

Laquelle comparante m'a déclaré, à moi, notaire, ce qui suit :
Agissant en qualité de « propriétaire » et ainsi désignée ci-après.

Pour le compte de laquelle agit son représentant permanent : Monsieur Thomas Peperstrate, désigné par décision du Conseil d'administration du 19 février 2010, publiée auxdites Annexes du 30 mars 2010 sous le numéro 10045803.

2) La société anonyme **RB Management**, établie à Bruxelles, avenue du Port 86C, T.V.A. BE 0435.528.020, RPM BRUXELLES, désignée par l'Assemblée générale extraordinaire du 13 août 2007, décision publiée aux Annexes du Montiteur Belge du 23 octobre 2007 sous le numéro 07154306 ;

Pour le compte de laquelle agit son représentant permanent : Monsieur Luk Wouters, désigné par décision du Conseil d'administration du 19 février 2010, publiée auxdites Annexes du 30 mars 2010 sous le numéro 10045803.

1) La société anonyme **FORTIM**, établie à Bruxelles, avenue du Port 86C, T.V.A. BE 0471.166.811, RPM BRUXELLES, désignée par l'Assemblée générale extraordinaire du 30 avril 2009, décision publiée aux Annexes du Montiteur Belge du 30 juin 2009 sous le numéro 09091824 ;

Ici représentée en vertu de l'article 13 des statuts par deux administrateurs :

Constituée par acte reçu par le notaire Jan Boeykens à Anvers, le 31 juillet 2001, publié aux Annexes du Montiteur Belge du 21 août suivant sous le numéro 20010821-101, dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois par acte reçu par le même notaire le 03 juillet 2009, publié aux Annexes du Montiteur Belge du 03 août suivant sous le numéro 09110594.

La société anonyme « **KONKEL PROPERTIES** », dont le siège est sis à 1000 Bruxelles, avenue du Port 86C, T.V.A. BE 0475.440.352, RPM BRUXELLES.

A COMPARU :

Par-devant Nous, Maître **Denis Deckers**, notaire associé, associé de « Berquin Notaires », société civile revêtant la forme d'une société coopérative à responsabilité limitée, dont le siège est sis à 1000 Bruxelles, avenue Lloyd George 11, RPM Bruxelles 0474.073.840,

Le trente septembre,

L'an deux mil dix,

DOSSIER /DD/JP/2093589/CC
Répertoire : 47802

ACTE DE BASE
OPERA IV

20/09/10

EXPOSÉ PRÉLIMINAIRE

1. Que la comparante est propriétaire d'une parcelle de terrain sur laquelle a été érigé un complexe d'appartements. Le complexe a été construit en 4 phases et est actuellement subdivisé en 4 entités dénommées OPERA I, II, III et IV.

L'acte de base relatif à la Phase I a été passé par-devant le notaire Hélène Casman, de résidence à Anvers, le 31 décembre 1993, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le 24 janvier 1994, livre 8.793, numéro 1.

L'acte de base relatif à la Phase II a été passé par-devant le notaire Hans Berquin, de résidence à Bruxelles, le 22 février 1996, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le 22 mars 1996, livre 9356, numéro 1.

L'objet du présent acte réside en l'établissement de l'acte de base relatif à la Phase IV, dénommée Opera IV. L'acte de base relatif à la Phase III, dénommée Opera III, fera l'objet d'un acte distinct.

Description du bien

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-PIERRE (troisième division)

1. Dans un complexe dénommé OPERA, l'immeuble Opera IV, érigé sur une parcelle de terrain sise à Woluwe-Saint-Pierre, rue Konkol 93-95, connue au cadastre Section D, numéro 283/m, pour une superficie de sept mille neuf cent vingt-huit mètres carrés (7 928 m²).

2. Sous chaque immeuble d'appartements est prévue une zone de parkings. Les différentes parties des niveaux souterrains seront imparties aux 4 immeubles d'appartements pour ce qui est de l'utilisation de ces parkings. Lesdits niveaux souterrains constituent toutefois un seul et unique ensemble. Les servitudes nécessaires à cette fin seront créées.

Au vu de la Loi sur la copropriété du 6 mai 2010, l'on s'attachera, conjointement avec l'Association des copropriétaires des autres immeubles, à créer une division principale responsable de l'ensemble des aspects communs aux 4 immeubles d'appartements, ainsi que pour le complexe de garages, qui se verra attribuer un statut juridique autonome d'association partielle du complexe global (indivision principale) Opera.

3. Vingt mille cinq cent des cent mille parts (20 500/100 000) dans le terrain sont rattachées à l'immeuble Phase I.

Vingt-neuf mille cinq cent des cent mille unités (29 500/100 000) dans le terrain sont rattachées à l'immeuble Phase II.

Trente-trois mille six cent quarante-huit des cent mille parts (33 623,02/100 000) dans le terrain sont rattachées par acte séparé à l'immeuble Phase III.

¹ Note du traducteur : corriger en néerlandais : 33648

Seize mille trois cent cinquante-deux des cent mille parts (16 376,98²/100 000) dans le terrain sont rattachées par le présent acte de base à l'immeuble Phase IV.

4. Le présent acte porte exclusivement sur la construction de la Phase IV.

L'ensemble du complexe étant désormais achevé, des dispositions régissant certaines parties communes des différents immeubles et l'utilisation du terrain doivent être prises.

Ces dispositions seront décrites dans les statuts de l'indivision principale Opera encore à établir éventuellement, concernant l'ensemble des parties communes non expressément décrites dans les associations partielles distinctes, au vu de la possibilité légale de subdivision telle que décrite dans la Loi du 06/05/2010. Cela requiert toutefois l'agrément des copropriétaires de tous les immeubles.

Il s'agit, entre autres, de l'aménagement des espaces verts, des voies d'accès, de la signalisation et – de manière générale – de tous les éléments, services, équipements, parties de construction et autres composantes desservant ou destinées aux différents immeubles et pour lesquels tous les propriétaires contribueront aux frais qui en découleront.

Les associations de propriétaires délégueront à cet égard les pouvoirs nécessaires au syndic ou à un administrateur à désigner à cette fin, et ce en l'attente de la constitution d'une indivision principale. Comme décrit dans Loi du 06/05/2010 précitée, toutes les décisions seront prises par l'ensemble des membres des associations partielles. Les voix seront émises en fonction des quotes-parts établies dans les statuts de l'indivision principale concernant les parties communes.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le terrain sur lequel les superficies ont été bâties et sur lequel portent les droits de superficie sus décrits appartenait initialement à la S.A. « **Interstate Investment** » à Anvers, qui en était devenue propriétaire comme suit :

- En partie pour l'avoir acquis de la société anonyme « **Adelphi** » à Anvers-Berchem, en vertu d'un acte reçu par le notaire Hélène Casman, de résidence à Anvers, le 29 décembre 1990, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt et un janvier suivant, livre 8.029, numéro 22 ;

- En partie du fait que le bien avait fait l'objet d'un apport au sein de « **Interstate Investment** » de la part de la société anonyme « **Immobilien Royal Building** » à Anvers-Berchem, en vertu d'un acte reçu par le notaire Jan Boeykens, de résidence à Anvers, le 28 juin 1991, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt-trois août suivant, livre 8.160, numéro 21 ;

La S.A. « **Interstate Investment** » fut ensuite absorbée par la S.A. « **Park Garden** », en vertu d'un acte reçu par le notaire Hélène Casman, de résidence à Anvers, le 27 juin 1995, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le sept juillet mil neuf cent nonante-cinq, livre 9.173, numéro 1.

² Note du traducteur : corriger en néerlandais : 16352

Les propriétaires du terrain – initialement la S.A. « Interstate Investment » puis la S.A. « Park Garden », toutes deux susnommées, et la S.A. « Royal Building » à Anvers – projetaient de faire ériger sur le terrain un complexe consistant en 2 niveaux souterrains avec parking et immeuble d'appartements mitoyen avec espace commercial.

Le terrain devait rester commun à l'ensemble du complexe et fut subdivisé en cent mille cent millièmes (100 000/100 000^{èmes}) en vertu de l'acte de base passé par-devant le notaire Hélène Casman, de résidence à Anvers, le 31 décembre 1993, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le 24 janvier mil neuf cent nonante-quatre, livre 8.793, numéro 1.

Une partie des niveaux souterrains est rattachée à chaque immeuble d'appartements. Pour ce qui est de leur usage, les différentes parties en sous-sol rattachées aux immeubles d'appartements constituent toutefois un seul et unique ensemble, et les servitudes nécessaires à cette fin ont été créées.

La S.A. « Royal Building » fit ériger les immeubles, et les actes de base relatifs aux phases 1 et 2, correspondant conjointement à 50 000/000^{èmes}, furent établis, respectivement, par les notaires susnommés Casman à Anvers le 31/12/1993 et Hans Berguin à Bruxelles le 22/02/1996.

Les 50 000/000^{èmes} restants sur les 100 000 parts dans le terrain furent destinés à être rattachés aux autres immeubles relevant des phases 3 et 4 suivant une clé de répartition devant être établie par l'acte de base qui suit.

Par acte reçu par le notaire Hélène Casman, de résidence à Anvers, le 24 décembre 1997, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le 26 janvier 1998, livre 9866, numéro 06, la S.A. « Park Garden » fut absorbée par la S.A. « Royal Building », cette dernière devenant, par voie de conséquence, propriétaire du terrain et des droits de superficie rattachés à la partie non vendue de la Résidente Opera.

En vertu d'un bail daté du 5 janvier 1998, la S.A. « Royal Building » donna à la S.A. « First International Promotion Company », dont la raison sociale devint ensuite « Royal Properties », l'autorisation de construire, et renonça à l'accession concernant la partie de terrain attérente aux phases 3 et 4.

Ensuite, la S.A. « Royal Building » fit apport de ses parts de terrain sans les constructions liées à ces 50 000/100 000^{èmes} du terrain destinés aux phases 3 et 4 au sein de la S.A. « Konkel Properties », lors de la constitution de cette dernière par acte reçu par le notaire Jan Boeykens à Anvers, le 31 juillet 2001, transcrit sous référence 49-T-06/08/2001-07011 et 49-T-06/08/2001-07012.

Lors de l'assemblée générale extraordinaire de la S.A. « Konkel Properties », clôturée par procès-verbal établi par le notaire Boeykens le 03 juillet 2009, il fut décidé d'augmenter le capital par voie d'apport par la S.A. « Royal Properties » des constructions et droits de superficie liés aux 50 000/100 000^{èmes} du terrain destinés aux phases 3 et 4 suivant une clé de répartition devant ressortir des actes de base suivants, transcrits au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le 7/7/2009 sous référence 51-T-07/07/2009-061174, la S.A. « Konkel Properties » acquérant ainsi tous les droits réels tant sur les constructions que sur le terrain, emportant la fin du bail précité du 5 janvier 1998 par confusion.

URBANISME

Le notaire a demandé au collège des bourgmestre et échevins de Woluwe-Saint-Pierre de lui transmettre les informations urbanistiques relatives au bien vendu.

Dans sa réponse du 25 janvier 2010, le collège a déclaré :

« POUR LE TERRITOIRE OÙ SE SITUE LE BIEN

– en ce qui concerne la destination :

– plan régional d'affectation du sol approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale du 03.05.2001 : zone d'habitation à prédominance résidentielle ;

– plan particulier d'affectation du sol : n° X/4 – A.R. du 24.12.1969 ;

– permis de lotir approuvé : n° 10.25 – Collège des Bourgmestre et Echevins du 10.05.1978 ;

– en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :

Tout projet de construction, de transformation ou de modification de l'utilisation d'un bien, devra se conformer aux prescriptions urbanistiques du Plan particulier d'affectation du sol n° X/4 et du Permis de lotir n° 10.025 précités, dont les prescriptions peuvent être obtenues à l'administration communale.

– en ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

À ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré est repris.

– en ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

À ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré est repris.

– autres renseignements :

Le bien :

– ne se trouve pas dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation du plan régional de développement approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12.09.2002 ;

– n'est pas inscrit, à ce jour, dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale, en application de l'article 333 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (Cobat) relatif à la protection du patrimoine immobilier ;

– n'est pas grevé d'une servitude de conduite souterraine (transport de produits gazeux ou autres). »

b) Les frais d'entretien, de réparation, de rénovation ou de reconstruction d'une partie ou de la totalité des niveaux souterrains (à l'exception des parties de ceux-ci sises sous les immeubles qui sont affectées aux caves et à leurs couloirs) sont répartis en fonction des quotes-parts dans les parties communes des immeubles auxquelles sont rattachées les actes de base correspondants.

a) Un droit de passage est établi au bénéfice de chaque place de stationnement aux fins de donner accès à la place de stationnement sur l'ensemble des parties communes des niveaux souterrains (à l'exception des parties de ceux-ci sises sous les immeubles qui sont affectées aux caves et à leurs couloirs). Ces parties communes sont décrites dans

Ces niveaux souterrains constituent toutefois un espace commun unique pour les différentes places de stationnement destinées aux véhicules, en conséquence de quoi sont établies les servitudes continues suivantes, en application des articles 686 et suivants du Code civil :

1. L'ensemble du complexe n'ayant pas été bâti en une fois, le parking souterrain, qui s'étend sur deux niveaux souterrains sous la totalité du complexe, a également été réalisé en plusieurs phases et plusieurs parties. Comme il appert des différents actes de base, une subdivision de ce parking est rattachée à chaque immeuble.

SERVITUDES RELATIVES À L'USAGE DU PARKING SOUTERRAIN, DES ÉQUIPEMENTS D'UTILITÉ PUBLIQUE ET DES CAVES

Le propriétaire déclare ne pas disposer d'autres informations susceptibles d'entraîner une modification du contenu de l'attestation du sol et constate, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, que strictement aucune de ces activités à risque n'a été ou n'est exercée sur la parcelle objet de la présente convention.

Cette attestation du sol stipule littéralement ceci : « La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire des sols pollués. »

L'attestation du sol délivrée par l'Institut bruxellois pour la Gestion de l'Environnement, datée du 28 janvier 2010, renferme les données d'information détaillées de l'inventaire de la situation du sol pour le bien.

ASSAINISSEMENT DU SOL

Le permis d'urbanisme date du 06/11/1995 et les plans demeurent annexés au présent.

— Qu'elle n'a pas connaissance d'une quelconque infraction d'ordre urbanistique concernant le bien.

— qu'à sa connaissance, toutes les autorisations requises pour l'ensemble des immeubles érigés et travaux effectués ont été délivrées et que les immeubles ont été construits ou transformés conformément à ces autorisations ;

La comparante déclare :

les places de stationnement. Chaque propriétaire d'une place de stationnement contribue donc aux frais suivant une clé de répartition définie selon la traction suivante :

– le numérateur est égal à la part afférente à la parcelle dans les parties communes des immeubles ;

– le dénominateur est égal au total des parts de l'ensemble des places de stationnement dans les parties communes des immeubles.

Les éventuels revenus et rémunérations communs afférents à ces niveaux sont imputés suivant la même proportion aux propriétaires des places de stationnement.

2. L'ensemble du complexe n'ayant pas été bâti en une fois, les équipements d'utilité publique pour les immeubles OPERA III et OPERA IV ont été rassemblés dans 3 locaux (local d'électricité, local gaz/eau et local CC), situés dans l'immeuble III. Par le présent acte de base, les servitudes continues suivantes sont établies, en application des articles 686 et suivants du Code civil.

Tout d'abord, un droit est accordé à l'immeuble IV d'installer ses équipements d'utilité publique dans les locaux susmentionnés de l'immeuble III, ainsi qu'un droit d'accès et un droit d'exécuter (de manière concertée) les travaux d'adaptation voulus.

Le raccordement au réseau d'électricité de l'immeuble OPERA IV se trouve dans l'immeuble OPERA III, où un compteur séparé a été installé tant pour l'immeuble OPERA III que pour l'immeuble OPERA IV. Le raccordement à la distribution de gaz (utilisé pour le chauffage) de l'immeuble OPERA IV se trouve dans l'immeuble OPERA III, où un compteur séparé a été installé tant pour l'immeuble OPERA III que pour l'immeuble OPERA IV.

Le raccordement au réseau d'eau de l'immeuble OPERA IV se trouve dans l'immeuble OPERA III, mais seul un compteur commun a été installé sur ce plan. Chaque appartement dispose toutefois de son compteur d'eau individuel, lequel est utilisé pour la refacturation de l'eau. Il est convenu que le décompte concernant la consommation d'eau sera établi par les syndicats des copropriétés OPERA III et OPERA IV, en fonction des consommations individuelles. L'éventuelle consommation commune (correspondant à l'écart entre la consommation facturée par la compagnie de distribution d'eau et la consommation refacturée aux copropriétaires) sera répartie par moitiés égales entre les copropriétaires au prorata de leurs consommations individuelles.

3. Droit de passage vers les caves privées

Il est expressément établi que les caves privées dans l'immeuble IV peuvent être vendues aux occupants de l'immeuble IV, mais aussi aux occupants des immeubles I, II et III, ainsi qu'à des tiers. Par le présent acte de base, une servitude de passage vers les caves est établie en application des articles 686 et suivants du Code civil, et ce tant via l'entrée des garages que via l'entrée de l'immeuble.

SERVITUDES

Les actes des notaires Casman du vingt-neuf décembre mil neuf cent nonante et trente juin mil neuf cent quatre-vingt-neuf visés dans l'origine de propriété renferment, entre autres, les clauses suivantes, reprises littéralement ci-après : « la présente vente est en outre conclue moyennant les charges, clauses et conditions de l'acte de lotissement conformément à l'article

Ces statuts prendront effet dès lors qu'une parcelle privative au moins aura été cédée ou attribuée.

Au terme de l'exposé qui précède, la comparante déclare vouloir établir de manière authentique comme suit l'acte de base et le règlement de copropriété, qui constituent les statuts de la Phase IV comme spécifiés.

STATUTS DE L'IMMEUBLE

Un tableau récapitulatif relatif à ces modifications sera annexé à chaque vente d'une parcelle privative.

Cette demande porte sur une série d'adaptations des dénominations des parties privatives (garage/box) ainsi que sur l'intégration de l'appartement 06 dans les appartements duplex M5 et M6.

La comparante déclare avoir déposé auprès de la commune de Woluwe-Saint-Pierre une demande de permis de construire établi par un architecte désigné par la comparante. Ce permis de construire n'a strictement aucune influence sur les droits des copropriétaires en tant que tel.

La comparante déclare ne pas avoir connaissance d'une quelconque inraction d'ordre urbanistique concernant le bien.

La comparante déclare qu'à sa connaissance, toutes les autorisations requises pour l'ensemble des immeubles érigés et travaux effectués ont été délivrées et que les immeubles ont été construits ou transformés conformément à ces autorisations (référence 126/1990).

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

Une photocopie dudit acte de lotissement avec annexes a été annexée à l'acte de base de la « Phase I », reçu par le notaire Hélène Casman, de résidence à Anvers, le trente et un décembre mil neuf cent nonante-trois, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt-quatre janvier mil neuf cent nonante-quatre, livre 8.793, numéro 1.

Il s'engage à respecter scrupuleusement toutes les conditions y incluses ainsi que les prescriptions urbanistiques, et est tenu, dans tous actes déclaratifs et translatifs afférents au présent bien vendu, d'imposer la même obligation à ses ayants droit, en sorte que ceux-ci soient subrogés sur ce plan aux présents acquéreurs pour l'ensemble de leurs droits et obligations.

L'acquéreur déclare connaître le contenu du présent acte de lotissement et de ses annexes ainsi que les prescriptions urbanistiques et certifie avoir reçu une copie de cet acte.

57, paragraphe 6 de la Loi organique de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, établi par le notaire Wilfried van Dingenen à Meise (Wolvertem) le vingt-deux avril mil neuf cent quatre-vingt, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt mai suivant, livre 5.924, numéro 1.

Pour autant que cela ne soit pas contraire à une quelconque disposition légale contraignante, le propriétaire souhaite également conserver les attributions nécessaires à lui permettre de modifier les implantations des immeubles, la superficie de ceux-ci, ainsi que la surface,

Les acquéreurs mandateront également le propriétaire pour apporter d'autres modifications aux statuts, pour autant que ces modifications soient approuvées par les propriétaires de parcelles représentant quatre-vingt pour cent des unités du ou des immeubles, ou à tout le moins par la majorité des propriétaires comme prévu par les statuts ou par la Loi, selon la nature de la modification projetée.

Les acquéreurs des parcelles privées mandateront le propriétaire, en application d'une clause qui sera imposée au titre de condition à la vente, pour qu'il signe à leur place tous actes par lesquels des rectifications sont apportées aux statuts des parcelles rectifications s'imposent pour mettre les statuts en conformité avec les immeubles réalisés ou pour les adapter en fonction de dispositions légales avec lesquelles ils seraient devenus incompatibles. À ce sujet, les acquéreurs consentent expressément au propriétaire le pouvoir de signer un acte de base modificatif conforme au permis de construire évoqué ci-avant.

MANDAT

Les décisions par lesquelles l'association des copropriétaires est condamnée produiront leurs effets sur le patrimoine de chaque copropriétaire en proportion de sa part dans les parties communes, sans préjudice de la faculté du copropriétaire ayant demandé la convocation d'une assemblée générale en vue d'effectuer ou faire effectuer des travaux nécessaires et urgents et dont la demande n'a pas été rejetée d'être libérée de toute responsabilité si la loi le prévoit.

L'association ne peut posséder aucun autre patrimoine que les biens meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui réside exclusivement en le maintien et la gestion de l'immeuble. La constitution de cette association se fait moyennant la stipulation expresse de la future constitution d'une indivision principale. Comme décrit dans la loi approuvée sur la copropriété du 6 mai 2010, toutes les décisions en assemblée générale de l'indivision principale sont adoptées par la totalité des membres des associations partielles. Les voix seront émises en fonction des quotes-parts établies dans les statuts de l'indivision principale concernant les parties communes. La mise en œuvre définitive de cette loi et la création d'une indivision principale ne pourront toutefois avoir lieu que lorsque ladite loi sera entrée en vigueur.

L'association ne peut posséder aucun autre patrimoine que les biens meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui réside exclusivement en le maintien et la gestion de l'immeuble.

Elle adoptera alors la dénomination « association des copropriétaires, rue Konkel, phase V », pour l'immeuble sis à Woluwe-Saint-Pierre, rue Konkel 93-95, érigé sur une parcelle de terrain cadastrée Troisième division Section D, partie de numéro 283/1, pour une superficie de sept mille neuf cent vingt-huit mètres carrés (7 928 m²). Elle aura son siège dans l'immeuble Phase IV.

L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique à compter de la première cession d'une parcelle, pour autant que l'acte de base et le règlement de copropriété aient été transcrits au bureau des hypothèques, accompagné des plans de l'immeuble en annexe.

PERSONNALITE JURIDIQUE DE L'ASSOCIATION

Sont annexés au présent acte plus avant, aux fins de constituer un seul et même ensemble avec lui :

* Permis d'urbanisme ; (1)

* Plans d'exécution Phase IV :

- ↓ Plan numéro 4 : implantation ;
- ↓ Plan numéro 1/12 : deuxième étage caves ; (2)
- ↓ Plan numéro 2/12 : premier étage caves ; (3)
- ↓ Plan numéro 3/12 : rez-de-chaussée ; (4)
- ↓ Plan numéro 4/12 : PLAN NIVEAU +1 ; (5)
- ↓ Plan numéro 5/12 : PLAN NIVEAU +2/+4 ; (6)
- ↓ Plan numéro 6/12 : PLAN NIVEAU +5 ; (7)
- ↓ Plan numéro 7/12 : PLAN NIVEAU +6 ; (8)
- ↓ Plan numéro 8/12 : PLAN NIVEAU +7 ; (9)
- ↓ Plan numéro 9/12 : COUPE A-A ; (10)
- ↓ Plan numéro 10/12 : FACADE AVANT ; (11)
- ↓ Plan numéro 11/12 : FACADE ARRIÈRE ; (12)
- ↓ Plan numéro 12/12 : FACADE LATÉRALE ; (13)

* Plan d'implantation du jardin-modèle et de la partie assortie de droits d'usage privatifs (plan numéro 4) (14).

Une copie des plans approuvés est demeurée annexée à l'acte de base de la Phase I visée plus haut.

Les plans valent au titre de présentation graphique explicative du texte des statuts avec lesquels ils forment un ensemble unique.

Les plans ne sont pas transcrits.

Les plans de construction ont été signés par le bureau d'architectes « Oblique » à 1150 Bruxelles, rue René Declercq 59.

DOCUMENTS ANNEXÉS

I'étendue et la subdivision des parties communes, en ce compris des parkings en surface et souterrains, et ce même aux frais et préjudice de parcelles non vendues, avec éventuelle adaptation subséquente du nombre de quotes-parts dans les parties communes rattachées aux parcelles privées non vendues. Il se réserve en outre expressément le droit de transformer des parties communes en parties privées et inversement. Le mandat accordé pour la modification des statuts des immeubles pourra également être mis en oeuvre à cette fin.

Tous les mandats spécifiés dans le présent acte à conférer par les acquéreurs des parties privées au propriétaire ou au syndic aux fins d'exécution du présent acte sont conférés dans l'intérêt réciproque de la totalité des copropriétaires et sont dès lors irrévocables, sauf cas d'abus manifeste.

3. Cela implique également que le nombre total de parts n'est pas un multiple de 1000 mais est tributaire des surfaces et de l'utilisation des parties privées ou droits d'usage privés sur parties communes distincts. Si l'on ramenait cela à un multiple de 1000, il deviendrait, d'une part, impossible d'établir un rapport direct avec les surfaces réelles et, d'autre part, cela imposerait de procéder à un calcul compliqué en cas de fusion ou de scission de parties privées. Ce procédé offre par ailleurs un critère intéressant en cas de vente, en ce que les parts sont déterminées de manière univoque en fonction de la surface réelle.

2. Un coefficient différent est appliqué pour chacune de ces catégories concernant la détermination du nombre de parts dans les parties communes associées à une partie privée.

1. Les quotes-parts dans les parties communes afférentes à une partie privée sont liées à la surface de certaines catégories de parties privées ou droits de jouissance privés, tels que : appartements, bureaux, espaces commerciaux, caves, box-garages, jardins, terrasses incorporées, ainsi que terrasses entièrement extérieures à l'immeuble constituant soit une partie privée, soit un droit d'usage privé d'une partie commune.

2. En application, notamment, des nouvelles dispositions légales (article 577-4, § 1 C. Civ.), la détermination des quotes-parts dans les parties communes liées à une partie privée ou à un droit de jouissance privé se fonde sur les principes suivants. Un rapport distinct à ce sujet est joint en annexe. (15)

SECTION II – SUBDIVISION EN QUOTES-PARTS DE L'IMMEUBLE

L'immeuble portera les numéros 93-95 de la rue Konkel.
 L'immeuble Phase IV est érigé sur un terrain sis à Woluwe-Saint-Pierre, rue Konkel, cadastré Troisième division, Section D, numéro 283/1, pour une superficie de sept mille neuf cent vingt-huit mètres carrés (7 928 m²).

1. Description

SECTION I – DESCRIPTION

ACTE DE BASE

CHAPITRE I.

4. Un coefficient différent est appliqué pour chacune de ces catégories concernant la détermination du nombre de parts dans les parties communes associées à une partie privée. Ce coefficient est lié aux possibilités d'utilisation et aux équipements d'utilité publique prévus, les appartements et les terrasses incorporées privées bénéficiant bien entendu d'un niveau de jouissance plus élevé et de plus grande valeur que les autres parties. En ce sens, la jouissance privée des appartements est soumise à très peu de restrictions, alors que l'utilisation des caves et des garages, tout d'abord, est liée au fait que ces parties ne bénéficient pas des mêmes équipements d'utilité publique et qu'en outre, elles sont soumises à des restrictions en matière d'usage, aux fins de faire respecter les droits des autres copropriétaires (droits de propriété, vie privée et jouissance paisible). S'agissant des terrasses sises à l'extérieur de l'immeuble ou bâties par-dessus une partie commune ou privée, il est établi que les droits d'usage y afférents sont encore plus restreints, au vu de l'extrême proximité des autres copropriétaires, et du fait que la solidarité de ces parties privées avec une parcelle privée ne permet pas une aliénation autonome en tant que partie distincte.
- a. Un coefficient de 8,1169 par m² est attribué à la surface des appartements et terrasses incorporées, de sorte que 8,1169 parts dans les parties communes sont rattachées à un m², comme décrit à l'art. 577-4 §1 de la loi sur la copropriété.
- b. Un coefficient de 4,0585 est attribué à la surface des caves, garages et box, de sorte qu'il est octroyé la moitié des parts correspondant à leur surface respective.
- c. Un coefficient de 2,0292 est appliqué à la surface des terrasses sises à l'extérieur de l'immeuble ou bâties par-dessus une partie commune ou privée sur leur surface respective pour le calcul des quotes-parts dans les parties communes.
- d. Concernant les droits de jouissance privés octroyés aux appartements M0 et N0, aucune quote-part n'est attribuée, étant donné que le jardin doit rester entretenu comme il seul et même ensemble et vu, d'autre part, les importantes restrictions en matière d'usage. Il est en outre, dès le stade de la répartition des frais, suffisamment tenu compte des avantages obtenus relativement aux droits de jouissance privés.
5. Si deux parties privées reprises comme entités distinctes dans l'acte de base sont fusionnées, la partie de surface des murs communs supprimés ou initialement non réalisés ne sera pas comptabilisée dans le calcul des parties privées, et ce pour éviter que les quotes-parts octroyés à une partie privée dans les parties communes ne s'en trouve modifiée par le fait d'une scission ou d'une fusion.
6. Par surface au sol nette, il faut entendre la partie de la surface de la partie privée qui est délimitée par des murs qui sont soit communs entre deux parties privées distinctes, soit qui constituent la limite entre une partie privée et une partie commune (e.a. les cheminées et conduits, les couloirs, la cage d'ascenseur, le hall d'entrée, etc.). La surface au sol des murs qui se trouvent dans l'appartement privatif est incluse dans la surface au sol de l'appartement, et ce pour éviter que cette surface au sol nette ne s'en trouve modifiée si l'on devait par la suite fusionner ou scinder une ou plusieurs parties privées.

Sont rattachées respectivement aux autres caves les parts suivantes dans les parties communes et le terrain :

103 : vingt-sept virgule septante-six parts (27,76)
 104 : douze virgule cinquante-six parts (12,56)
 105 : trente-quatre virgule cinquante-trois parts (34,53)
 106 : quatorze virgule septante-sept parts (14,77)
 107 : trente-deux virgule quarante-quatre parts (32,44)
 108 : vingt-cinq virgule quatre-vingt parts (25,80).

Sont rattachées aux caves 101, 102, 109 et 110, respectivement et à chacune, vingt-deux virgule soixante-trois (22,63) parts dans les parties communes et le terrain.

- ↓ La cave 101 est rattachée au box 104 à titre de dépendance privée ;
- ↓ La cave 102 est rattachée au box 105 à titre de dépendance privée ;
- ↓ La cave 108 est rattachée à la place de stationnement 106 à titre de dépendance privée ;
- ↓ La cave 109 est rattachée au box 107 à titre de dépendance privée ;
- ↓ La cave 110 est rattachée au box 108 à titre de dépendance privée.

Se trouvent à ce niveau 10 caves et 12 places de stationnement.

- Les caves sont numérotées de 101 à 110. Des quotes-parts dans les parties communes sont rattachées à ces caves.

A. DEUXIEME ETAGE SOUTERRAIN

4. LOTS PRIVATIFS – PHASE IV

Les parties de l'immeuble décrites ci-après sont destinées à faire l'objet d'un droit de propriété exclusif ou privatif. Chaque partie ayant une telle destination est appelée partie privée ou parcelle.

3. Description de la notion de lot

7. Ces quotes-parts dans les parties communes serviront de base à la répartition des frais par association partielle, comme décrit à l'art. 577-3 de la loi sur la copropriété, ainsi que pour la totalité de l'immeuble ou du groupe d'immeubles dont l'association partielle fait partie.
8. Si les calculs de quotes-parts opérés sur la base des articles qui précèdent ne donnent pas un nombre entier, ils seront arrondis à deux chiffres après la virgule.

SECTION III – DESCRIPTION DES LOTISSEMENTS PRIVATIFS

Sont rattachées aux places de stationnement/box, respectivement, les parts suivantes dans les parties communes et le terrain :

93 : soixante-sept virgule dix-neuf parts (67,19)
94 : soixante-six virgule nonante-six parts (66,96)

- Les places de stationnement sont numérotées de 93 à 103.

Sont rattachées respectivement aux autres caves les parts suivantes dans les parties communes et le terrain :

93 : vingt-sept virgule septante-six parts (27,76)
94 : douze virgule cinquante-six parts (12,56)
95 : trente-quatre virgule cinquante-trois parts (34,53)
96 : quatorze virgule septante-sept parts (14,77)
97 : trente-deux virgule quarante-quatre parts (32,44)
98 : vingt-cinq virgule quatre-vingt parts (25,80).

Sont rattachées aux caves 91, 92, 99 et 100, respectivement et à chacune, vingt-deux virgule soixante-trois (22,63) parts dans les parties communes et le terrain.

- ↓ La cave 91 est rattachée au box 93 à titre de dépendance privative ;
- ↓ La cave 92 est rattachée au box 94 à titre de dépendance privative ;
- ↓ La cave 98 est rattachée à la place de stationnement 95 à titre de dépendance privative ;
- ↓ La cave 99 est rattachée au box 96 à titre de dépendance privative ;
- ↓ La cave 100 est rattachée au box 97 à titre de dépendance privative.

- Les caves sont numérotées de 91 à 100. Des quotes-parts dans les parties communes sont rattachées à ces caves.

Se trouvent à ce niveau 10 caves et 11 places de stationnement, ainsi qu'un espace destiné aux poubelles.

B. PREMIER ÉTAGE SOUTERRAIN

Sont rattachées aux places de stationnement/box, respectivement, les parts suivantes dans les parties communes et le terrain :

104 : soixante-sept virgule dix-neuf parts (67,19)
105 : soixante-six virgule nonante-six parts (66,96)
106 : cinquante-sept virgule trente-sept parts (57,37)
107 : soixante-sept virgule quatre-vingt-six parts (67,86)
108 : soixante-huit virgule zéro huit parts (68,08)
109 : soixante-sept virgule dix-neuf parts (67,19)
110 : soixante-six virgule nonante-six parts (66,96)
111 : cinquante-huit virgule vingt-six parts (58,26)
112 : cinquante-huit virgule vingt-six parts (58,26)
113 : cinquante-sept virgule trente-sept parts (57,37)
114 : soixante-sept virgule quatre-vingt-six parts (67,86)
115 : soixante-huit virgule zéro huit parts (68,08).

- Les places de stationnement sont numérotées de 104 à 115.

a) en propriété privée et exclusive : un hall, un hall de nuit, un débartras, deux chambres à coucher (dont une avec salle de bains et WC), une salle de douche, un WC, un living, une cuisine et une terrasse.

composés de :

1) Les appartements de type M (à gauche sur le plan 4/12 désignés par la lettre E),

À chacun de ces niveaux se trouvent trois appartements.

D. DU PREMIER AU QUATRIÈME ÉTAGE

b) en copropriété et indivision forcée : mille cent septante-sept virgule soixante-huit (1 177,68) parts dans les parties communes et le terrain.

a) en propriété privée et exclusive : un hall, un living, une cuisine, une terrasse, un WC, un hall de nuit, une salle de douche, quatre chambres à coucher (dont une avec salle de bains et WC) et un débartras.

de :

2) L'appartement dénommé N.0 (à droite sur le plan 3/12 désigné par la lettre F), composé

b) en copropriété et indivision forcée : huit cent quarante-trois virgule nonante-neuf (843,99) parts dans les parties communes et le terrain.

a) en propriété privée et exclusive : un hall, un hall de nuit, un débartras, deux chambres à coucher (dont une avec salle de bains et WC), une salle de douche, un WC, un living, une terrasse et une cuisine.

composé de :

1) L'appartement dénommé M.0 (à gauche sur le plan 3/12 désigné par la lettre E),

À ce niveau se trouvent deux appartements, à savoir :

C. RÉZ-DE-CHAUSSEE

95 : cinquante-sept virgule trente-sept parts (57,37)
 96 : soixante-sept virgule quatre-vingt-six parts (67,86)
 97 : soixante-huit virgule zéro huit parts (68,08)
 98 : soixante-sept virgule dix-neuf parts (67,19)
 99 : soixante-six virgule nonante-six parts (66,96)
 100 : soixante-six virgule nonante-six parts (66,96)
 101 : cinquante-sept virgule trente-sept parts (57,37)
 102 : soixante-sept virgule quatre-vingt-six parts (67,86)
 103 : soixante-huit virgule zéro huit parts (68,08).

d) en copropriété et indivision forcée :
- premier étage : le studio O.1 : deux cent quarante-deux virgule nonante-quatre (242,94) ; parts dans les parties communes, dont le terrain.

c) en propriété privée et exclusive :
un hall, une salle de douche avec WC, un living avec coin à dormir, une cuisine.

parts dans les parties communes, dont le terrain.
(244,72) ;
- quatrième étage : le studio O.4 : deux cent quarante-quatre virgule septante-deux (244,72) ;

- troisième étage : le studio O.3 : deux cent quarante-quatre virgule septante-deux (244,72) ;
- deuxième étage : le studio O.2 : deux cent cinquante virgule zéro quatre (250,04) ;
b) en copropriété et indivision forcée :

a) en propriété privée et exclusive :
un hall, une salle de douche avec WC, un living avec coin à dormir, une cuisine et une terrasse.

3) Les studios de type O (au milieu sur le plan 4/12), composés de :

b) en copropriété et indivision forcée :
- premier étage : l'appartement N.1 : mille cent six virgule vingt et une (1 106,21) ;
- deuxième étage : l'appartement N.2 : mille cent six virgule vingt et une (1 106,21) ;
- troisième étage : l'appartement N.3 : mille cent six virgule vingt et une (1 106,21) ;
- quatrième étage : l'appartement N.4 : mille cent six virgule vingt et une (1 106,21) ;
parts dans les parties communes, dont le terrain.

a) en propriété privée et exclusive :
un hall, un living, une terrasse, une cuisine, un WC, un hall de nuit, une salle de douche, quatre chambres à coucher (dont une avec salle de bains et WC) et un débarras.

2) Les appartements de type N (à droite sur le plan 4/12 désignés par la lettre F), composés de :

b) en copropriété et indivision forcée :
- premier étage : l'appartement M.1 : sept cent nonante-six virgule nonante-six (796,96) ;
- deuxième étage : l'appartement M.2 : sept cent nonante-six virgule nonante-six (796,96) ;
- troisième étage : l'appartement M.3 : sept cent nonante-six virgule nonante-six (796,96) ;
- quatrième étage : l'appartement M.4 : sept cent nonante-six virgule nonante-six (796,96) ;
parts dans les parties communes, dont le terrain.

E. CINQUIÈME ÉTAGE

Au cinquième étage se trouvent un appartement, un appartement duplex relié au sixième étage par un escalier intérieur, et un studio.

1) L'appartement M5 (à gauche sur le plan 6/12 désigné par la lettre F), composé de :

a) en propriété privée et exclusive :

un hall, un hall de nuit, un débarras, un WC, une salle de douche, deux chambres à coucher (dont une avec salle de bains), un living, une terrasse et une cuisine.

b) en copropriété et indivision forcée :

sept cent nonante-six virgule nonante-six (796,96) parts dans les parties communes, dont le terrain.

2) L'appartement duplex N.5 (à droite sur le plan 6/12 désigné par la lettre F), composé de :

a) en propriété privée et exclusive :

un hall, un débarras, un WC, un hall de nuit, une salle de douche, quatre chambres à coucher (dont une avec salle de bains et WC), une cuisine, une terrasse, un living avec escalier menant au sixième étage : mezzanine.

b) en copropriété et indivision forcée :

mille deux cent vingt-huit virgule septante-six (1 228,76) parts dans les parties communes, dont le terrain.

3) Le studio O.5 (au milieu sur le plan 6/12), composés de :

a) en propriété privée et exclusive :

un hall, une salle de douche avec WC, un living avec coin à dormir, une terrasse et une cuisine.

b) en copropriété et indivision forcée :

deux cent quarante-quatre virgule septante-deux (244,72) parts dans les parties communes, dont le terrain.

F. SIXIÈME ÉTAGE

Au sixième étage se trouve un appartement duplex relié au septième étage par un escalier intérieur.

1) L'appartement duplex M.6 (à droite sur le plan 7/12 désigné par la lettre E), composé de :

a) en propriété privée et exclusive :

un hall, un hall de nuit, un WC, une salle de douche, deux chambres à coucher (dont une avec salle de bains et WC), une cuisine, une terrasse, un living avec escalier menant au septième étage : mezzanine.

Quotités	Caves	476,76
	Garage	1 493,30
	App. étages	12 385,25
	App. rez-de-chaussée	2 021,67
	Total des quotités	16 376,98

Récapitulatif des lots privés :

- les appartements du type M seront numérotés de M.0 à M.6 ;
- les appartements du type N seront numérotés de N.0 à N.5 ;
- les studios seront numérotés de 0.1 à 0.6.

Les appartements sont désignés par la lettre qui leur a été attribuée à cet effet, auquel est adjoint le chiffre de l'étage auquel ils se trouvent. Ainsi :

Les caves et les places de stationnement sont désignées par le numéro qui leur a été attribué.

5. DÉNOMINATION DES LOTS PRIVATIFS

Cette partie comporte une mezzanine, une chambre à coucher, une salle de bains avec baignoire et WC et un débarras. Aucune part spécifique des parties communes n'est rattachée à cette partie privée.

Cette partie privée est dénommée M et est reliée à l'appartement M.6 du sixième étage, dont elle fait partie.

À cet étage se trouve une partie privée.

F. SEPTIÈME ÉTAGE

b) en copropriété et indivision forcée : quatre cent quarante-six virgule trente-quatre (446,34) parts dans les parties communes, dont le terrain.

a) en propriété privée et exclusive : un hall, une salle de douche avec WC, un living avec coin cuisine, un dressing et une chambre à coucher.

2) Le studio 0.6 (au milieu sur le plan 7/12), composés de :

b) en copropriété et indivision forcée : mille septante-trois virgule quarante (1 073,40) parts dans les parties communes, dont le terrain.

CAVES

Cave	Larg.	Long.	m ²	Quotité
91	205	272	5,58	22,63
92	205	272	5,58	22,63
93		6,84	27,76	
94	170	182	3,09	12,56
95	163	522	8,51	34,53
96	182	200	3,64	14,77
97		7,99	32,44	
98		6,36	25,80	
99	205	272	5,58	22,63
100	205	272	5,58	22,63
101	205	272	5,58	22,63
102	205	272	5,58	22,63
103		6,84	27,76	
104	170	182	3,09	12,56
105	163	522	8,51	34,53
106	182	200	3,64	14,77
107		7,99	32,44	
108		6,36	25,80	
109	205	272	5,58	22,63
110	205	272	5,58	22,63
Total de caves				476,76
				117,47

Appartement au box 93
 Appartement au box 94
 Libre
 Libre
 Libre
 Libre
 Appartement au parking 95
 Appartement au box 96
 Appartement au box 97
 Appartement au box 104
 Appartement au box 105
 Libre
 Libre
 Libre
 Libre
 Appartement au parking 106
 Appartement au box 107
 Appartement au box 108

PLACES DE PARKING

Parking		Larg.	Long.	m ²	quotité	
Box	93	301	550	16,56	67,19	
Box	94	300	550	16,50	66,96	
Parking	95	257	550	14,14	57,37	
Box	96	304	550	16,72	67,86	
Box	97	305	550	16,78	68,08	
Box	98	301	550	16,56	67,19	
Box	99	300	550	16,50	66,96	
Box	100	300	550	16,50	66,96	
Poubelle						
Parking	101	257	550	14,14	57,37	
Box	102	304	550	16,72	67,86	
Box	103	305	550	16,78	68,08	
Box	104	301	550	16,56	67,19	
Box	105	300	550	16,50	66,96	
Parking	106	257	550	14,14	57,37	
Box	107	304	550	16,72	67,86	
Box	108	305	550	16,78	68,08	
Box	109	301	550	16,56	67,19	
Box	110	300	550	16,50	66,96	
Parking	111	261	550	14,36	58,26	
Parking	112	261	550	14,36	58,26	
Parking	113	257	550	14,14	57,37	
Box	114	304	550	16,72	67,86	
Box	115	305	550	16,78	68,08	
Total garages					367,95	1493,30

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

- les boutons poussoirs et les plaquettes nominatives du parlophone ;
- les sonnettes à la porte d'entrée des appartements ;
- les boîtes aux lettres dans le hall d'entrée commun ;

b. à l'extérieur du lot :

- les sols, les carrelages et autres revêtements avec les éléments sur lesquels ils reposent à l'exception de l'ossature en béton ;
- les revêtements des murs et le plafonnage avec décor ;
- les fenêtres, comprenant : le châssis, le vitrage et, éventuellement, les volets roulants ;
- les murs intérieurs et les cloisons avec portes, à l'exception des murs de soutènement, des piliers en béton et des poutres ;
- le carrelage et le revêtement des terrasses ;
- les portes donnant sur les couloirs et les paliers communs, les portes à l'intérieur des lots, les portes des dépendances privées ;
- les installations sanitaires ;
- les installations de chauffage individuelles ;
- la menuiserie ;
- les appareils pour le parlophone et l'ouvre-porte ;
- les canalisations servant à l'usage exclusif d'un lot pour leur partie qui se trouve à l'intérieur du lot ;
- les terrasses, à l'exception du gros œuvre des terrasses, leurs garde-corps, leurs balustrades et leur treillage.

a. à l'intérieur du lot :

Font partie des lots précédemment décrits des éléments dont ils sont constitués et leurs parties qui se trouvent à l'intérieur du lot ou en dehors de celui-ci, comme notamment :

6. ÉLÉMENTS DES LOTS PRIVATIFS

M	N	O	Total quot. App. + terrasse	2
0	843,99	1177,98	App. r.-de-ch.	2021,67
1	796,96	1106,21	App. étages	12385,25
2	796,96	1106,21		
3	796,96	1106,21		
4	796,96	1106,21		
5	796,96	1228,76		
6	1073,40	446,34	Appartement + terrasse/ balcon quotités	14.406,9

- le jardin-modèle ;
- l'entrée avec sas ;
- le hall d'entrée ;
- le couloir ;
- un palier (M-N-O) avec escalier menant aux étages ;
- un escalier menant aux étages souterrains (M-N-O) ;
- une cage d'ascenseur (M-N-O) ;
- diverses gaines de ventilation, les cheminées, les tuyauteries d'amènée et d'évacuation.

3) Rez-de-chaussée :

- un palier avec escalier (M-N-O) ;
- une cage d'ascenseur (M-N-O) ;
- divers sas ;
- le couloir qui donne accès aux caves ;
- un local pour les poubelles / le rangement ;
- l'espace de manœuvre entre les emplacements de parking ;
- diverses gaines de ventilation, les cheminées, les tuyauteries d'amènée et d'évacuation.

2) Premier étage souterrain :

- un palier avec escalier (M-N-O) ;
- une cage d'ascenseur (M-N-O) ;
- divers sas ;
- le couloir qui donne accès aux caves ;
- l'espace de manœuvre entre les emplacements de parking ;
- diverses gaines de ventilation, les cheminées, les tuyauteries d'amènée et d'évacuation.

1) Deuxième étage souterrain :

8. DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES

Conformément à la loi, chacun des lots privés, comme mentionné précédemment, est lié à des quotités des biens immeubles indivis qui sont destinés à l'usage commun de deux ou plusieurs fonds distincts. Ces quotités indivises ne sont pas susceptibles de division. Les quotités correspondantes ne peuvent être cédées qu'avec le lot privatif dont elles sont indissociables.

7. DESCRIPTION DE LA NOTION DE QUOTITES

**SECTION III – DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES
PHASE IV**

Les parties énoncées ci-après appartiennent en indivision à tous les copropriétaires du bâtiment PHASES IV, au prorata de leurs quotités des parties communes :

a. le terrain ;
 b. les fondations et les murs de soutènement, l'ossature en béton, le hourdage, les voûtes ;
 c. les couloirs entre les caves ;
 d. le réseau de tuyauteries des égouts, les tuyauteries d'évacuation, les caniveaux et les puits ;
 e. le revêtement et le décor des façades ;
 f. le gros œuvre des terrasses, leurs garde-corps, leurs balustrades et leur treillage ;
 g. l'entrée commune, le sas anti courant d'air et le hall, les installations d'ascenseur avec puits, les cages d'escalier avec escaliers ;
 h. la toiture avec son revêtement ;
 i. les cheminées, les tuyaux d'aération avec mitres et gaines sur toute leur hauteur ;
 j. l'antenne commune de radio et de télévision avec les lignes qui seraient placées aux frais des copropriétaires ;
 k. les conduites d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, de radiodistribution et, éventuellement, de télédistribution, soit pour l'utilisation commune, soit à l'usage exclusif de lots privés, pour leurs parties qui se situent en dehors des lots qu'elles desservent ;
 l. l'installation de parlophonie en liaison avec l'entrée, le système d'ouverture des portes et l'installation de sonneries servant à l'usage commun ;
 m. les caves et locaux qui renferment des installations communes ;
 n. le jardin-modèle, dont un plan d'implantation est annexé. En se référant aux droits de jouissance particuliers dans l'article qui suit, il est stipulé expressément que celui-ci est uniquement et exclusivement destiné à l'agrément visuel des copropriétaires ;
 Il est (interdit) à tout copropriétaire, à l'exception des droits de jouissance privés ci-après, lesquels sont de stricte interprétation, d'accéder au jardin-modèle ou d'en faire usage de quelque autre façon que ce soit.

9. Parties communes

- la toiture du bâtiment, non accessible ;
- les locaux qui renferment la machinerie des ascenseurs.

6) Huitième étage :

- accès à la machinerie ainsi qu'aux diverses gaines pour la ventilation, les cheminées, les tuyauteries d'amenée et l'évacuation.

5) Septième étage :

- un trop-plein
- un palier avec escalier (M-N-O) ;
- une gaine d'ascenseur (M-N-O) ;
- diverses gaines pour la ventilation, les cheminées, les tuyauteries d'amenée et d'évacuation.

4) Premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième étages :

En général, toutes les parties du bâtiment destinées à l'utilisation de tous les lots de ce bâtiment.

10. Parties communes à usage exclusif. Les droits de jouissance particuliers

Nonobstant leur qualité de partie commune, les parties mentionnées ci-après servent à l'usage et à la jouissance exclusifs de certains copropriétaires qui en supporteront seuls les charges.

Les autres copropriétaires ne peuvent pas faire usage de ces parties communes.

Les différents droits de jouissance s'énoncent comme suit :

A) Droit de jouissance particulier numéro 1
Les entrées et sorties et la porte de garage des étages souterrains (-1 et -2) et les espaces de manœuvre entre les emplacements pour voitures servent à l'usage et à la jouissance exclusifs des emplacements pour voitures à ces deux niveaux (au total : mille neuf cent cinquante-cinq virgule quatre-vingt-deux (1.955,82) quotités).

B) Droit de jouissance particulier numéro 2
Le hall d'escalier avec escaliers, l'ascenseur avec cage d'ascenseur et hall d'ascenseur (dénommé ascenseur 7 sur les plans) servent à l'usage et à la jouissance exclusifs des appartements M et N et des studios O (total : quatorze mille quatre cent vingt et un virgule quinze (14.421,15) quotités).

C) Droit de jouissance particulier numéro 3
Les propriétaires des appartements M0 et N0 disposent d'un droit de jouissance et d'usage privatif du jardin à partir de leur terrasse sur la totalité de la largeur de leur appartement jusqu'à la haie (soit une profondeur totale d'environ 5,85 mètres, dont environ 2,5 mètres en clinkers), lequel marque la séparation avec le « jardin-modèle ». Le droit de jouissance privatif comprend l'accès et l'utilisation de la partie avec droits privés, conformément au règlement de copropriété et au règlement d'ordre intérieur. Toutefois, il est strictement interdit au propriétaire des droits de jouissance privés de procéder à une délimitation au moyen de clôtures permanentes. L'entretien du jardin doit, en effet, avoir lieu de manière uniforme, la répartition des coûts dans le règlement de copropriété attribuant une plus grande quotité de frais aux propriétaires des appartements M0 et N0 vu leur droit de jouissance et d'usage privatif.

a. Il est interdit aux propriétaires d'apporter des modifications à leurs lots, si ces modifications sont visibles depuis la rue ou depuis les parties communes à l'intérieur de l'immeuble. L'entretien et la restauration de telles parties privées sont effectués conformément aux règles stipulées ci-après, qui valent également pour l'entretien et la restauration des parties communes.

ARTICLE 3. ASPECT EXTERIEUR DES LOTS PRIVATIVES.

Si un lot est divisé, les quotes-parts y afférentes sont partagées entre les lots nouvellement formés, conformément au chapitre I, section 1, point 2 des statuts.

Si un ou plusieurs lots sont réunis, les quotes-parts afférentes à ces lots sont additionnées.

Si cette réunion peut porter atteinte à la solidité ou à l'aspect esthétique extérieur de l'immeuble, il convient d'observer les dispositions de l'article 3 ci-après, sauf si le propriétaire procède lui-même à la réunion.

La réunion peut également être effective avec un lot sis dans un immeuble attenant.

Deux ou plusieurs lots ou un lot et une partie d'un autre lot, qui appartiennent au même propriétaire, peuvent être réunis, aussi bien verticalement qu'horizontalement.

Il est interdit aux propriétaires, mais pas au propriétaire, de céder une partie de leur lot à d'autres que les propriétaires d'un lot de l'immeuble.

ARTICLE 2. DIVISION ET RÉUNION DE LOTS

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

ARTICLE 1. RÉGLE D'INTERPRÉTATION GÉNÉRALE.

**DROITS ET OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE
CONCERNANT LES PARTIES PRIVATIVES**

SECTION I

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

CHAPITRE II

L'avis de l'architecte doit être communiqué au propriétaire dans les deux semaines de sa réception par le syndic ; si l'avis est négatif, il sera alors sursis à l'exécution des travaux

Le syndic prend l'avis de l'architecte de l'immeuble ou d'un autre qu'il désignera et, si cet avis est négatif, il soumettra l'affaire à l'assemblée générale.

a. Si les travaux aux lots privés peuvent porter atteinte à la solidité des parties communes, le propriétaire doit en informer au préalable le syndic et lui soumettre les plans des travaux projetés.

ARTICLE 4. TRAVAUX AUX LOTS PRIVATIFS

Une publicité extérieure est uniquement autorisée dans les limites des murs latéraux du lot, pour autant que son éclairage n'incommode pas les occupants et pour autant que cela soit compatible avec les prescriptions en vigueur en matière de sécurité et d'urbanisme.

g. Certains lots du rez-de-chaussée peuvent être réservés à des activités commerciales, à des bureaux ou à l'exercice d'une profession libérale. Les propriétaires des magasins et des bureaux peuvent placer des panneaux publicitaires à l'intérieur de leurs lots, derrière les vitres.

La règle de l'uniformité s'applique également aux jalousies et aux marquises.

f. L'uniformité doit aussi régner dans l'aspect des rideaux, qui doivent être blancs et diaphanes et couvrir toute la largeur et la hauteur de la fenêtre. Les propriétaires peuvent toujours pendre les tentures de leur choix, même s'il n'y a pas de rideaux.

e. Les plaquettes portant le nom de l'occupant (avec éventuellement indication de la profession) doivent présenter un aspect extérieur uniforme, aussi bien celles des portes des lots privés que celles des boîtes aux lettres, du tableau des sonnettes, des ascenseurs ou des portes des caves et des emplacements de parking. Le syndic y veillera.

d. Il est interdit aux copropriétaires de changer ou d'enlever des appareils ou installations servant à l'usage ou à l'appropriation commun, à moins que ce ne soit sous la surveillance du syndic, qui veillera, le cas échéant, à une révision des quotes-parts à supporter de ce fait dans les charges communes.

c. Jusqu'à la réception provisoire des parties communes, les avis annonçant la location ou la vente ne peuvent être apposés que par le propriétaire ou par un tiers désigné à cet effet avec son accord. Par la suite, de tels avis ne peuvent être apposés que par les copropriétaires, à condition de répondre à un modèle uniforme qui sera, le cas échéant, déterminé par le syndic.

b. Aucun objet pouvant porter atteinte à l'aspect extérieur ordonné et esthétique de l'immeuble, ne peut être pendu ou rendu visible aux fenêtres, terrasses et balustrades ; en conséquence, on ne peut pas suspendre du linge à sécher sur les terrasses de la façade de l'immeuble, pas plus qu'on ne peut y installer des antennes, récepteurs ou appareils pour capter ou convertir l'énergie solaire ou éolienne, si ce n'est avec l'accord de l'assemblée des copropriétaires.

d. Les animaux domestiques sont tolérés dans l'immeuble pour autant qu'il n'en résulte aucun trouble de voisinage et sous réserve des conditions stipulées dans le règlement d'ordre intérieur. Dans ces circonstances, les chiens (d'une hauteur au garrot de 65 cm maximum pour un animal adulte), les chats, les oiseaux d'une envergure maximale de 50 cm et les poissons sont autorisés. Sont formellement interdits : tous les animaux plus grands que 65 cm, tous les animaux dont la hauteur au garrot dépasse 65 cm ou d'une envergure de plus de 50 cm, toutes les espèces d'animaux de ferme (vaches, chevaux, moutons, chèvres et porcs) (y compris les cochons nains), toutes les espèces de serpents, d'araignées, d'autres insectes et reptiles. Il va

ils veillent à limiter les nuisances sonores dans l'utilisation des appareils de radio et de télévision. Ils veillent à ce que leurs appareils électriques ne provoquent pas de perturbations et n'installent pas d'autres moteurs dans leurs lots que ceux qui actionnent les appareils ménagers ou qui sont nécessaires pour l'exercice de leur profession ou pour les travaux de leur activité commerciale ou de services. Ils veillent à la sécurité de leurs canalisations de gaz et d'électricité, conformément aux règles de sécurité en vigueur.

c. Dans l'usage qu'ils font de leur lot et des parties communes, les propriétaires sont tenus de respecter les règles d'usage et toutes les dispositions en vigueur relatives à l'hygiène et à la sécurité.

b. Les lots qui sont destinés à l'habitat privé, ne peuvent pas être occupés par un nombre de personnes supérieur à celui en rapport avec la superficie et l'aménagement des lots.

a. Les lots sont destinés à l'habitat privé. L'exercice d'une profession libérale ou l'établissement d'un bureau ne sont autorisés que pour autant qu'ils soient compatibles avec les règles d'urbanisme en vigueur et pour autant qu'il n'en résulte aucun trouble de voisinage.

ARTICLE 5. RÉGLEMENT RELATIF À L'USAGE

c. La présente convention autorise les propriétaires des emplacements de garage à fermer ces emplacements par une porte de garage, laquelle doit également satisfaire à un certain nombre de caractéristiques pour sauvegarder l'uniformité de l'aspect extérieur de l'ensemble. Il convient de définir ces caractéristiques dans un règlement d'ordre intérieur. On ne peut installer de porte électrique qu'après décision préalable de l'assemblée générale, qui devra en même temps se mettre d'accord sur une solution technique pour enregistrer l'électricité consommée de ce fait sur un compteur individuel. Toutefois, les propriétaires de (l'emplacement 93 + lot 91) de (l'emplacement 96 + lot 10) et de (l'emplacement 102) ne pourront pas fermer leurs emplacements.

b. S'il est nécessaire d'entreprendre des travaux dans un lot privatif et si le propriétaire de ce lot tarde à les entreprendre, alors que cela peut porter un préjudice ou un dommage à d'autres copropriétaires ou aux parties communes, le syndic le mettra en demeure par lettre recommandée et fera procéder lui-même aux travaux d'urgence aux frais du propriétaire.

jusqu'à ce que l'assemblée générale ait pris une décision ; si aucun avis n'est communiqué dans le délai fixé de deux semaines, le propriétaire pourra alors procéder à l'exécution des travaux à ses frais et à ses risques et périls.

e. Les propriétaires de lots privés pour lesquels un droit réel ou personnel ou une autorisation d'occupation est conférée, veillent à ce que la responsabilité des occupants soit aussi convenablement assurée vis-à-vis des autres copropriétaires et voisins, ainsi que tous les

Aussi longtemps que la loi n'en a pas réglé formellement l'opposabilité, il convient également de demander à l'occupant l'engagement formel de respecter les statuts, les décisions de l'assemblée générale et le règlement d'ordre intérieur.

d. À la première demande du syndic, le propriétaire qui a octroyé un droit réel ou personnel ou une autorisation d'occupation, apportera la preuve que les notifications imposées par le présent règlement ont été faites à l'occupant.

c. Chaque copropriétaire qui établit un droit réel ou personnel sur un lot privé ou octroie une autorisation d'occupation, en informe immédiatement le syndic.

Il lui sera remis une copie des statuts ou tout au moins un extrait de ceux-ci dans lequel le texte de l'article 7 est repris littéralement. Il lui sera également fait savoir que les décisions de l'assemblée générale lui sont opposables, à condition d'en avoir été dûment informé. Les mêmes dispositions s'appliquent au règlement d'ordre intérieur.

b. Lors de l'octroi d'un droit réel ou personnel ou d'une autorisation d'occupation, il sera spécifiée à l'occupant qu'il est tenu de respecter toutes les dispositions de ce règlement de copropriété.

a. Les dispositions du règlement de copropriété sont opposables aux tiers du fait de la transcription des statuts de l'immeuble dans les registres du conservateur des hypothèques compétent. Donc également à chaque occupant, au sens défini à l'article 6 susmentionné.

ARTICLE 7. LOCATION

Le titulaire d'un droit réel ou personnel ou d'une autorisation d'occupation est désigné plus loin dans les statuts comme "occupant"; le terme "occupant" s'applique donc entre autres aussi bien à l'utilisateur, l'emphytéote, le locataire ou l'hôte temporaire qu'à l'occupant en personne, mais en aucun cas à une personne qui se trouve ou qui habite dans un lot sans titre ni droit.

Dans le texte des statuts, les termes "droit réel ou personnel ou autorisation d'occupation" signifient tout droit réel, à l'exception du droit de propriété pleine et exclusive, qui est concédé sur un lot privatif et confère le droit d'usage et de jouissance, tout droit personnel qui confère le droit à l'usage et à la jouissance, ainsi qu'une simple tolérance par laquelle le titulaire d'un tel droit concède à un tiers une autorisation d'occupation temporaire.

ARTICLE 6. OCCUPATION – TERMINOLOGIE

e. On ne peut rien entasser sur les emplacements de stationnement des voitures.

de soi que les lois et règlements généraux, y compris les arrêtés de police communaux, sont applicables en matière d'animaux tolérés.

3. Le règlement d'ordre intérieur est déposé dans le mois qui suit son établissement, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'est pas encore nommé, à l'initiative de son rédacteur. Le syndic met sans délai le règlement d'ordre intérieur à jour, chaque fois que l'assemblée générale décide d'y apporter une modification. Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par chaque intéressé.

2. Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires porte immédiatement à la connaissance du syndic ses changements d'adresse ou les modifications intervenues dans le statut réel de la partie privée. Les convocations qui sont envoyées à la dernière adresse connue du syndic au moment de l'expédition, sont réputées régulières.

1. Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui ils sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

ARTICLE 9. OPPOSABILITE DES STATUS

Cela concerne entre autres l'accès aux robinets d'arrêt ou aux canalisations communes qui se trouvent dans un lot privatif.

Les propriétaires doivent également, sans avoir droit à un dédommagement, et, en cas de besoin, immédiatement, permettre aux architectes, entrepreneurs ou exécutants de travaux de réparation nécessaires ou urgents, d'avoir accès à des parties communes ou à des parties privées qui appartiennent à d'autres propriétaires ou à leurs parties personnelles lorsqu'ils sont négligents à ce sujet au détriment d'autres propriétaires.

En cas d'absence, ils veilleront à ce que le syndic puisse y avoir accès, si cela s'avérait absolument nécessaire.

En vue du contrôle des parties communes et en vue du respect du règlement de copropriété, des décisions de l'assemblée générale et du règlement d'ordre intérieur, les propriétaires doivent permettre au syndic l'accès permanent à leur lot, moyennant rendez-vous préalable.

ARTICLE 8. CONTRÔLE

g. L'octroi d'un droit réel ou personnel ou d'une autorisation d'occupation sur une partie stationnement de voiture, pour autant que le droit ou l'autorisation soit octroyé à quelqu'un d'un lot privatif est interdit, à moins que cela concerne une cave ou un emplacement de qui est lui-même occupant.

f. Un droit réel ou personnel ou une autorisation d'occupation peut uniquement être octroyé à des personnes qui sont respectueuse du standing de l'immeuble et de la destination des lots privés.

risques locatifs, avec renonciation à tout recours contre les copropriétaires et l'association des copropriétaires.

Les propriétaires de lots privés ont droit à l'usage et à la jouissance des parties communes, conformément à leur destination et pour autant que cela soit compatible avec le droit des autres propriétaires.

ARTICLE 10. REGLE GENERALE D'INTERPRETATION

SECTION II DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES RELATIFS AUX PARTIES COMMUNES

Le règlement d'ordre intérieur peut également prévoir une astreinte, qu'il convient de faire dépendre de l'observation de règles déterminées. L'astreinte en tant que telle est due par jour et par infraction prévue.

5. Les infractions aux dispositions du règlement d'ordre sont sanctionnées par une imputation faite par le syndic de dommages-intérêts forfaitaires aux fins de couvrir un dommage difficile à prouver, résultant des infractions. Les montants sont stipulés dans le règlement d'ordre intérieur. La ACP (association des copropriétaires) a toujours la latitude de prouver un dommage réel plus important.

2° en ce qui concerne les dispositions et les décisions adoptées après la concession du droit personnel ou après la naissance du droit réel, par la notification qui lui est faite par lettre recommandée à l'initiative du syndic. Il est dispensé de faire cette notification à ceux qui ont droit de vote à l'assemblée générale. Chacun de ceux qui occupent l'immeuble en vertu d'un droit réel ou personnel, mais qui n'ont pas de droit de vote à l'assemblée générale, peuvent toutefois demander au juge l'annulation ou la modification de toute disposition du règlement d'ordre ou de toute décision de l'assemblée générale adoptées après la concession du droit, si celles-ci lui occasionnent un préjudice personnel. L'action doit être introduite dans les quatre mois qui suivent la notification de la décision. Avant de dire droit, le juge peut, à la demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision contestée.

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires, qui aurait consenti à des tiers des droits personnels sur son lot privatif, doit immédiatement en informer le syndic.

1° en ce qui concerne les dispositions et les décisions adoptées pour la concession du droit réel ou personnel, par la notification qui doit lui être faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre et du registre visé au point 3, ou, à défaut, par la notification qui lui est faite par lettre recommandée à l'initiative du syndic ; le concédant est responsable vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, d'un dommage qui résulte d'un retard dans la notification ou de l'absence de celle-ci ;

4. Chaque disposition du règlement d'ordre intérieur et chaque décision de l'assemblée générale peut être directement opposée à quiconque est titulaire d'un droit réel ou personnel sur le bien immobilier en copropriété, et ce, aux conditions suivantes :

Les antennes paraboliques individuelles sont formellement interdites sur la façade principale et les façades latérales, tout comme les antennes individuelles, les autres récepteurs ou appareils pour capter ou convertir l'énergie solaire ou éolienne, étant donné la nécessité esthétique d'un aspect extérieure uniforme. Moyennant l'autorisation de l'assemblée générale, Antennes, antennes paraboliques, récepteurs, appareils pour capter ou convertir l'énergie solaire ou éolienne ne peuvent pas être placés sur le toit, ni sur les balcons, ni sur les terrasses, saut si une décision de l'assemblée générale l'autorise. Par conséquent, la réglementation y relative doit être reprise dans un règlement d'ordre intérieur.

ARTICLE 13. MARQUISES, ANTENNES ET RÉCEPTEURS

Par la signature de l'acte d'achat, chaque acheteur d'un lot privatif donne également procuration au propriétaire pour conclure de tels accords par acte notarié.

Le propriétaire a également la faculté de conclure des contrats au nom des copropriétaires pour la fourniture de services et de conclure avec des tiers des accords par lesquels, lorsqu'il s'agit de services et de fournitures techniques, il peut être concédé un droit d'usage, de location, d'emphytéose ou de superficie sur un local commun dévolu à cet effet, par exemple à une commune, une association intercommunale, un organisme d'utilité publique, en outre, il peut également être concédé à ces tiers un droit d'accès, notamment par les couloirs communs, pour atteindre les locaux et pour exécuter tous les travaux utiles.

Les contrats pour la fourniture d'eau, de gaz, d'électricité et pour la télédistribution peuvent être conclus au nom des copropriétaires par le propriétaire (propriétaire – propriétaire de l'installation – organisateur).

ARTICLE 12. ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

b. Le propriétaire est autorisé à placer sans limitation de temps une plaque de porte sur la façade de l'immeuble, à condition qu'elle corresponde au standing de l'immeuble.

Des concessions ou des tolérances vis-à-vis de quelque activité que ce soit, qui ne sont pas compatibles avec la manière normale de se servir des parties communes, ne peuvent pas être interprétées comme un assentiment tacite et peuvent donc être rapportées à tout moment.

Les propriétaires ne peuvent exécuter ou faire exécuter des travaux ménagers dans les couloirs, les cages d'escaliers ou les halls ; donc ne pas nettoyer, brosser, battre des tapis, du linge domestique, des meubles ou des vêtements ou des chaussures, pendre du linge, etc. ...

a. Sous réserve de dispositions ultérieures qui peuvent être prises dans le règlement d'ordre intérieur, sont notamment applicables les interdictions suivantes.

ARTICLE 11. APPLICATION DE CETTE RÉGLE

Les propriétaires ne peuvent pas apporter de modifications aux parties communes, saut dans la mesure où le règlement de copropriété le permet.

on peut élaborer, le cas échéant, un règlement pour le placement d'appareils sur les balcons de la façade arrière.

Les marques sont expressément autorisées. Il convient néanmoins d'introduire dans le règlement d'ordre intérieur, une disposition qui permette de sauvegarder une certaine uniformité dans l'aspect extérieur.

ARTICLE 14. TRAVAUX D'ENTRETIEN ET DE RÉPARATION

a. Le nettoyage, l'entretien et la réparation des parties communes, tout comme des parties privées qui sont visibles de la rue ou des parties communes de l'immeuble sont exécutés aux moments et de la manière déterminés par le syndic, lorsqu'ils sont considérés comme des actes conservatoires ou d'administration provisoire ; pour des travaux qui ne sont pas de conservation ou d'administration provisoire, la décision est prise par l'assemblée générale.

b. Chaque copropriétaire subit le trouble qui résulte de tels travaux, sans pouvoir prétendre à une indemnité.

ARTICLE 15. DROIT D'INITIATIVE DES COPROPRIÉTAIRES

Chaque copropriétaire peut demander à l'assemblée générale de faire exécuter aux parties communes les travaux qu'il estime être nécessaires.

Si la majorité requise à cet effet ne peut pas être obtenue à l'assemblée générale, chaque copropriétaire peut demander au juge l'autorisation de faire exécuter aux seuls frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires aux parties communes.

Si sans justes motifs, l'assemblée générale s'oppose à l'exécution de tels travaux, le copropriétaire peut demander au juge l'autorisation de faire exécuter à ses frais les travaux qu'il estime utiles, même aux parties communes.

ARTICLE 16. DOMMAGES CAUSÉS PAR LES COPROPRIÉTAIRES

L'indemnisation du dommage causé à un copropriétaire, qui incombe à la communauté ou à l'association des copropriétaires, est répartie entre tous les copropriétaires, en ce compris la victime, en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

Le copropriétaire qui introduit une action mentionnée dans l'article précédent, est déchargé de toute responsabilité pour tous dommages qui pourraient résulter de l'absence d'une décision, dans la mesure où la loi le prévoit.

*Nettoyage
Mauvais ?*

Cependant, une décision ne peut être valablement prise en matière de cessation de la mission du concierge, que de commun accord avec la copropriété d'OPERA III.

Chaque copropriétaire peut demander à l'assemblée générale de modifier la répartition des charges sur les parties communes si cette répartition a été altérée en suite de modifications apportées à l'immeuble ou d'une activité développée ou de travaux exécutés par un copropriétaire, sans préjudice de son droit de s'adresser au juge, si la loi prévoit cette possibilité.

Chaque copropriétaire contribue aux charges communes à hauteur des quotités que lui attribue la communauté, soit sur base de la valeur vénale des lots privés, soit au prorata de l'utilité que les parties et les services communs, qui entraînent ces charges, représentent pour chacun des lots privés, comme fixé ci-après.

ARTICLE 18. CONTRIBUTION À CES CHARGES

f. tous autres frais, dettes et charges exposés dans l'intérêt de la communauté ou de l'association des copropriétaires ou qui sont dus par elle.

e. les impôts, taxes et redevances, pour autant que ceux-ci ne soient pas imposés individuellement à un propriétaire ;

d. les frais d'une action judiciaire intentée par ou contre la communauté ou l'association des copropriétaires ;

c. tous autres frais, dettes et charges exposés dans l'intérêt de la communauté ou de l'association des copropriétaires ou qui sont dus par elle ;

b. les dommages-intérêts dus par la communauté ou l'association ;

a. les dépenses relatives à l'entretien, l'usage, la réparation, le renouvellement, l'administration des parties communes ;

Sont communs tous les frais et charges qui concernent :

ARTICLE 17. ÉNUMÉRATION

CRITÈRES ET MODE DE CALCUL DE LA RÉPARTITION DES CHARGES

SECTION III

ARTICLE 19. RÉPARTITION DES CHARGES

1. Charges concernant des affaires en indivision :

- a) Charges concernant l'indivision générale
Sous réserve des articles ci-dessous, les charges de l'indivision générale sont réparties entre tous les copropriétaires de l'immeuble FASE IV au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes (total : seize mille trois cent septante six virgule nonante-huit (16.376,98) quotes-parts).
- b) Charges concernant les parties communes qui font l'objet d'un droit de jouissance particulière

Sous réserve des articles ci-dessous, les charges concernant les parties qui font l'objet d'un droit de jouissance particulier, seront réparties entre les copropriétaires qui en ont la jouissance et l'usage exclusifs, chacun au prorata de sa quote-part dans la copropriété.

- Pour le droit de jouissance particulier numéro 1 : mille neuf cent cinquante-cinq virgule quatre-vingt-deux (1.955,82) quotes-parts ;

- Pour le droit de jouissance particulier numéro 4 : total : quatorze mille quatre cent vingt-et-un virgule quinze (14.421,15) quotes-parts.

ARTICLE 20. CHARGES CONCERNANT DES PARTIES EN INDIVISION : LES CRITÈRES MOTIVÉS ET LE MODE DE CALCUL DE LA RÉPARTITION DES CHARGES

1. La répartition des frais ci-après part de la création d'une association principale de coordination Opera et de la création de 5 associations en participation : Opera I, II, III, IV et Opera souterrain, ceci en prévision de l'entrée en vigueur imminente des nouvelles dispositions légales en matière de copropriété. Dans la mesure où cette association principale et ces associations en participation n'ont pas encore été créées, il convient donc que la répartition des frais se fasse exclusivement au sein de la copropriété créée suivant les statuts actuels, ceci conformément aux principes ci-dessous. Pour la bonne règle, ceux-ci sont reproduits schématiquement ci-dessous.

2. La répartition des frais a lieu en principe sur base des quotes-parts dans les parties communes attribuées à chaque lot privatif et décrites dans l'acte de base de l'immeuble. Chaque lot privatif intervient dans tous les frais selon ses quotes-parts dans les parties communes si les articles suivants n'y prévoient pas d'exception.

3. Un certain nombre de dérogations à cette répartition sont déterminées par l'usage de parties communes déterminées dont chaque propriétaire peut jouir. Il n'est pas tenu compte de l'usage effectif qu'un lot privatif déterminé peut en faire, mais uniquement de la possibilité de faire usage de cette part déterminée des parties communes.

4. Un emplacement de garage, une cave, un box de garage ne devra pas intervenir avec les quotes-parts dans les parties communes qui sont liées à son lot privatif, dans les frais de

13. Les frais d'entretien, de rénovation ou de réparation décidés par une association en participation déterminée, incombent uniquement à cette association en participation.

12. Les frais d'entretien, de rénovation ou de réparation afférents aux parties communes qui sont décrites dans l'acte de base comme appartenant à une association en participation déterminée, incombent uniquement à cette association en participation, sauf disposition contraire et expresse dans les présents statuts, vu les servitudes.

11. Tous les frais sont imputés aux associations en participation et c'est uniquement lorsqu'ils ne peuvent pas être expressément imputés à une association en participation qu'ils sont imputés à l'ensemble de l'association principale de coordination des copropriétaires.

10. Chaque association en participation intervient uniquement dans les frais communs de son association en participation et dans les frais communs de l'association de coordination des copropriétaires, mais jamais dans les frais d'une autre association en participation, sauf disposition contraire et expresse dans les présents statuts, vu les servitudes.

9. Si les factures d'électricité couvrent seulement une partie des appareils consommateurs visés au (7), la proportionnalité décrite à l'article 7 sera maintenue (une facture d'électricité uniquement pour l'eau chaude : 50 % sont réparties en fonction des quotes-parts afférentes aux parties communes et 50 % suivant la consommation réellement mesurée).

consommation effective du C.C. et de la ventilation.

- a. 70 % pour la consommation d'électricité des ascenseurs
- b. 20 % pour la consommation d'électricité de l'éclairage des parties communes
- c. 10 % pour la consommation d'électricité due aux pertes C.C., pour la

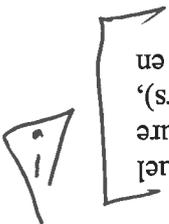
8. Les factures d'électricité qui ne peuvent pas être directement rattachées à un appareil consommateur parce que les compteurs individuels font défaut, seront réparties comme suit :

7. La perte d'énergie aux canalisations communes du chauffage central, pour lequel chaque propriétaire paye selon sa quote-part, est forfaitairement estimée à 40 % de la facture totale de gaz et forfaitairement estimée à 5 % de la facture d'électricité (pompes, brûleurs), s'il existe uniquement un compteur collectif de la consommation, s'il en est autrement, on en revient au principe décrit à l'article 8.

6. Les factures dont le montant est calculé, selon une règle généralement en vigueur, par appartement, par garage, par fenêtre (nettoyage des fenêtres), par occupant (e. a. la facture du syndicat), seront réparties entre les propriétaires de la même manière qu'elles ont été imputées à l'ACP.

5. Les frais d'ascenseur ne seront pas imputés à la quote-part des appartements situés au rez-de-chaussée.

remplacement, de réparation ou d'entretien de l'installation de l'eau chaude, du chauffage central, de l'élevation de pression de l'eau froide pour l'arrosage du jardin commun.



14. Les frais qui sont communs à toutes les associations en participation, sont répartis en fonction des quotes-parts qui sont attribuées à chacune des associations en participation par l'acte de base. La clé de répartition des frais comporte donc comme dénominateur la somme des quotes-parts de toutes les associations en participation : il n'y a donc pas plus de quotes-parts dans l'association principale que la somme des quotes-parts de toutes les associations en participation.
15. Les frais privés, qui sont exclusivement exposés pour un appartement privé déterminé, seront uniquement imputés à cet appartement (e. a. les frais pour paiement tardif, les frais de nettoyage des fenêtres, les réparations privées via facture à l'ACP, intervention dans la franchise d'assurance, majoration de l'assurance pour embellissement ou exploitation, etc. ...) et repris dans un libellé spécial dans le décompte, appelé "frais privés".
16. L'assurance contre l'incendie avec extensions, assurances de la responsabilité du conseil de copropriété, sont imputées en fonction des quotes-parts dans les parties communes.
17. L'assurance contre l'incendie sera conclue pour tout le complexe d'immeubles et répartie par quote-part dans les parties communes, ceci pour éviter les discussions entre les associations en participation sur les responsabilités en cas de sinistre : les majorations qui ont spécifiquement trait à l'exploitation d'une partie déterminée de l'immeuble (assurance en responsabilité objective pour des parties où le public a librement accès, assurance majorée pour couvrir les risques spécifiques liés à une exploitation commerciale ou par suite de l'utilisation de matériaux plus onéreux que ceux qui ont été prévus de manière standard par le maître de l'ouvrage) sont imputées à ceux qui en tirent avantage.
- En attendant la constitution de l'association principale, l'assurance contre l'incendie sera conclue pour la copropriété laquelle est instruite par les présents statuts.
18. La consommation d'eau sera répartie par appartement selon la consommation enregistrée par les compteurs, la différence entre la somme de ces enregistrements et la consommation effectivement imputée pour une période, sera répartie en fonction des quotes-parts afférentes aux parties communes.
19. Si les parties communes des garages devaient être desservies par un robinet de puisage d'eau, qui sert au lavage des voitures, ce robinet de puisage doit être muni d'un compteur et la consommation en sera conjointement répartie avec la part répartie au prorata de la consommation et uniquement imputée aux propriétaires des box et emplacements de garage.
20. Les frais en matière de consommation d'énergie (gaz) destinée à la production d'eau chaude, tout comme les pertes d'énergie, sont imputés comme suit : 35 % conformément aux quotes-parts et 65 % conformément à la consommation individuelle réelle enregistrée par les compteurs individuels.
21. L'assemblée générale de l'association en participation ou de l'association de coordination, chaque fois qu'elle décide d'un contrat, travaux de réparation, travaux de rénovation ou contrat d'entretien, décidera en assemblée générale de quelle manière les frais seront répartis, si le règlement de copropriété ne le prévoit pas explicitement.
22. Les frais de l'assistance juridique en cas de procès seront imputés, soit par l'association en participation, soit par l'association principale de coordination, par quote-part dans les parties communes, suivant celui qui a intenté le procès ou qui a été assigné en justice.

b. Par le terme fonds de réserve, on désigne la somme des apports en espèces destinés à la couverture des dépenses communes non périodiques, telles que les dépenses pour le remplacement du système de chauffage, la réparation ou le remplacement de l'ascenseur, la pose d'une nouvelle couverture du toit.

Le paiement des réserves ou provisions demandées ou réclamées n'emporte en aucun cas l'approbation du décompte ; celle-ci ne peut être valablement donnée que par l'assemblée générale.

Pour les lots inventus, la provision à payer par le propriétaire est réduite de moitié ; pour les emplacements de parking inventus, le propriétaire ne paye pas de provision.

Le syndic soumet chaque année le décompte à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires et le montant de la provision pour l'exercice suivant sera adapté si besoin en est.

Le paiement est périodiquement demandé ou réclamé par le syndic et reçu par lui, aux fins d'être affecté au paiement des charges communes précitées. Le syndic mentionne à part sur le décompte périodique le montant dû et le montant de la T.V.A. y afférente.

Le montant de la réserve ou provision et la périodicité de leur paiement (mensuel, trimestriel, semestriel, annuel) sont fixés par le propriétaire-fondateur, lors de la vente du premier lot privatif et par l'assemblée générale dès qu'elle se sera réunie.

a. Par le terme fonds de roulement, on désigne la somme des avances et des provisions payées par les copropriétaires, qui sert de réserve pour le paiement des dépenses communes périodiques, telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais d'administration et les primes d'assurance de l'association des copropriétaires.

ARTICLE 21. FONDS DE ROULEMENT ET DE RÉSERVE

23. Les frais relatifs à l'entretien du jardin sont répartis comme suit, vu le droit privatif d'usage et de jouissance concédé aux propriétaires des appartements MO et NO et l'absence de droit d'usage pour les autres propriétaires (jardin purement décoratif). En conséquence, 5 % de la facture d'entretien sont imputés aux propriétaires de l'appartement MO, 5 % aux propriétaires de l'appartement NO et les 90 % restants sont répartis entre tous les appartements, en ce compris les appartements MO et NO.

Après que le jugement définitif a été prononcé, la part qui a été imputée à tort au propriétaire qui a procédé contre l'association des copropriétaires et qui a gagné le procès, lui sera remboursée et répartie entre les autres copropriétaires en fonction de leur quote-part dans les parties communes. Le syndic effectuera la compensation de façon à ce que le propriétaire en question n'intervienne pas dans ces frais.

- 1°) le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens du § 5, alinéas 2 et 3;
- 2°) le montant des arrières éventuels dus par le cédant;
- 3°) la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété;
- 4°) le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;
- 5°) les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années;
- 6°) une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires. A défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire avise toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant de la carence de celui-ci.

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

Le notaire ne doit plus le demander par lettre recommandée mais sous la forme d'une simple demande, et ce seulement dans la perspective d'une vente. On doit donc transmettre deux fois au notaire une lettre reprenant les éléments suivants:

ARTICLE 23. CESSION D'UN LOT

En cas de démembrement du droit de propriété sur un lot privatif, ou en cas de scission du droit de propriété ou si la propriété est grevée d'un droit réel, tel un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, les frais liés à ce lot sont dus par tous associés, de manière indivisible et solidaire entre eux, sans que l'un d'entre eux ne puisse opposer à l'association des copropriétaires ou au syndic intervenant au nom de l'association un quelconque privilège d'éviction ou une clé de répartition légale ou conventionnelle pour ces frais.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire.

ARTICLE 22. INDIVISION - USUFRUIT

Aucun apport de réserve n'est versé pour les lots inventus.

Il est formellement convenu qu'aussi longtemps que le propriétaire (propriétaire-fondateur) possède des lots inventus dans la copropriété, aucun fonds de réserve ne peut être appelé. L'importance de ces apports de réserve est fixée par l'assemblée générale. L'encaissement, l'administration et l'emploi en sont confiés au syndic.

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

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

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

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

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

Les documents énumérés au § 1er sont demandés par le notaire au syndic de la même manière s'ils ne sont pas encore en la possession du copropriétaire entrant.
Le notaire transmet ensuite les documents au cessionnaire.

À défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées à l'alinéa 1er, 2°, 3° et 4°.

Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il a la jouissance effective des parties communes.

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

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

4. Les frais de transmission des informations requises en vertu des §§ 1er et 2 sont à charge du copropriétaire cédant.

d. L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. N'obstant l'article 577-5, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non

tiers ne peut valablement payer qu'entre les mains du syndic.

Après la notification en bonne et due forme de cette cession de créance, le locataire ou autre

montants dus par le copropriétaire à l'association des copropriétaires.

c. En garantie du paiement des sommes dont il est redevable, chaque copropriétaire cède, par la signature de l'acte d'achat de son lot privatif, au syndic, intervenant pour l'association des copropriétaires, toutes créances qu'il peut faire valoir à l'égard des locataires ou titulaires de droits d'usage sur son lot privatif, et notamment le droit à la perception des loyers et des contributions aux frais communs du bâtiment dus par les locataires ou utilisateurs, et ce à concurrence de tous les

copropriétaires.

b. Le syndic est compétent pour assigner le copropriétaire restant en défaut de payer les montants dont il est redevable, majorés des intérêts, frais, et du montant de l'indemnisation qui revient à l'association des

recommandé et le travail supplémentaire occasionné par l'envoi des rappels et qui est facturé par le syndic.

Outre le montant des intérêts qui revient à l'association des copropriétaires, il supportera les frais pour l'envoi

l'association des copropriétaires et pour lesquels il a plus de deux semaines de retard.

Il en va de même pour tout autre montant qu'un copropriétaire est tenu de verser à

calculés par jour de retard sur la base d'un taux d'intérêt d'un pour cent (1 %) par mois.

a. Au copropriétaire en défaut de payer dans les deux semaines après la réception de l'avis du syndic par lequel ce dernier l'invite à procéder au paiement de la provision ou à l'apport au fonds de réserve, le syndic rappellera ce dernier à son obligation par lettre recommandée ou lettre délivrée par porteur. Cette mise en demeure fait courir de plein droit les intérêts sur toutes les sommes dues par le copropriétaire, calculés par jour de retard sur la base d'un taux d'intérêt d'un pour cent (1 %) par mois.

ARTICLE 24. PERCEPTION FORCÉE DES CONTRIBUTIONS AUX CHARGES COMMUNES.

toiture.

On entend par « fonds de réserve », la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de

d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie.

On entend par « fonds de roulement », la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et

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

des parties communes; le décompte est établi par le syndic;

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement

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

L'assemblée annuelle délibère sur les comptes que le syndic doit présenter, sur la décharge à donner au syndic, sur les provisions à affecter pour l'année suivante et les travaux à exécuter aux parties communes du bâtiment.

- e. la réparation ou la reconstruction du bâtiment après sa détérioration.
 - d. la modification des statuts, en ce compris la répartition des quotes-parts dans les parties communes et la répartition des charges communes;
 - c. l'acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;
 - b. toutes actions en justice, tant en demandant qu'en défendant.
 - a. la décision, la gestion, en ce compris la nomination et la révocation du syndic, l'utilisation et la jouissance des parties communes et les travaux à exécuter aux parties communes ou aux parties privatives visibles de l'extérieur;
- Elle est entre autres compétente pour prendre toutes les décisions qui se rapportent à :

L'assemblée générale est compétente pour toutes matières qui se rapportent à l'ensemble dont ses membres sont copropriétaires et aux intérêts communs de ces copropriétaires.

ARTICLE 29. COMPÉTENCE

Il y a ainsi une assemblée générale des copropriétaires pour le terrain, pour chacun des bâtiments et pour le parking souterrain.

Une assemblée générale réunit tous copropriétaires qui ont des droits dans les parties communes d'un ensemble définis dans les statuts.

ARTICLE 28. DÉFINITION

SECTION IV L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Si, en cas de sinistre total ou en cas de sinistre partiel d'au moins 75 % du bâtiment (valeur du terrain non comprise), il est décidé de ne pas reconstruire, cette décision entraînera de plein droit la cessation du régime de la copropriété forcée en lots privés scindés. La décision de ne pas reconstruire entraîne nécessairement la dissolution de l'association des copropriétaires.

f. la convocation à l'assemblée générale sera accompagnée d'une proposition de budget pour

sur le site Internet de l'association des copropriétaires.
ladite assemblée générale, entre 16 heures et 17 heures. Ces documents pourront aussi être consultés la date d'expédition de la convocation de l'assemblée générale et jusqu'au jour ouvrable qui précède seront commentés à une assemblée générale, au bureau du syndic, tous les jours ouvrables à partir de e. après en avoir été averti, les copropriétaires peuvent consulter les documents et les offres qui

- par e-mail : c'est compris dans la rémunération du syndic.
- par affichage au tableau d'affichage commun : c'est compris dans la rémunération du syndic.
- par courrier ordinaire : ceci sera également répercuté au propriétaire individuel à 2 € (index jan. 2010)
- distinctement par propriétaire qui le souhaite à 8 € (index jan. 2010).
- comme la loi le prévoit normalement par courrier recommandé : le syndic le répercutera

d. les modes de convocation à l'assemblée générale suivants pourront être choisis par le propriétaire individuel, tel que défini à l'art. 577-6 § 3 de la loi sur la copropriété :

manière ils souhaitent être convoqués.
générale un courrier à tous les copropriétaires connus à ce moment pour leur demander de quelle une assemblée générale. C'est pourquoi, le syndic adressera avant la convocation de l'assemblée c. les copropriétaires peuvent déterminer la manière dont ils souhaitent être convoqués à participer à

- ci-après.
- b. Les assemblées suivantes sont convoquées par le syndic, ou suivant les modalités définies
- a. La première assemblée générale est convoquée par le propriétaire.

ARTICLE 32. CONVOCATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

c. L'assemblée générale peut aussi se réunir en séance extraordinaire, après convocation comme définie ci-après.

- partielles.
l'association principale se situe 15 jours après la dernière assemblée générale organisée des associations
b. l'assemblée de l'association principale ne se tiendra qu'après que toutes les associations partielles se soient réunies, et c'est la raison pour laquelle la période pour la tenue de l'assemblée générale de
a. l'assemblée générale se tient au cours de la période de 15 jours qui suit le 1er avril.

ARTICLE 31. MOMENTS AUXQUELS L'ASSEMBLEE GENERALE SE REUNIT

limites fixées par la loi et par les présents statuts.
La délégation de compétences à un conseil d'administration et au syndic n'est possible que dans les

ARTICLE 30. DELÉGATION DE COMPÉTENCES

c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de

décidés par le syndic;

b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être

a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage

ou l'administration des parties communes;

2° à la majorité des trois quarts des voix :

1° à la majorité absolue de tous les points en dehors de ceux mentionnés ci-dessous qui doivent être

adoptés à une majorité spéciale.

L'assemblée générale décide :

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes. Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

ARTICLE 34. QUORUM

c. En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsqu'il fait l'objet d'une indivision ordinaire, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui exercera ce droit.

b. Il peut se faire représenter à l'assemblée par un mandataire, membre ou non de l'assemblée générale, mais pas par le syndic ou le(s) travailleur(s) de la communauté des copropriétaires.

a. Chaque propriétaire d'un lot privatif fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

ARTICLE 33. COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

h. L'assemblée générale extraordinaire est convoquée, soit par un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent ensemble au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes, soit par le syndic chaque fois que l'intérêt de la copropriété le requiert.

g. la convocation sera aussi accompagnée d'un état de la trésorerie (bilan) reprenant les divers soldes de banque, les arriérés et tous les éléments reflétant l'état de patrimoine. Cet état de patrimoine sera révisé préalablement à l'AG par le commissaire aux comptes et signé par lui assorti de ses observations éventuelles.

les dépenses courantes de l'année prochaine, pour les dépenses spéciales et pour les éventuels compléments au fonds de réserve.

copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2. Sous réserve des procurations légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

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

Un certain nombre de remarques importantes sur ce point :

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

(e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certains lots privatifs qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

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

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

2° à la majorité des quatre cinquièmes des voix :

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

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

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

(d) de toute acquisition des biens immobiliers destinés à devenir communs;

(e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

3°. Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de la reconstruction totale de l'immeuble.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

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

Les propriétaires peuvent voter par écrit sur des points relevant des compétences légales et statutaires de l'assemblée générale.

Ces votes par écrit seront organisés par le syndic de la manière suivante :

3. mode de délibération via un vote par écrit :

encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

2. À la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires

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

ARTICLE 38. PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE

a. Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix, sauf dans les cas où une majorité spéciale est requise par la loi.

ARTICLE 37. REGLES DE MAJORITE

d. À cette fin, les copropriétaires ou leurs mandataires signeront lors de l'ouverture de l'assemblée une liste de présence mentionnant avec combien de voix il peut être participé aux délibérations, ou sur quels points il ne peut être participé aux votes.

c. Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

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

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

ARTICLE 36. DROIT DE VOTE A L'ASSEMBLEE GENERALE

b. À défaut de candidat ou si l'assemblée générale ne peut procéder à la désignation des membres du bureau susmentionnés après deux tours de scrutin, est désigné de plein droit comme président de l'assemblée le copropriétaire personnellement possédant le plus grand nombre de quotes-parts dans les parties communes, et, si différents copropriétaires possèdent un même nombre de quotes-parts, le plus âgé d'entre eux en années. Le président désigne alors d'office les autres membres du bureau.

a. L'assemblée est ouverte par le syndic, qui requiert l'assemblée générale de désigner un président, un secrétaire et deux assesseurs. Le président doit obligatoirement être un copropriétaire.

ARTICLE 35. BUREAU DE L'ASSEMBLEE

1) Les décisions adoptées avant la vente ou la concession d'un droit réel ou personnel ou d'une autorisation d'occupation, sont communiquées à l'occupant par celui qui accorde le droit ou l'autorisation; il doit indiquer à l'acheteur ou l'occupant que les décisions sont consignées dans un registre et à quel endroit il peut consulter ce registre.

5. Moyennant communication comme déterminé ci-après, les décisions de l'assemblée générale sont opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot privatif dans l'immeuble, et à ceux à qui une autorisation d'occupation a été accordée, autrement dit à tout occupant de l'immeuble. Les décisions peuvent être opposées par ceux à qui elles sont opposables.

4. Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre, qui est tenu au siège de l'association des copropriétaires. Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

h. Ce procès-verbal sera repris dans le registre des décisions et, dans les trente jours qui suivent la signature du procès-verbal par le président, sera envoyé par le syndic à tous les copropriétaires par le syndic.

g. Toutes les dispositions légales applicables en matière de conservation et de communication de rapports d'assemblées générales seront également applicables à ces rapports, de même que la période de contestation de quatre mois.

f. Le rapport écrit rédigé par le syndic indiquera à quelle majorité le point proposé a été approuvé ou rejeté et fera mention des noms de ceux qui ont voté contre et des abstentions.

e. Pour le calcul des majorités, les mêmes règles s'appliquent que lors d'une assemblée générale ordinaire.

d. Le président de l'association des copropriétaires et les autres membres du conseil de copropriété contrôleront ensemble le comptage des votes et vérifieront si le quorum requis a été respecté c.-à-d. si chaque copropriétaire a émis son vote par écrit et par après il sera déterminé si le point proposé a été approuvé à une majorité suffisante.

c. Une période de trois semaines sera respectée après l'émission des votes c.-à-d. après l'envoi de l'ordre du jour avec le bulletin de vote annexé, avant que les votes par écrit soient comptés par le syndic. Dans cet intervalle, les copropriétaires peuvent, comme lors d'une assemblée générale ordinaire, après avertissement, consulter au bureau du syndic, tous les jours ouvrables à compter de la date de l'envoi de la convocation à l'assemblée générale et jusqu'au jour ouvrable précédant l'assemblée, entre 16 heures et 17 heures, les documents et les offres qui feront l'objet d'un débat en assemblée générale. Ces documents pourront également être consultés à tout moment via le site internet de l'association des copropriétaires.

b. Un ordre du jour des décisions à prendre sera envoyé à tous les copropriétaires de la même façon qu'ils sont convoqués à l'assemblée générale ordinaire, en tenant compte du choix qu'ils ont fait personnellement quant au mode de convocation.

a. De manière générale, toutes les règles applicables à l'organisation d'une assemblée générale des copropriétaires seront également applicables à l'organisation d'un vote par écrit sur certains points figurant à l'ordre du jour.

Le mandat du syndic ne peut en aucun cas dépasser trois ans, mais il est renouvelable ; sous réserve d'une décision explicite de l'assemblée générale, il ne peut prendre d'engagements pour une durée dépassant la durée de son mandat. L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic.

Le premier syndic est désigné par le propriétaire pour une durée expirant de plein droit à la première assemblée générale. Dès que la première assemblée générale est réunie, elle seule est compétente pour la désignation et la démission du syndic.

ARTICLE 41. NOMINATION

La gestion journalière de l'immeuble et de l'association des copropriétaires est assumée par un syndic.

ARTICLE 40. MISSION GÉNÉRALE

SECTION V. LE SYNDIC

Un recours contre les décisions de l'assemblée générale n'est possible que si et dans la mesure où la loi le prévoit. Ceci vaut également pour un recours direct devant le juge, notamment en ce qui concerne les questions relatives à la copropriété, à la répartition des quotes-parts ou à la répartition des charges.

ARTICLE 39. RECOURS CONTRE LES DÉCISIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'occupant est informé de ces décisions par la communication qui lui en est faite par le syndic par lettre recommandée, dans les deux semaines qui suivent la prise de décision.

2) Les décisions adoptées postérieurement à la vente ou à la concession d'un droit réel ou personnel ou d'une autorisation d'occupation, sont opposables de plein droit et sans communication à ceux qui disposaient d'un droit de vote à l'assemblée générale qui les a prises.

L'acheteur ou l'occupant peut également s'adresser directement au syndic pour prendre connaissance du registre.

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

j. Au nom de l'association des copropriétaires – conclure des contrats, suivant les instructions qui lui sont données par l'assemblée générale pour les assurances comme prévu dans les statuts, la fourniture de services d'utilité publique, l'entretien de l'ascenseur et des autres appareils et équipements

i. De représenter la communauté ou l'association des copropriétaires tant en droit que pour la gestion des affaires communes.

h. De soumettre à chaque copropriétaire son décompte périodique.

g. De gérer le patrimoine de l'association des copropriétaires.

communes.

f. De veiller au calme et à l'ordre dans l'immeuble et au bon entretien de ses parties

e. De prendre toute mesure conservatoire et de poser tout acte d'administration provisoire.

d. De porter les décisions de l'assemblée générale à la connaissance de tous les titulaires d'un droit réel ou personnel ou d'une autorisation d'occupation, conformément aux dispositions des présents statuts.

c. D'exécuter et de faire exécuter les décisions de l'assemblée générale.

permettre à tout intéressé de les consulter.

b. De reprendre les décisions de l'assemblée générale dans le registre prévu à cet effet et de

dans l'intérêt de la copropriété.

a. De convoquer l'assemblée générale aux moments fixés par le présent règlement, lorsque les copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes le demandent et de la propre initiative du syndic chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence

Le syndic a pour missions, qui découlent bien entendu de l'application des dispositions légales en la matière et qui complètent le cas échéant l'énumération non limitative suivante

ARTICLE 43. MISSIONS DU SYNDIC

Il est en outre fait mention du lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le registre des décisions de l'assemblée générale peut être consulté. L'affichage se fait à la diligence du syndic.

communiquer avec le syndic sans délai.

Le cas échéant, l'extrait est complété par d'autres informations permettant à tout intéressé de

sociale et son siège.

b. L'extrait indique la date de la désignation ou de la nomination, le nom, les prénoms, la profession et le domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa forme juridique, sa dénomination

être visible et ne peut être déplacé.

a. La désignation ou nomination du syndic est publiée dans les huit jours par extrait affiché à l'entrée de l'immeuble où le siège de l'association des copropriétaires est établi; cet affichage doit toujours

ARTICLE 42. PUBLICITE

Si un tel conseil de copropriété est mis en place, le syndic est tenu de se conformer à ses directives, même si cela entraîne une limitation des pouvoirs qui lui sont conférés par les présents statuts.

La composition du conseil de copropriété, les pouvoirs et le fonctionnement du conseil de copropriété sont déterminés par l'assemblée générale.

L'assemblée générale peut en tout temps décider de mettre en place un conseil de copropriété ayant pour tâche d'assister le syndic et d'exercer un contrôle sur sa gestion.

ARTICLE 47. CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

La rémunération du syndic est déterminée dans la convention de syndic et approuvée par l'assemblée générale.

ARTICLE 46. RÉMUNÉRATION

Au syndic restant en défaut, l'assemblée générale peut adjoindre un administrateur provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

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

ARTICLE 45. RESPONSABILITÉ

b. Le syndic agissant dans les limites de sa mission engage par son intervention tous les copropriétaires et agit respectivement au nom de tous les copropriétaires et au nom de l'association des copropriétaires.

En signant la convention d'achat, chaque acheteur d'un lot privatif donne mandat au syndic à cet égard.

a. Les présents statuts et l'association des copropriétaires confèrent au syndic les pouvoirs requis pour l'exécution de ses missions tel que décrites à l'article précédent.

ARTICLE 44. POUVOIRS

k. De transmettre au notaire, s'il en fait la demande, un état des frais décidés par l'assemblée générale avant la cession d'un lot ou qui peuvent être dus suite à des litiges nés avant la cession

communs, l'embauche ou le licenciement du personnel d'entretien.

A défaut d'une telle élection de domicile, ledit copropriétaire est valablement joint à l'adresse du lot privatif dont il est propriétaire.

Tout copropriétaire qui n'a pas de domicile en Belgique ou n'y réside pas habituellement doit être domicilié en Belgique, à une adresse où tous les avis, notifications et sommations en vue de l'exécution des présents statuts peuvent lui être envoyés.

ARTICLE 50. ELECTION DE DOMICILE

SECTION VII DISPOSITIONS FINALES DIVERSES

Les dispositions du règlement d'ordre intérieur sont opposables de la même manière et aux mêmes conditions à ceux et par ceux à qui les décisions de l'assemblée générale sont également opposables.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Le syndic adapte sans tarder le règlement d'ordre intérieur, chaque fois que l'assemblée générale décide d'une modification.

Si un règlement d'ordre intérieur est rédigé, celui-ci est déposé dans le mois qui suit sa rédaction par le propriétaire ou après son approbation par l'assemblée générale, au siège de l'association de copropriétaires, à l'initiative du propriétaire, respectivement du syndic.

ARTICLE 49. NOTIFICATION ET OPPOSABILITE

Le présent règlement ne doit pas être constaté par acte notarié.

Définir, modifier ou compléter le contenu de ce règlement relève toutefois de la compétence exclusive de l'assemblée générale, dès que celle-ci est convoquée pour la première fois. L'assemblée générale statue à ce sujet avec une majorité des trois-quarts des voix, étant donné qu'il s'agit de la jouissance ou de l'usage des parties communes de l'immeuble.

Les statuts de l'immeuble peuvent être complétés par un règlement d'ordre intérieur. Le propriétaire a rédigé un tel règlement, lequel est annexé aux présents statuts.

ARTICLE 48. CONSTATATION DU RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

SECTION VI RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

ARTICLE 51. FRAIS

Les frais de rédaction des statuts de l'immeuble sont mis à charge des acquéreurs des lots privatifs de cet immeuble, à savoir : 450,00 par appartement/studio, 100,00 par emplacement de parking et 20,00 par cave.

MANDAT

La partie, également nommée dans ce titre « le mandant », déclare désigner en tant que mandataires spéciaux, avec pouvoir d'agir pour elle soit séparément, soit conjointement :

- Madame Annick Alice Naudts, née le 19 juin 1980 à Lokeren, domiciliée à Lokeren, Rechtstraat 128.
- Monsieur Luik Frieda Wouters, précité, né le 19 mars 1968 à Deurne, domicilié à Antwerpen, Jozef Cuyverstraat 3.
- Monsieur Thomas Peeperstraete, précité, né le 01/08/1969 à Leuven, domicilié à Veltem-Beisem, Binnenstraat 33
- Monsieur Koenraad Flaman, né le 04/11/1970, domicilié à Kortenberg, Stationsstraat 58

ci-après dénommé « le mandataire », qu'elle charge pour elle et en son nom :

a) de vendre de gré à gré ou publiquement le tout ou une partie du complexe décrit ci avant, d'y établir des droits réels, au prix et sous les charges, clauses et conditions et à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera :

b) de constater l'origine de la propriété, de faire toutes déclarations, de stipuler toutes dispositions relatives à des servitudes et communautés :

c) de contraindre le mandant à la garantie, justification et à accorder mainlevée ;

d) de fixer la date et le mode d'entrée en jouissance, de fixer le lieu, le mode et le délai pour le paiement de prix de vente, frais et accessoires, de faire la délégation du prix et la désignation de paiement, de recevoir des prix de vente, frais et accessoires, de donner quittance et décharge avec ou sans subrogation ;

e) de demander la prise d'office d'inscription ou d'en dispenser le conservateur des hypothèques pour quelque raison que ce soit, de donner mainlevée d'opposition, de saisies et autres empêchements et d'autoriser la radiation de toutes inscriptions (inscriptions d'office comprises), mentions marginales et nantissemments quels qu'ils soient, avec ou sans paiement et avec ou sans renoncement à des privilèges, hypothèque, action résolutoire et tous les droits réels, de renoncer à la poursuite et aux moyens d'exécution, de faire cession de rang ;

f) d'accepter des acheteurs toutes garanties et hypothèques en sûreté de paiement ou d'exécution d'obligations ;

g) de conclure toujours traité, de faire transaction et de contracter compromis ;

h) éventuellement donner ou accepter une renonciation à l'accès au bien sus décrit, sous les charges, clauses et conditions que le mandataire acceptera ;

i) de lotir, diviser, apporter sous la gestion de copropriété ces biens ; de demander à cette fin tous permis et attestations ; de rédiger tous actes de lotissement, de démembrement ou de partage, tous actes de base (éventuellement modificatifs) et règlements et actes similaires et de vendre ensuite les biens lotis, scindés ou partagés sous les conditions décrites ci-dessus ;

j) au cas où un ou différents des actes juridiques précités auraient été accomplis par porte-fort, de les approuver et ratifier ;

k) d'accomplir, à cette fin, tous actes juridiques, de signer les actes, pièces et procès-verbaux, de subroger, d'élire domicile et en général de faire ce qui serait nécessaire ou utile, même si ceci n'est pas expressément mentionné dans cet acte.

La mandant déclare en outre désigner en tant que mandataires spéciaux, avec le pouvoir de signer les actes de vente notariés concernant les parties privées décrites dans l'acte de base précité et les parties y liées dans les parties communes, et pour autant que ces actes de vente soient entièrement conformes aux projets d'actes de vente antérieurs, expressément approuvés par le mandant et ses délégués :

- Madame Annick Naudts, précitée,
- Monsieur Luk Wouters, précité,
- Monsieur Thomas Peperstraete, précité,
- Monsieur Koenraad Flamant, précité.

DROIT D'ÉCRITURE (CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS)

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, en l'étude.

Après lecture aux comparants, ceux-ci ont signé l'acte avec moi, Notaire associé.

Suivent les signatures.

Annexe.

Formulaire 002
[Parapher]

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
Commune de Woluwe-Saint-Pierre

Vos références :
Nos références : B.D. 212/1995
Annexe(s) : 26 plan(s)

Formulaire 002

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite par

IMMO ROYAL BUILDING
Posthoftlei, 1/boite 1
2600 BERCHEM

relative à un bien situé **RUE KONKEL, 93/99**
et tendant à la construction d'un immeuble à appartements.
Considérant que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 29.6.95
Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'Arrêté de la Région de Bruxelles-Capitale du 6 juillet 1992 relatif à
l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de certificat d'urbanisme ;
Vu l'Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif aux
enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité ;
Vu l'Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux
commissions de concertation ;
Considérant que pour le territoire dans lequel le bien est situé il existe un autre plan particulier
d'affectation du sol en vigueur qu'un plan particulier d'affectation du sol qui a été approuvé
sur la base de l'article 17 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire
et de l'urbanisme ;
Considérant que pour le territoire dans lequel le bien est situé, il existe un permis de lotir non
échu ;
Vu la décision du fonctionnaire délégué du **23 OCTOBRE 1995** accordant, sur la proposition
motivée du Collège du 2 OCTOBRE 1995, une dérogation au plan particulier d'affectation du
sol concernant la construction d'un immeuble à appartements (implantation, profondeur,
bande latérale inférieure, type de toiture et lucarnes) et autorisée avec les motifs suivants :
Considérant que les dérogations demandées améliorent l'esthétique du bâtiment et
qu'elles ne mettent pas en péril les données de base du plan particulier d'affectation du
sol ;

Réf. dossier : 19/DER/87.902 ;
 Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17 AOUT 1995 au 15 SEPTEMBRE 1995 et QU' AUCUNE réclamation n' a été introduite ; que le Collège en a délibéré et décidé ;
 Vu l'avis de la commission de concertation du 22 SEPTEMBRE 1995 ;
 Vu les règlements urbanistiques régionaux ;
 Vu les règlements urbanistiques communaux ;

DECISION :

ART. 1^{er}

Le permis est délivré à IMMO ROYAL BUILDING pour les motifs suivants :

Considérant que le permis de bâtir délivré le 13.4.1992 a été autorisé moyennant dérogations autorisées par le fonctionnaire délégué dans sa décision du 18.2.1992 (réf. 2866/BB 51/75.793) ;
 que des dérogations concernaient l'alignement, la zone latérale, le type de toiture et les lucarnes ;
 Considérant que dans le plan particulier d'affectation du sol n° X/4 (AR 24.12.1969) :

1. l'article IV, 3° a.1 et a.3 impose un front de bâtisse obligatoire ainsi qu'une profondeur obligatoire ;
2. l'article IV, 3° a.2. prévoit une zone aedificandi latérale ;
3. l'article IV, 5° b. prévoit une toiture plate pour les bâtiments à 4, 6 ou 7 étages ;
4. l'article IV, 9° a. limite la hauteur des lucarnes et prévoit un recul par rapport au plan de façade ;

Considérant que le présent dossier requiert une dérogation aux prescriptions précitées du plan particulier d'affectation du sol n° X/4 ;
 Considérant que la dérogation en matière d'implantation et profondeur est justifiée pour donner au bâtiment un aspect plus esthétique et moins monotone qui cadre mieux avec la typologie architecturale du voisinage ;
 Considérant que la dérogation concernant une bande latérale plus petite est, vu la hauteur de construction inférieure qui est prévue, justifiée pour prévoir un meilleur raccordement avec les bâtiments qui sont prévus par le plan particulier d'affectation du sol n° X/7, approuvé par arrêté du 8.2.1990 de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale ;
 Considérant que les dérogations en matière de type de toiture et de lucarnes se justifient non seulement pour donner au bâtiment un caractère plus contemporain, mais également pour rendre le bâtiment visuellement moins haut.

- ART. 2.** Le titulaire du permis doit :
- 1° respecter les conditions suivantes, imposées par le Collège des Bourgmestre et Echevins :
le titulaire du permis doit :
 - a) introduire auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins une demande pour l'abatage d'arbres, sauf pour les arbres qui se trouvent sur la dalle du bâtiment à implanter ;
 - b) pour le cas où des murs mitoyens seraient nécessaires, ceux-ci se composeront d'un mur de briques monolithiques d'une épaisseur minimum de 28 cm ;
 - c) conformément à l'article 164, 4° de l'ordonnance du 29 août 1991 (conformément à l'article 163, 4° du Code de bonne pratique pour le placement des conduites d'utilité publique et aux prescriptions en matière de raccordement RN135H pour les maisons unifamiliales et RN134A pour les immeubles à appartements, édictées par la SA BELGACOM, concernant le raccordement au réseau.
 - 2° respecter le règlement général sur les bâtisses et plus particulièrement :
 - 2.1. – le titre XIII relatif aux mesures de prévention contre l'incendie, ainsi que les conditions posées dans l'avis du 30 AOUT 1995, réf. PREV/ME/09.95 – DTR.89.1541.12.B1/me, par les Services de Pompiers de l'Agglomération bruxelloise ;
 - 2.2. – l'article 5 du titre XX concernant l'isolation des bâtiments résidentiels contre les bruits extérieurs ;
fixés par le Conseil de l'agglomération bruxelloise.
- ART. 3** Cet arrêté est simultanément signifié au demandeur et fonctionnaire délégué pour l'exercice éventuel de son droit de suspension.
- ART. 4.** Le titulaire du permis donne au Collège des Bourgmestre et Echevins ainsi qu'au fonctionnaire délégué (Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, Direction de l'Aménagement du Territoire et du Logement, rue du Progrès, 80 – 1030 Bruxelles) connaissance par lettre recommandée du début des travaux ou actes autorisés et ce au moins huit jours avant qu'ils ne débutent.
- ART. 5.** Ce permis n'entraîne pas d'exemption de l'obligation de demander des permis qui sont prescrits par d'autres dispositions légales ou réglementaires.

Le 08/11/1995

Par le Collège :

Pour le Bourgmestre,

[Signé]

Philippe van CRANEM,
Echevin de l'Urbanisme.

Le fonctionnaire délégué

[Signé]

Henri WILLEMS,
Secrétaire communal

Signification au fonctionnaire délégué de la Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement
du Territoire du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

Par le Collège :

Pour le Bourgmestre,

[Signé]

Philippe van CRANEM,

Le fonctionnaire délégué ;

[Signé]

Henri WILLEMS,

Acte
Enregistré 17 feuille(s) 1 renvoi(s)
au 1^{er} Bureau d'enregistrement
d'Anderlecht le 21.10.10
volume 62 folio 55 case 9
Reçu : 25,00 EUR
Signé : Fouquet

Annexe 1
Enregistré 2 feuille(s) / renvoi(s)
au 1^{er} Bureau d'enregistrement
d'Anderlecht le 21.10.10
volume 6/16, folio 32 case 20
Reçu : 25,00 EUR
Signé : Fouquet

13 Annexes 2-14
Enregistré 1 feuille(s) / renvoi(s)
au 1^{er} Bureau d'enregistrement
d'Anderlecht le 21.10.10
volume 6/16, folio 32 case 20
Reçu : 25,00 EUR
Signé : Fouquet

Annexe 15
Enregistré 4 feuille(s) / renvoi(s)
au 1^{er} Bureau d'enregistrement
d'Anderlecht le 21.10.10
volume 6/16, folio 32, case 20
Reçu : 25,00 EUR
Signé : Fouquet

