_000_00
Geen adres bekend voor dit perceel.
Oppervlakte: 2865,45 m²
Kwetsbaarheidszone: Woonzone

2. Statuut van het perceel

Het perceel is opgenomen in de inventaris van de bodemtoestand in de categorie 4.
De gedetailleerde informatie met betrekking tot dit perceel maakte nog geen deel uit van een validatieprocedure.

3. Gedetailleerde informatie beschikbaar in de inventaris van de bodemtoestand

Identificatie van de houders van zakelijke rechten (Volgens de gegevens van de Kadasteradministratie).

Naam	*Adres*
SOCIETE/IMMO CLAES	*Kortrijksesteenweg 1157, 9051 Gent*

Risicoactiviteiten en andere gebeurtenissen
Het BIM beschikt over de volgende historiek voor dit perceel

Exploitant	*Risicoactiviteit*	*Begindatum*	*Datum van exploitatie*	*Einddatum*
	Stortplaatsen voor ongevaarlijk afval	*1938*		*1975*

Gebeurtenis(sen) die bodeverontreiniging kan (kunnen) veroorzaken: nee
Uitgevoerde studies en hun conclusies:
Het BIM beschikt over de volgende studie(s) voor dit perceel

Type studie	*Maand/Jaar*	*Conclusie*
Verkennend bodem onderzoek (2007/0235/01)	*02/2007*	*Verontreiniging aangetroffen*
Nader bodemonderzoek	*04/2008*	*Verontreiniging aangetroffen*
Risicoonderzoek (2007/0235/01)	*05/2008*	*Stortgas-Ontrekkingssysteem te plaatsen*

<u>Aard en houders van verplichtingen</u>
Aangezien er momenteel een bodemidentificatie-/ bodembehandelings-procedure op het perceel in kwestie lopende is, dient er in het kader van een vervreemding van zakelijke rechten of overdracht van een milieuvergunning geen nieuw verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden.
In functie van de resultaten van deze procedure, zal het betrokken perceel van categorie veranderen en de eventuele verplichtingen met betrekking tot dit perceel zullen gelinkt zijn aan haar uiteindelijke categorie.

Een verkennend bodemonderzoek dient uitgevoerd te worden indien het bovenvermelde perceel het voorwerp uitmaakt van:

- *De inplanting van een nieuwe risicoactiviteit (zoals bepaald in het besluit betreffende de lijst van risicoactiviteiten), en dit ten laste van de aanvragen van de milieuvergunning (art 13§3)*
- *De ontdekking van een verontreiniging bij uitgravingswerken, en dit ten laste van de persoon die de uitgravingswerken verricht of voor wiens rekening deze werken worden verricht (Of, bij ontstentenis, ten laste van de houder van zakelijke rechten op het terrein) (art 13§6)*
- *Een gebeurtenis die bodemverontreiniging veroorzaakt, en dit ten laste van de persoon die de gebeurtenis heeft veroorzaakt (Of, bij ontstentenis, de exploitant van het terrein, of bij ontstentenis, de houder van zakelijke rechten op het terrein) (art 13§7)*

Weet dat er vrijstellingen voor de verplichting tot het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek voorzien zijn in artikel 60 van de ordonnantie van 5 maart 2009. Aanvragen tot vrijstelling dienen per aangetekend schrijven aan het BIM worden overgemaakt.

4. Geldigheid van het bodemattest

De geldigheid van dit attest hangt af van de evolutie van de studie en sanerings- of risicobeheerswerken en bedraagt maximaal 6 maanden vanaf de datum van aflevering.

In het algemeen komt de hierboven vermelde geldigheid van het bodemattest te vervallen indien er zich één van volgende veranderingen heeft voorgedaan:

- *Uitbating van andere risicoactiviteiten dan diegene die in dit bodemattest vermeld werden;*
- *Ontdekking van bodemverontreiniging gedurende uitgravingwerken;*
- *Elke andere gebeurtenis dan de risicoactiviteiten die een vermoeden van verontreiniging rechtvaardigt of een bodemverontreiniging heeft veroorzaakt; Administratieve gegevens van het perceel o.a. haar afperking, haar bestemming enz.*
- *Het niet respecteren van of een verandering in de voorwaarden vermeld in de conformiteitsverklaringen of slotverklaringen zoals bepaald in de artikelen 15, 27, 31, 35, 40, 43, 48 van de Ordonnantie van 5/3/2009 met betrekking tot het beheer en de sanering van verontreinigde bodems (B.S. 10/3/2009)*

Dit bodemattest heft alle eerder afgeleverde bodemattesten op.

SECTION III. CLAUSES FINALES

I. PROCURATION DE VENTE

Les parties, représentées comme susmentionné, donnent par la présente procuration irrévocable à:

1) La société anonyme "LEYSTERDAEL", dont le siège est établi à 1082 Berchem-Sainte-Agathe, avenue Charles-Quint 483 boîte F0. Numéro

d'entreprise TVA BE 0433.684.723.2.

2) Monsieur DE GRAEVE Frank, demeurant à 9830 Sint-Martens-Latem, Nelemeerstraat 65.

3) Monsieur DE GRAEVE Dirk, demeurant à 9051 Gent (Sint-Denijs-Westrem), Luchthavenlaan 18.

4) Monsieur ROELS Jelle, demeurant à 1020 Bruxelles (Laeken), Felix Streckxstraat 59.

5) Monsieur DENYS Freddy, demeurant à 9030 Mariakerke, Marcus Vaernewijckstraat 19.

6) La société anonyme "IMMO CLAES", Propriétaire foncier.

7) Madame VAN DE WALLE Ann, licenciée en notariat, habitant à 9000 Gand, Patijntjestraat 57.

8) Madame DE RAUW Elien, employée notariale, habitant à 9050 Gentbrugge, Rodebeukendreef 37.

Qui peuvent agir chacune séparément

Afin de vendre toutes les parties privatives du complexe susdit, en propriété privative et exclusive, ainsi que les parties communes liées à chaque partie privative, aussi bien de gré à gré qu'en vente publique, dans un ou plusieurs actes, dans les formes, aux prix, moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire jugera bons.

De lotir, de scinder les biens, de les mettre sous le régime de la gestion de copropriété, (déterminer de manière plus précise le statut de la construction arrière ou modifier la copropriété existante); à cette fin, de demander tous les permis et certificats, de rédiger tous les actes de lotissement, de scission ou de répartition, tous les actes de base, règlements et actes spécifiques; de faire établir les conditions de vente; de constituer des lots; d'établir l'origine de propriété; de faire toutes les déclarations; de stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les communautés.

Faire établir tous les cahiers de charges: former tous les lots ; rédiger les origines de propriété.

D'obliger les commettants à fournir les garanties, les justifications et à accorder les mainlevées.

De déterminer le moment et la façon d'entrer en jouissance, de fixer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; de faire délégation du prix et d'assigner en paiement; de percevoir les prix d'achat, frais et accessoires, de donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.

De requérir la prise d'inscription d'office ou d'en dispenser entièrement ou partiellement quelle qu'en soit la raison; de donner mainlevée, après ou sans paiement, d'oppositions, saisies et autres empêchements, d'accorder la mainlevée et d'accepter la radiation de pratiquement toutes les inscriptions et mentions marginales de nantissement, avec ou sans renonciation aux privilèges, hypothèque, action résolutoire et tous droits réels, d'accorder le rang, de renoncer aux poursuites et moyens d'exécution.

D'accepter des acheteurs, adjudicataires et autres, toutes garanties et hypothèques en sûreté de paiement ou garantie d'exécution d'obligations.

En l'absence de paiement, en cas de non-exécution de clauses, charges et

stipulations, ou en cas de contestation, d'agir en justice, notamment en assignant et en comparaissant devant le tribunal en tant que demandeur ou en tant que défendeur, de faire plaider, de faire opposition, d'interjeter appel, de se pourvoir en cassation, de prendre connaissance de tous titres et documents, d'obtenir des jugements et arrêts, d'user de tous moyens d'exécution, même extraordinaires, comme la vente sur folle enchère à la charge de l'acheteur en défaut, la résiliation de la vente, la saisie conservatoire et la saisie-exécution, la collocation, et cætera, s'agissant toujours de conclure des conventions, des transactions et des compromis.

Dans le cas où l'un ou l'autre des actes juridiques mentionnés plus haut serait accompli par porte-fort, d'approuver ceux-ci et de les ratifier.

Afin d'accomplir tous actes juridiques, de signer des actes et documents, d'être subrogé, d'élire domicile et, d'une manière générale, de faire ce qui serait nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas explicitement mentionné dans le présent acte.

II. PROCURATION AFIN D'HYPOTHEQUER

Les parties, représentées comme susmentionné, donnent par la présente procuration irrévocable à:

1) La société anonyme "LEYSTERDAEL", dont le siège est établi à 1082 Berchem-Sainte-Agathe, avenue Charles-Quint 483 boîte F0. Numéro d'entreprise TVA BE 0433.684.723.2.

2) Monsieur DE GRAEVE Frank, demeurant à 9830 Sint-Martens-Latem, Nelemeerstraat 65.

3) Monsieur DE GRAEVE Dirk, demeurant à 9051 Gent (Sint-Denijs-Westrem), Luchthavenlaan 18.

4) Monsieur ROELS Jelle, demeurant à 1020 Bruxelles (Laeken), Felix Streckxstraat 59.

5) Monsieur DENYS Freddy, demeurant à 9030 Mariakerke, Marcus Vaernewijckstraat 19.

6) Madame VAN DE WALLE Ann, licenciée en notariat, habitant à 9000 Gand, Patijntjestraat 57.

7) Madame DE RAUW Elien, employée notariale, habitant à 9050 Gentbrugge, Rodebeukendreef 37.

Qui peuvent agir chacune séparément

Pour passer à la négociation et à la conclusion d'un ou de plusieurs financements auprès d'une ou de plusieurs banques, pour un montant que le mandataire jugera bon pour le financement de la construction de la Résidence "CALABRIA III" – tout ceci à titre de poursuite de l'exécution de la convention sous seing privé susdite conclue en les parties le 1 avril 2010.

Pour, en sûreté des financements contractés:

a) Grever le terrain précité et les constructions édifiées ou encore à édifier d'une hypothèque au profit des établissements bancaires prêteurs ;

b) Ou bien signer un acte de mandat hypothécaire en faveur des établissements bancaires-prêteurs avec pour objet le terrain précité et les constructions édifiées ou encore à édifier.

La société anonyme "LEYSTERDAEL" précitée agira dans l'acte (les actes)

de constitution d'hypothèque et l'acte (les actes) de mandat hypothécaire comme:
a) emprunteur et
b) fondé de pouvoir des constituants de l'hypothèque, à savoir les parties au présent acte.
Le Maître d'œuvre s'engage à compter de ce jour et ce jusqu'à la fin de la durée des procuration précitées, à ne pas donner de procuration semblable à de tierces personnes et le Maître d'œuvre d'engage également à ne pas, lui-même, faire les choses qui font l'objet de ces procurations. Ces procurations durent jusqu'au 31 mars 2013 et au moins jusqu'à ce que tous les lots privatif du complexe soient vendus.

III FRAIS

Les frais pour le présent acte de base et sa traduction libre vers le français, seront, par le Maître d'œuvre, mis à charge des acquéreurs a rato d'un euro cinquante (€ 1,50) la part de dix millième.

IV. ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte, les parties élisent domicile dans leur siège social respectif.

V. DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Le conservateur des hypothèques est dispensé de la prise d'inscription d'office lors de la transcription d'une publication du présent acte, quelle qu'en soit la raison.

VI. DÉCLARATIONS PRO FISCO

Les parties, représentées comme il a été dit, déclarent que le notaire instrumentant leur a donné lecture de l'article 203, premier alinéa, du code des droits d'enregistrement, traitant de la répression des dissimulations de prix.

VII. DÉCLARATIONS FINALES

1. Les parties, représentées comme il a été dit, reconnaissent que le notaire a attiré leur attention sur les obligations particulières imposées au notaire par l'article 9, §1 alinéas 2 et 3 de la loi organique du notariat et a expliqué que, lorsqu'un notaire constate des intérêts contradictoires ou la présence de stipulations déséquilibrées, il doit le signaler aux parties et doit leur faire savoir que chaque partie dispose de la liberté de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseiller.

2. Les parties, représentées comme il a été dit, confirment également par le présent acte que le notaire leur a fourni des explications complètes et les a conseillées d'une manière impartiale au sujet des droits, obligations et charges qui découlent des actes juridiques qu'elles ont établis dans le présent acte.

3. Les parties, représentées comme il a été dit, confirment qu'il ne se manifeste pas d'intérêts contradictoires dans l'acte de ce jour et qu'elles considèrent toutes les stipulations reprises dans le présent acte comme équilibrées et les acceptent.

DROIT D'ECRITURE

Droit de cinquante euro zéro centimes (€ 50,00) dû et payé sur déclaration du notaire Tytgat à Gent soussigné.

VIII. DÉCLARATIONS D'IDENTITE

Le notaire instrumentant confirme que l'identité de ceux qui comparaissent

pour le présent acte lui a été prouvée à l'aide des documents en forme probante requis par la loi, à savoir les cartes d'identité.

Les parties déclarent par l'intermédiaire de leurs représentants qu'elles autorisent le notaire instrumentant à mentionner leur numéro d'entreprise dans l'acte de ce jour.

DONT ACTE.

Passé à Gand, à l'étude du notaire instrumentant, à la date mentionnée plus haut.

Et après lecture et explication du présent acte, les parties, représentées comme susmentionné, ont signé avec moi, notaire.