

**Notaire Robert LANGHENDRIES**

Chaussée de Waterloo 1359/K - 1180 UCCLÉ  
Tél:023.74.03.84 - Fax:023.75.81.00

Date: 20.09.2005  
Dos.: 4383

Rép: 2983  
Fichier : -

Annexes : 3

---

**Site de l'Ancienne Ecole  
des Vétérinaires de Cureghem  
Rue des Vétérinaires 45  
Anderlecht (1070 Bruxelles)**

**BÂTIMENT « ANATOMIE » (Lot 1.11)**

---

**STATUTS DE LA COPROPRIETE**

---

**L'AN DEUX MILLE CINQ.**

Le vingt septembre.

A Uccle, en l'étude.

Devant Nous, **Robert LANGHENDRIES**, Notaire à Uccle.

**ONT COMPARU :**

1/ La société civile sous forme de société anonyme « **HOL IMMOBILIER** », ayant son siège social à 7050 Jurbise (Masnuy-Saint-Jean), chemin de Mons 50, inscrite au Registre des Personnes Morales de Mons sous le numéro 0874.978.503,

constituée suivant acte reçu par le notaire Dominique Tasset à Braine-le-Comte en date du sept juillet deux mille cinq, publié à l'annexe au Moniteur Belge du dix-neuf juillet suivant sous le numéro 05.104.536,

Ici représentée par Madame Ingrid SZILASI, demeurant à Uccle, rue Calevoet 106, en vertu d'une procuration authentique reçue par le notaire Langhendries soussigné en date du trois août deux mille cinq, dont une expédition conforme demeurera ci-annexée ;

2/ Madame **LAMBOTTE** Geneviève Thérèse Elisabeth Henriette Ghislaine, née à [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] ;

Numéro national : [REDACTED], que la personne autorise expressément à mentionner aux présentes,

ici représentée par Madame Nathalie MOULIN, demeurant à [REDACTED] en vertu d'une procuration authentique reçue par le notaire Langhendries soussigné le quinze juin deux mille cinq, dont le brevet original est resté annexé à l'acte de vente reçu par le notaire Langhendries soussigné le trois août deux mille cinq, dont question à l'origine de propriété ci-après ;

Ci-après dénommées "Les Comparantes" ;

### EXPOSE PRELIMINAIRE

Les comparantes nous ont préalablement exposé ce qui suit :

Elles sont propriétaires d'un immeuble à deux étages dénommé « ANATOMIE » composé de dix logements et d'une maisonnette, situé sur le site immobilier dénommé « L'Ancienne Ecole Vétérinaire de Cureghem », sise à Anderlecht à front de la rue des Vétérinaires numéros 45, et joignant à l'arrière la rue Docteur Kuborn, plus amplement décrit ci-après.

Le présent acte constitue les statuts de l'immeuble et a pour objet d'établir la division et de placer sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée l'immeuble, ci-après plus amplement décrit.

Cet exposé fait, les comparantes nous ont requis d'acter en la forme authentique l'acte de base et le règlement de copropriété qui forment ensemble les statuts de l'immeuble, ainsi que le règlement d'ordre intérieur.

## TITRE I. ACTE DE BASE

### **I. Description de l'immeuble**

#### COMMUNE D'ANDERLECHT (cinquième division)

Dans un site immobilier dénommé « L'Ancienne Ecole Vétérinaire de Cureghem », sise à front de la rue des Vétérinaires numéros 41-47, et joignant à l'arrière la rue Docteur Kuborn, sur et avec terrain d'un ensemble cadastré selon titre et extrait cadastral récent section C numéro 326/H/2/partie :

Composé d'un ensemble de lots dénommés « 1.1 », « 1.2 », « 1.3 », « 1.4 », « 1.5 », « 1.6 », « 1.7 », « 1.8 », « 1.9 », « 1.10 », « 1.11 », « 1.12 », « 1.13 », « 1.14 », « 1.16 », « 1.17 » et « 1.18 », d'une contenance

totale, d'après mesurage ci-après invoqué, de trois hectares dix-huit ares quatorze centiares (3ha 18a 14ca),

Tels que ces divers lots sont décrits et figurés sous teintes diverses et sous liseré jaune au plan de division établi en date du vingt-deux mars deux mille quatre par la société privée à responsabilité limitée « Bureau d'Etudes Degraux », à Uccle (1180 Bruxelles), rue de Verrewinkel numéro 5b, représenté par Monsieur Degraux, géomètre-expert immobilier, lequel plan est resté annexé à l'acte de base reçu par le notaire Langhendries, soussigné, en date du vingt-trois avril deux mille quatre :

Le lot dénommé "**lot 1.11**" figurant sous teinte orange au plan susvanté, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : le terrain d'une contenance selon mesurage y indiqué de treize ares quatre-vingt-quatre centiares (13a 84ca), comprenant les « bâtiments 12 et 13 » dénommés « **Anatomie** » et toutes autres constructions y érigées ou à ériger ;
- *en copropriété et indivision forcée* : mille cinq cent trente-quatre/quinze mille sept cent huitièmes (1.534/15.708es) dans les parties communes.

Revenu cadastral du Lot 1.11 : quatre mille huit cent trente-cinq euros (4.835 €).

Telles que ces parties privatives et communes se trouvent plus amplement décrites à l'acte de base avec plans et règlement de copropriété reçu par les notaires Robert Langhendries soussigné et Jean-Philippe Lagae à Bruxelles, en date du vingt-trois avril deux mille quatre, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles en date du vingt-huit mai suivant, sous la référence 5839.

#### MESURAGES

Tel que ce lot :

- figure sous teinte orange au plan de division susvanté ;
- figure en hachuré au plan avec procès-verbal de mesurage ci-annexé, établi en date du vingt-cinq mai deux mille quatre, par Monsieur Degraux, géomètre-expert immobilier prénommé.

#### HIERARCHIE DES STATUTS DE COPROPRIETE

Il en résulte que le bâtiment « ANATOMIE » dont les présentes organise les statuts de la copropriété dépend d'une copropriété plus ample, dénommée « Site de l'Ancienne Ecole des Vétérinaires », dont les statuts sont organisés

par l'acte de base susvisé du vingt-trois avril avec plans, règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur.

Les présents statuts sont édictés en conformité avec les statuts de la copropriété générale du site. En cas de contradiction éventuelle, les statuts de la copropriété générale du site priment, et les dispositions des présents statuts qui y contreviendraient seraient réputées non écrites.

**ORIGINE DE PROPRIETE TRENTENAIRE**

[REDACTED]

II. Désignation et division de l'immeuble - Mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

Les comparantes déclarent vouloir placer l'immeuble prédécrit sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément aux articles 577-1 à 577-14 du Code Civil, et opérer ainsi la division juridique de la propriété sur base des plans dont question ci-après :

- d'une part, en parties privatives appelées « lot », « duplex » ou « loft », et qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire;

- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en mille quatre cent quatre-vingt-neuf / mille quatre cent quatre-vingt-neuvièmes (1.489/ 1.489es) indivis et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

Par l'effet de cette division juridique, il est créé des lots privatifs formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès et de tous autres contrats.

Chacun de ces lots comprend une partie en propriété privative et exclusive, constituée par le lot ou duplex/loft ainsi qu'une quote-part dans les parties communes en état de copropriété et indivision forcée.

En conséquence, formera une entité juridique dans le chef de son propriétaire, constitutive d'un ensemble indivisible le lot privatif avec comme accessoire inséparable la quote-part lui afférente dans les parties communes générales.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou constitution de droits réels grevant un lot privatif emportera non seulement aliénation ou grèvement de



la propriété privative mais aussi de la quotité des parties communes qui y est inséparablement attachée.

Les acquéreurs de lots privatifs, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droit ou ayants cause à tous titres ultérieurs, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points les présents actes de base et règlement de copropriété qui constituent les statuts du bien ainsi que, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et toutes les décisions de l'assemblée générale conformément à l'article 577-10 du Code civil. Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des statuts du bien et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droit et ayants cause.

### **III. Annexes aux statuts**

Les comparantes nous ont ensuite déposé, pour être annexés aux présentes et faire partie intégrante des présents statuts :

- le plan susvisé de mesurage du bâtiment, établi en date du vingt-cinq mai deux mille quatre, par Monsieur Degraux, géomètre-expert immobilier prénommé ;
- un grand plan dressé par la société anonyme « Pierre Accarain - Marc Bouillot Architectes Associés SA » dont les bureaux sont établis à Schaerbeek, avenue du Diamant 28, daté du cinq septembre deux mille cinq ;

Ces documents forment, avec les présentes, les statuts de l'ensemble immobilier qui est ainsi juridiquement créé; ils se complètent et forment un tout; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

A ces statuts, viendront éventuellement s'adjoindre ultérieurement les actes complémentaires ou modificatifs des statuts, du règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale.

Ces documents demeureront en conséquence ci-annexés après avoir été certifiés véritables et signés "*ne varietur*" par les comparantes, et Nous, Notaire et revêtus de la mention d'annexe par le notaire soussigné. Ils seront enregistrés en même temps que le présent acte et feront désormais partie intégrante de celui-ci pour être transcrits ou déposés en même temps qu'une expédition des présentes à la conservation des hypothèques compétente.

Les comparantes ont ensuite déclaré reconnaître leur signature apposée au bas de ces documents et réitérer les conditions qu'ils renferment, voulant que ces conditions et conventions acquièrent le même degré d'authenticité que si elles étaient ci-même reproduites.

Il est précisé que l'éventuelle implantation des appareils électriques repris aux plans ci-annexés est purement indicative.

#### **IV. Servitudes conventionnelles ou par destination du père de famille - Généralités**

L'existence et la construction de l'ensemble immobilier, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs, d'un état de choses qui constituera une servitude si ces lots appartiennent à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

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

Les différends, de quelque nature qu'ils soient, auxquels pourraient donner lieu cette notion de servitude spécialement en ce qui concerne le maintien de ces servitudes et les modalités de leur exercice seront déférés à la juridiction compétente sans préjudice de la possibilité que conservent les parties de décider, après que le litige soit né, de recourir à l'arbitrage. Cette action devra être dirigée contre l'association des copropriétaires si le différend concerne l'ensemble de la copropriété ou contre le ou les copropriétaires concernés si elle ne vise que ceux-ci.

## V. Réserves

a) Les comparantes se réservent le droit de faire de la publicité sans aucune restriction sur la façade de l'immeuble, au plus tard jusqu'au moment de la réception définitive des parties communes de l'immeuble par le syndic et en tous les cas sans que cette publicité puisse entraver la vue ou occulter même partiellement le jour d'une entité privative déjà occupée.

b) Les comparantes ou le syndic pourraient être amenés à négocier avec les administrations ou régies compétentes, des conventions particulières concernant le raccordement « gaz » ou « électricité » ; des cabines ou locaux pourraient devoir être installés et rester appartenir à l'administration ou au(x) régie(s) compétente(s), ou pourraient encore devenir partie intégrante du patrimoine de copropriété.

Les comparantes se réservent en conséquence :

- le droit de signer toutes conventions avec les autorités compétentes sur ce point.
- le droit de reconnaître aux locaux ou cabines intéressés le caractère de « propriété privative de l'autorité cocontractante », sans attribution d'une quotité indivise quelconque, et sans que son propriétaire ait à subir une charge quelconque, lui donnant au contraire droit d'accès à ladite construction aux clauses et conditions jugées indispensables par l'autorité cocontractante. Pour autant que de besoin, réserve du droit d'accession, sur ce point est faite dans le chef des comparantes, quel que soit l'endroit où pareil local pourrait devoir être installé.
- le droit de conclure tout bail emphytéotique en agissant soit en qualité de mandataire de tous les copropriétaires si la signature de ce bail doit intervenir avant la nomination du syndic de la copropriété, soit avec le concours du syndic du complexe représentant l'association des copropriétaires, une fois que celui-ci aura été désigné.

Le seul fait de devenir titulaire de droits réels dans le complexe immobilier est, par ailleurs, considéré comme la ratification de la présente stipulation, avec mandat



exprès permettant, si nécessaire, l'application des règles de la procuration authentique.

## **VI. Description de l'immeuble**

**P.S. : aucune quotité dans les parties communes n'est rattachée aux caves privatives ; celles-ci restent l'accessoire du loft auquel elles sont rattachées.**

### I. Généralités:

#### **Description du plan.**

Le plan ci-annexé figure en coupe horizontale les différents niveaux du bâtiment prédécrit et la disposition des locaux composant les parties communes et privatives respectivement du sous-sol, du rez-de-chaussée et des deux étages de l'immeuble, outre la toitures.

#### - au niveau du sous sol :

\*les parties communes, en blanc:

Les halls communs, dégagements, un escalier latéral et un escalier central vers le rez-de-chaussée, les caves avec emplacements pour compteurs, ainsi que le patio intérieur ;

\*les parties privatives, savoir :

- quatre parties privatives de couleurs respectivement lilas, jaune, verte et brune, constituant chacune la partie inférieure respectivement de la « maisonnette » et des « logement-duplex 2 à 4 » ;

- dix caves privatives, en blanc, avec indication du logement auquel elles se rapportent chacune ;

#### - au niveau du rez-de-chaussée:

\*les parties communes en blanc:

Les halls communs, dégagements, un escalier latéral vers le sous-sol ou les étages, un escalier central vers les étages ;

\*six parties privatives de couleurs respectivement lilas, rose, jaune, verte, brune et mauve, constituant respectivement la partie médiane de la « maisonnette », le « logement 1 », la partie supérieur des « logement-duplex 2 à 4 » et le « logement 5 » ;

- au niveau du premier étage:

\*les parties communes en blanc: un palier donnant accès aux logements « 7 et 8 », et la cage d'escalier centrale menant vers le rez-de-chaussée ou le deuxième étage ;

\*quatre parties privatives de couleurs respectivement lilas, brun, rose et jaune, constituant respectivement la partie supérieure de la « maisonnette » et les « logements 6 à 8 » ;

- au niveau du deuxième étage:

\*les parties communes en blanc:  
un palier donnant accès aux logements « 9 et 10 », et la cage d'escalier centrale menant vers les niveaux inférieurs ;

\*deux parties privatives de couleurs respectivement vert et brun, constituant respectivement les « logements 9 et 10 » ;

#### **Description des entités ou lots:**

**LOT ZÉRO, étant une habitation arrière dénommée « LA MAISONNETTE »**, sise aux sous-sol, rez-de-chaussée et premier étage, avec son entrée privative extérieure, repris sous couleur lilas au plan ci-annexé, et comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : l'entrée de la maisonnette, à laquelle on accède par une entrée privative extérieure et ouvrant sur l'espace à l'état brut à aménager au niveau du sous-sol, du rez-de-chaussée et du premier étage ;

- *en copropriété et indivision forcée* : cent quarante-cinq/mille quatre cent quatre-vingt-neuvièmes (145/ 1.489èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

**LOT UN, étant un loft dénommé « LOGEMENT 1 »**, sis au rez-de-chaussée du bâtiment, côté avant gauche en le regardant depuis la façade avant, avec son entrée par le hall commun latéral gauche, repris sous teinte rose au plan ci-annexé, et comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : l'entrée du loft auquel on accède par le hall commun latéral gauche et

ouvrant sur l'espace à l'état brut à aménager au niveau du rez-de-chaussée ; aux sous-sols : la grande cave numéro 1 ;  
- *en copropriété et indivision forcée* : quatre-vingts/mille quatre cent quatre-vingt-neuvièmes (80/1.489èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

**LOT DEUX, étant un loft dénommé « LOGEMENT-DUPLEX 2 »**,  
sis au rez-de-chaussée et au sous-sol du bâtiment, côté arrière gauche en le regardant depuis la façade avant, avec son entrée par le hall commun latéral gauche, repris sous teinte jaune au plan ci-annexé, et comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : l'entrée du loft auquel on accède par le hall commun latéral gauche et ouvrant sur l'espace à l'état brut à aménager au niveau du rez-de-chaussée et du sous-sol ; aux sous-sols : la cave numéro 2 ;

- *en copropriété et indivision forcée* : deux cents /mille quatre cent quatre-vingt-neuvièmes (200/1.489èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

**LOT TROIS, étant un loft dénommé « LOGEMENT-DUPLEX 3 »**,  
sis au rez-de-chaussée et au sous-sol du bâtiment, au centre du bâtiment, avec son entrée par le hall commun central, repris sous teinte verte au plan ci-annexé, et comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : l'entrée du loft auquel on accède par le hall commun central et ouvrant sur l'espace à l'état brut à aménager au niveau du rez-de-chaussée et du sous-sol ; aux sous-sols : la cave numéro 3 ;

- *en copropriété et indivision forcée* : cent cinquante-sept/ mille quatre cent quatre-vingt-neuvièmes (157/1.489èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

**LOT QUATRE, étant un loft dénommé « LOGEMENT-DUPLEX 4 »**,  
sis au rez-de-chaussée et au sous-sol du bâtiment, côté arrière droit en le regardant depuis la façade avant, avec son entrée par le hall commun latéral droit, repris sous teinte brune au plan ci-annexé, et comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : l'entrée du loft auquel on accède par le hall commun latéral et ouvrant sur l'espace à l'état brut à aménager au niveau du rez-de-chaussée et du sous-sol ; aux sous-sols : la cave numéro 4 ;

- en copropriété et indivision forcée : deux cents /mille quatre cent quatre-vingt-neuvièmes (200/1.489èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

**LOT CINQ, étant un loft dénommé « LOGEMENT 5 »**, sis au rez-de-chaussée du bâtiment, côté avant droit en le regardant depuis la façade avant, avec son entrée par le hall commun latéral droit, repris sous teinte mauve au plan ci-annexé, et comprenant :

- en propriété privative et exclusive : l'entrée du loft auquel on accède par le hall commun latéral droit et ouvrant sur l'espace à l'état brut à aménager au niveau du rez-de-chaussée ; aux sous-sols : la cave numéro 5 ;  
- en copropriété et indivision forcée : nonante-neuf/mille quatre cent quatre-vingt-neuvièmes (99/1.489èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

**LOT SIX, étant un loft dénommé « LOGEMENT 6 »**, sis au premier étage du bâtiment, côté gauche en le regardant depuis la façade avant, avec son entrée par le hall commun latéral gauche, repris sous teinte brune au plan ci-annexé, et comprenant :

- en propriété privative et exclusive : l'entrée du loft auquel on accède par le hall commun latéral gauche, étant entendu que la cage d'escalier est privative dès la première volée partant du rez-de-chaussée, et ouvrant sur l'espace à l'état brut à aménager au niveau du premier étage ; aux sous-sols : la cave numéro 6 ;  
- en copropriété et indivision forcée : cent vingt-six/mille quatre cent quatre-vingt-neuvièmes (126/1.489èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

**LOT SEPT, étant un loft dénommé « LOGEMENT 7 »**, sis au premier étage du bâtiment, au centre, avec son entrée par le hall commun central, repris sous teinte mauve au plan ci-annexé, et comprenant :

- en propriété privative et exclusive : l'entrée du loft auquel on accède par le hall commun central et ouvrant sur l'espace à l'état brut à aménager au niveau du premier étage ; aux sous-sols : la cave numéro 7 ;  
- en copropriété et indivision forcée : cent huit/mille quatre cent quatre-vingt-neuvièmes (108/ 1.489èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

**LOT HUIT, étant un loft dénommé « LOGEMENT 8 »**, sis au premier étage du bâtiment, côté droit en le regardant

depuis la façade avant, avec son entrée par le hall commun central, repris sous teinte jaune au plan ci-annexé, et comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : l'entrée du loft auquel on accède par le hall commun central et ouvrant sur l'espace à l'état brut à aménager au niveau du premier étage ; aux sous-sols : la cave numéro 8 ;
- *en copropriété et indivision forcée* : cent cinquante-deux/mille quatre cent quatre-vingt-neuvièmes (152/1.489èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

**LOT NEUF, étant un loft dénommé « LOGEMENT 9 »**, sis au deuxième étage du bâtiment, côté gauche en le regardant depuis la façade avant, avec son entrée par le hall commun central, repris sous teinte verte au plan ci-annexé, et comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : l'entrée du loft auquel on accède par le hall commun central et ouvrant sur l'espace à l'état brut à aménager au niveau du deuxième étage ; aux sous-sols : la cave numéro 9 ;
- *en copropriété et indivision forcée* : cent onze/mille quatre cent quatre-vingt-neuvièmes (111/1.489èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

**LOT DIX, étant un loft dénommé « LOGEMENT 10 »**, sis au deuxième étage du bâtiment, côté droit en le regardant depuis la façade avant, avec son entrée par le hall commun central, repris sous teinte brune au plan ci-annexé, et comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : l'entrée du loft auquel on accède par le hall commun central et ouvrant sur l'espace à l'état brut à aménager au niveau du deuxième étage ; aux sous-sols : la cave numéro 10 ;
- *en copropriété et indivision forcée* : cent onze/mille quatre cent quatre-vingt-neuvièmes (111/1.489èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

#### **Détermination des parties privatives et répartition des quotes-parts des parties communes**

Les parties privatives de l'immeuble sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans ci-annexés.

Les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative se répartissent comme suit:

- Lot ZÉRO : cent quarante-cinq/mille quatre cent quatre-vingt-neuvièmes :	145/1489
- Lot UN : quatre-vingts/mille quatre cent quatre-vingt-neuvièmes :	80/1489
- Lot DEUX : deux cents/mille quatre cent quatre-vingt-neuvièmes :	200/1489
- Lot TROIS: cent cinquante-sept/mille quatre cent quatre-vingt-neuvièmes :	157/1489
- Lot QUATRE: deux cents/mille quatre cent quatre-vingt-neuvièmes :	200/1489
- Lot CINQ : nonante-neuf/mille quatre cent quatre-vingt-neuvièmes :	99/1489
- Lot SIX : cent vingt-six/mille quatre cent quatre-vingt-neuvièmes :	126/1489
- Lot SEPT : cent huit/mille quatre cent quatre-vingt-neuvièmes :	108/1489
- Lot HUIT: cent cinquante-deux/mille quatre cent quatre-vingt-neuvièmes :	152/1489
- Lot NEUF : cent onze/mille quatre cent quatre-vingt-neuvièmes :	111/1489
- Lot DIX: cent onze/mille quatre cent quatre-vingt-neuvièmes :	111/1489
<b>- TOTAL : mille quatre cent quatre-vingt-neuf/mille quatre cent quatre-vingt-neuvièmes :</b>	<b>1489/1489</b>

#### VII. Modifications éventuelles à l'acte de base

Les comparantes déclarent réserver à leur profit exclusif le droit de :

1°- de transférer un ou plusieurs locaux d'un appartement à un autre et, d'une façon générale, de modifier la configuration des appartements non cédés telle qu'elle est établie aux plans ci-annexés ;

2°- de déplacer une cloison pour modifier la disposition intérieure des locaux privatifs ;

3°- de réunir deux ou plusieurs locaux privatifs ;

4°- de diviser un lot privatif en deux ou plusieurs lots privatifs ;

5°- de clôturer ou de murer certaines parties privatives qui ne le sont pas ou de supprimer des murs et des clôtures et de pouvoir ainsi les affecter à une autre destination ;

6°- de transformer des emplacements pour voiture en garages fermés. Le propriétaire ne pourra pas transformer

son emplacement en garage fermé, sauf accord préalable et écrit des comparantes, et ce, sans préjudice de l'utilisation des emplacements voisins ;

7°- De changer seule les quotités respectives dans les parties communes, des appartements et autres entités, mais seulement pour les parties privatives du complexe dont elle reste propriétaire, et pour autant que le nombre total de quotités dans les parties communes affectées au niveau modifié demeure inchangé ;

La composition des parties privatives n'a pour le surplus rien de définitif ; elle pourra être modifiée, sans le concours des copropriétaires du complexe pour les entités dont elle reste propriétaire, en exécution des règlements des autorités compétentes, ou même dans le but d'améliorer la disposition générale ou particulière de complexe.

Les modifications à intervenir ne pourront nuire en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble.

En outre, au cas où la solidité ou le bon fonctionnement de l'immeuble l'exigerait, les comparantes pourront, à tout moment, durant la période de construction, apporter toutes les modifications qu'il jugera nécessaires ou utiles, tant aux éléments privatifs qu'à ceux destinés à l'usage commun à condition que celles-ci ne modifient pas la valeur respective des lots privatifs.

Ces modifications ne pourront changer ni le montant total des quotités dans les parties communes générales attribuées à chacun des lots ni la quote-part des parties communes affectée aux parties privatives. Aucune modification ne pourra avoir pour effet de changer la valeur des biens vendus. Si ces modifications avaient pour conséquence de changer la valeur d'un ou plusieurs lots qui appartiennent encore aux comparantes, l'accord unanime des copropriétaires sera requis, sans préjudice à la modification des quote-parts des charges pour les biens restant appartenir au vendeur adoptée à la majorité prévue à l'article 26 des statuts, sous réserve de l'autorisation lui accordée au point 7° dont question ci-dessus.

#### **VIII. Mandat.**

Les comparantes sont habilitées à signer seules les actes qui seraient établis en exécution des droits qu'elles se sont réservés en vertu des dispositions reprises ci-avant.

Toutefois, si l'intervention des copropriétaires du bien était nécessaire, ceux-ci devront apporter leurs concours à ces actes gracieusement et à première demande. Le

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

Pour autant que de besoin, les copropriétaires donnent, dès à présent, mandat irrévocable aux comparantes de les représenter à la signature de ces actes; ce mandat devra être confirmé dans l'acte de cession.

#### **IX. Conditions régissant la vente**

L'amateur désireux de devenir propriétaire d'un loft ou d'un duplex dans le bien prédécrit a parfaite connaissance du fait que le bien qui lui sera vendu n'est pas achevé ni en état d'habitabilité et que les vendeurs ne s'engagent pas à lui fournir un immeuble achevé.

La vente des entités porte sur un gros œuvre fermé et les éléments essentiels à l'habitabilité tel que sanitaires, chauffage central, électricité, sont exclus de la vente. La vente porte, dès lors, sur la fourniture d'un espace vide à aménager par l'acquéreur.

Les sociétés comparantes font observer que l'association des copropriétaires devra conclure un contrat avec un entrepreneur et un architecte pour la réalisation des travaux dans les parties communes en vue de leur viabilisation (évacuation, arrivées électriques, chauffage, etcetera ).

La décision de confier les travaux à réaliser à tel ou tel entrepreneur sera prise par l'assemblée des copropriétaires à l'unanimité des voix.

Tous les frais engagés pour l'obtention du permis d'urbanisme seront pris en charge par la copropriété.

Chacun des acquéreurs supportera, en proportion des quotités affectées à son privatif, une quote-part du coût total des travaux aux parties communes.

Les comparantes informeront chacun des futurs acquéreurs du détail des travaux aux parties communes, avant la conclusion de l'acte authentique de vente, et ce en les mettant en possession des documents suivants :

- cahier des charges ;
- projet de contrat du syndic ;
- projet de contrat de sécurité.

Il est fait observer que ne sont notamment pas compris dans les travaux communs, les travaux suivants que chaque acquéreur réalisera à ses frais, selon les règles de l'art, dans le respect des réglementations en vigueur et sous son entière responsabilité :



- l'installation électrique privative depuis le câble d'alimentation amené dans le loft ;
- les frais d'installation du compteur à régler directement à la régie ;
- l'installation de chauffage (corps de chauffe et générateur) ;
- l'installation sanitaire ;
- le cloisonnement intérieur ;
- les menuiseries intérieures ;
- le revêtement de sol ainsi que son éventuel support ;
- les éventuels plafonnages et enduits ;
- la fourniture et la pose de faïences ;
- la peinture intérieure ;
- la finition sous toiture pour les lofts du dernier étage ;
- la fourniture et la pose des cuisines et mobilier fixe ;
- les revêtements de sol des terrasses privatives ;
- les accès aux terrasses et leurs cabanons éventuels.

Chaque futur acquéreur est autorisé à commencer ses travaux privatifs à compter de la réception provisoire des travaux communs par le syndic - ou de l'acquisition d'un lot si la vente intervient après ladite réception - et à les terminer au plus tard dans les trois cent soixante-cinq (365) jours à compter soit de la réception provisoire, soit la signature de l'acte selon le cas, sauf dérogation accordée par les sociétés comparantes ou le syndic, et ce afin de coordonner la longueur et la multitude des chantiers à l'égard de l'ensemble de la copropriété. De par la signature de son acte de vente, chacun des acquéreurs s'engagera à réaliser ses travaux privatifs dans le délai déterminé ci-avant, et avec le conseil d'un architecte ou conseil technique de son choix dont il s'engage à communiquer le nom au syndic avant le début des travaux.

## **TITRE II. REGLEMENT DE COPROPRIETE**

L'acte de base et le règlement de copropriété forment ensemble les statuts de l'immeuble, lesquels obligent tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la copropriété ainsi que leurs ayants droit et ayants cause à quelque titre que ce soit, sans préjudice aux actions en justice visées à l'article 577-9 du Code Civil.

En cas de contradiction entre le règlement de copropriété et les dispositions de l'acte de base, ces dernières priment.

De même pour le cas de contradiction entre le présent acte de base spécial et l'acte de base général de l'entièreté du site dressé par le notaire Langhendries, soussigné, le vingt-trois avril deux mille quatre, ce dernier prime.

## I.- STATUTS DE L'IMMEUBLE

### Article 1.- Division de l'ensemble immobilier en parties communes et privatives

L'ensemble immobilier comporte, d'une part, des parties communes dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions des statuts et contrats d'entreprises ou de ventes, ou par décision de l'assemblée générale, à tous les propriétaires et/ou aux propriétaires d'un des immeubles, chacun pour une quote-part, et d'autre part, des parties privatives, dont chacun des copropriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif.

Les parties privatives sont dénommées "Duplex", ou "Loft", ou de manière générale "lot privatif".

### Article 2.- Mode de calcul de la quote-part de copropriété

Les quotes-parts dans les parties communes attachées à chaque lot privatif sont fixées à l'acte de base, et ce en fonction des surfaces privatives telles qu'elles figurent au plan ci-annexé.

Les parties communes sont divisées en mille quatre cent quatre-vingt-neuf / mille quatre cent quatre-vingt-neuvièmes (1.489/1.489es), réparties entre les divers lots privatifs, en proportion de leur valeur respective.

### Article 3.- Parties communes

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux lots privatifs suivant un mode de répartition énoncé ci-avant.

Les parties communes ne pourront jamais, vu leurs indivisibilité et destination, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation, sauf toutefois le cas de sinistre total de l'immeuble, ainsi qu'il est expliqué au chapitre « Assurances ».

Sont présumées communes, les parties du bâtiment ou du terrain affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux et notamment:

- le sol, le sous-sol, avec toutes leurs servitudes actives et passives, les fondations, les murs portants, le jardin intérieur central,
- les murs mitoyens, les murs de clôture, les grilles, haies et autres clôtures qui remplissent le même rôle, les revêtements et enduits des murs communs, le gros-oeuvre des sols et plafonds,
- les coffres, conduits et têtes de cheminée,
- les toitures, les dalles et support d'ossature des toitures plates, les couvertures d'isolation sur les toitures plates, l'armature, le hourdage et le revêtement, les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les galetas et lucarnes s'ils sont immédiatement sous le toit; au-dessus du toit, l'espace qui domine l'édifice,
- les façades, la décoration comprenant les ornements en saillie, par exemple les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres et de portes-fenêtres, les fenêtres et portes-fenêtres (les châssis, les vitres, les volets et persiennes, sont des éléments privatifs), les dalles et couches d'étanchéité des balcons,
- les escaliers, les marches en pierre, granito ou autre, tout ce qui constitue l'accessoire comme la cage, la rampe, les balustrades, les ensembles vitrés éventuels (coupoles) placés dans les ouvertures qui éclairent l'escalier; les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage d'escalier dans laquelle se déroule l'escalier,
- les faces extérieures des portes palières,
- les descentes d'eaux pluviales et sterfputs, le réseau d'égouts avec sterfputs et accessoires, les raccordements généraux des eaux, gaz et électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété (font exception, les canalisations à usage exclusif d'un appartement mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur de l'appartement desservi),

- l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs..) desservant les communs,
- l'entrée commune au rez-de-chaussée, le hall et les réduits, les dégagements, paliers, les ouvre-portes automatiques, parlophones, téléphonies intérieures et leurs accessoires, le circuit de télédistribution; en sous-sols, les compteurs d'eau, de gaz, d'électricité et les tuyauteries communes de distribution,
- les garde-corps, les balustrades, l'étanchéité en ce compris celle des plates-formes et terrasse, le revêtement, la chape isolante au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège,
- les puits et fosses d'aisance; ces éléments sont communs, lorsqu'ils servent à la copropriété,
- les antennes si elles sont établies de façon à permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder (antennes collectives),
- et, de manière générale, tous les éléments dont le caractère privatif ne sera pas dûment établi.

Article 3 bis.- Situation juridique des parties communes de l'immeuble

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée au présent statut. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires.

La quote-part des parties communes ne pourra être aliénée ni grevée de droits réels, ni saisie qu'avec les lots privatifs dont elle est l'accessoire et pour la quotité leur attribuée.

L'hypothèque et tout droit réel, créés sur un élément privatif, grevent, de plein droit, la quote-part des parties communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

Article 4.- De la limite de la jouissance des parties communes

a) Généralités:

Il est formellement interdit à tout propriétaire d'apporter des modifications aux parties indivises ou communes, même si ces modifications étaient qualifiées d'améliorations.

Les copropriétaires ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au

présent règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de leurs copropriétaires.

Est incompatible avec ces principes notamment le fait, pour un propriétaire d'un lot privatif, d'encombrer de quelque manière que ce soit les halls, escaliers, paliers et couloirs communs; d'y effectuer des travaux de ménage tels que battage et brossage de tapis, literies et habits, étendage de linge, nettoyage de meubles ou ustensiles, cirage de chaussures.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant selon les modalités prévues aux statuts relatives aux "transformations".

b) Jardins à usage privatif

Il est interdit aux propriétaires ou occupants des jardins à usage privatif d'y déposer et entreposer tous objets. De même, il ne pourra y construire, ni ouvrir une de ces parties privatives.

c) Jardin central intérieur

Il est interdit aux copropriétaires d'y déposer ou entreposer tous objets.

d) Fenêtres:

Les travaux de peinture (entretien quinquennal) des fenêtres sont pris en charge par la copropriété et ne peuvent être refaits qu'avec l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés et par l'intermédiaire de cette dernière.

Les travaux de peinture des fenêtres et portes-fenêtres doivent être attribués en une fois à un entrepreneur unique désigné par la copropriété.

e) Toit:

L'accès au toit du bâtiment est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture.

Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de voix de l'ensemble des propriétaires de l'immeuble.

f) Portes palières:

La peinture de la face extérieure des portes palières est à charge de la copropriété.

#### Article 5.- Définition des parties privatives

Chaque propriété privée comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire, et constitutives de l'appartement ou du lot privatif, et notamment le plancher, le parquet, les couvertures supérieures des balcons et des toitures plates qui pourraient éventuellement être à usage de terrasse pour certains appartements ou tout autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les volets, persiennes et garde-fous, les portes palières et portes de cave (faces intérieures), toutes les canalisations adductives et évacuatrices intérieures des appartements et locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, etc., le chauffage central individuel de chaque appartement avec son convecteur, les radiateurs, les parties vitrées des portes et fenêtres, les châssis de fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement ou du local privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement ou du local privatif et qui sert à son usage exclusif; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage, par exemple conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, etc..., le tout sans préjudice à ce qui est précisé par ailleurs aux statuts.

#### Article 6.- De la jouissance des parties privatives

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

#### Article 7.- Des limites de la jouissance des parties privatives

Harmonie: rien de ce qui concerne le style et l'harmonie des immeubles, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts

des voix des propriétaires présents ou représentés, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires ou en cas d'urgence par le syndic.

Location: le copropriétaire pourra donner sa propriété privative en location; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que ceux-ci ne soient dûment mandatés.

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

#### Article 8.- Transformations

Les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

S'il s'agissait de percement de gros murs, de refend ou de modifications de l'ossature en béton armé, les travaux ne pourraient être exécutés que sous la surveillance d'un architecte, ou à défaut, de tout autre technicien désignés par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix.

Les honoraires dus seraient à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux, s'il s'agit de travaux fait au bénéfice d'un des copropriétaires.

De même, l'aménagement des toits plats devra être exécuté aux risques et aux frais du propriétaire, dans les règles de l'art par des professionnels agréés, après réception des autorisations des autorités administratives compétentes et en harmonie avec l'ensemble architectural du bâtiment.

### II.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

#### Article 9.- Association

Dès la vente d'un des lots privatifs par les comparantes, il sera créé une association des copropriétaires entre les copropriétaires. Ils décideront ensemble les règles de cette association et celles relatives à l'assemblée générale, les majorités, le syndic, la répartition des charges et des recettes, en se référant aux règles légales en la matière.

III . - DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL- ASSURANCES -  
RECONSTRUCTION

Article 10. - De la responsabilité en général

Les comparantes feront assurer l'ensemble immobilier contre tout risque et s'entendront avec tout nouveau copropriétaire à ce propos.

Article 11. - Cas de sinistre

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic et déposées en banque, mais en tout cas en un compte spécial à ouvrir au nom des copropriétaires.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée entre les copropriétaires.

Article 12. - Destruction de l'immeuble vétuste. Fin de l'indivision

Les copropriétaires devront s'entendre à l'unanimité en cas de destruction totale de l'immeuble.

**TITRE III . - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

Article 13. - Portée- Modifications

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants-droit .

Il pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées.

SECTION I. - CHARGES COMMUNES

Article 14.- Provision pour charges communes

L'assemblée générale fixera le montant de la provision à réclamer à chaque copropriétaire.

Le syndic se chargera de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'éléments privatifs de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble.

Article 15.- Paiement des charges communes

Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer les acomptes et/ou les décomptes des charges communes.



Article 16.- Comptes annuels du syndic

Le syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

SECTION II. - ASPECTS EXTERIEURS

Article 17. - Entretien et aspect

L'assemblée générale décidera à la majorité simple les travaux d'entretien à faire aux communs.

Les rideaux aux fenêtres, les persiennes, les tentures et les marquises ou stores pare-soleil seront d'un modèle et d'une teinte à fixer par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.

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

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

SECTION III. - ORDRE INTERIEUR.

Article 18. - Service des eaux

Chaque propriétaire souscrit ou renouvelle individuellement l'abonnement au service des eaux pour son entité privative à moins que la fourniture d'eau s'effectue au moyen d'un compteur de passage.

Article 19. - Aspect- Tranquillité

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements devront être maintenues libres en tous temps.

Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit, à l'exception du local éventuel pour vélos et autres.

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire reste libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus, ni secoués dans aucune partie de l'immeuble, en ce compris les

toits et terrasses, les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Il ne pourra être fait, dans les couloirs et sur les paliers communs, aucun travail de ménage privatif.

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des chiens, chats et oiseaux non divaguant.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision de l'assemblée générale à la majorité simple, le propriétaire de l'animal ne pouvant participer au vote.

#### SECTION IV. - MORALITE - TRANQUILLITE - DESTINATION DES LOCAUX

##### Article 20. - Mode d'occupation

###### a) Généralités

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

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal; l'emploi d'instruments de musique, postes de radio, télévisions et chaînes de reproduction musicale est autorisé.

Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces instruments ou appareils incommode les occupants de l'immeuble, et ce sous peine de sanctions similaires à celles stipulées à propos de la présence d'animaux.

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

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

L'installation et la mise en application de la soudure autogène et électrique et de la peinture à la cellulose sont interdites dans l'immeuble.

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

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire de l'appartement, d'une profession libérale doit faire l'objet d'autorisation préalable des autorités administratives compétentes.

Tous jeux ou ébats enfantins, sont interdits dans tous les lieux communs, sauf les jardins, et notamment dans le hall d'entrée.

b) Transmission des obligations

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

En cas d'infraction grave, dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande de l'assemblée des copropriétaires.

SECTION V. - REPARTITION DES CHARGES DE CHAUFFAGE. D'EAU ET D'ELECTRICITE

Article 21

Les frais relatifs aux consommations privées seront payés par chacun des copropriétaires au prorata des millièmes si les compteurs sont communs; si les compteurs sont privatifs chacun payera sa consommation.

**DISPOSITIONS FINALES**

**Dispositions transitoires**

1) Toutes les clauses reprises au présent acte sont applicables dès qu'un lot privatif aura été cédé par les comparantes.

2) Est nommé en qualité de syndic provisoire : la société anonyme « **IMMOBILIERE DES VÉTÉRINAIRES** », ayant son siège social à 1380 Lasne, chemin du Margot 22, inscrite au Registre des Personnes Morales sous le numéro 0862.011.680, dont le mandat expirera de plein droit au jour de l'acte authentique de vente des dernières parties privatives, sauf dans la mesure où celles-ci auraient été mises en location.

3) Les comparantes se réservent le droit de faire toutes publicités qu'elles jugeront utiles sur la propriété jusqu'à la vente du dernier lot.

4) Premières charges communes.

Les premières charges communes à payer ou à rembourser au syndic ou aux comparantes sont:

1° le coût des consommations d'eau, de gaz et d'électricité pour l'usage des parties communes ;

2° les primes des polices d'assurance contractées par le syndic ou les comparantes ;

3° Les premiers frais de chauffage des parties communes, s'il y a lieu.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes.

5) Assurances.

Les premières assurances seront contractées par le premier syndic ou les comparantes au mieux des intérêts des copropriétaires; ceux-ci leur rembourseront les primes payées par elles au prorata des parts de chacun.

#### TRANSCRIPTION HYPOTHECAIRE

Le présent acte sera transcrit au bureau des hypothèques compétent et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie de l'ensemble immobilier objet des présentes.

#### PLANIFICATION-URBANISME

1) Les comparantes déclarent que le bien prédécrit a fait l'objet de permis d'urbanisme, permis d'environnement et permis « patrimoine » dont question au paragraphe « VII. Annexes aux statuts » des statuts de la copropriété générale du Site.

Il ressort par ailleurs des renseignements urbanistiques délivrés par la Commune d'Anderlecht en date du trente et un mars deux mille quatre, sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite, que le site prédécrit :

- est situé au plan régional d'affectation du sol (PRAS) (Arrêté du Gouvernement du trois mai deux mille un) : en **zone d'intérêt régional numéro 10** et en **zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement** ;
- n'est pas repris dans les limites d'un plan d'expropriation dont la Commune a connaissance ;
- est situé en Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation;

- est classé comme site AG2 en ce qui concerne les numéros 41 à 47 de la rue des Vétérinaires ;
- a fait l'objet d'un arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale daté du vingt-deux février mil neuf cent nonante, classant comme monument les façades et toitures des bâtiments originels de l'Ecole Vétérinaire de Cureghem, sise rue des Vétérinaires n°s 41 à 47 à Anderlecht et comme site l'ensemble formé par ces bâtiments et le parc dans lequel ils sont érigés.

2) Les comparantes déclarent avoir été informées par le notaire soussigné de la portée de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille relatif aux chantiers temporaires ou mobiles, et de l'obligation y prévue de faire appel à un coordinateur de sécurité et de constituer un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a effectué ou fait effectuer après le premier mai deux mille un.

3) L'Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du vingt-deux février mil neuf cent nonante portant approbation du classement comme monument des façades et des toitures des bâtiments originels de l'Ecole Vétérinaire de Cureghem à Anderlecht et comme site de l'ensemble formé par ces bâtiments et le parc dans lequel ils sont érigés, est reproduit ici textuellement :

« Article 1<sup>er</sup> - Le présent arrêté règle une matière visée par l'article 107quater de la Constitution.

Article 2 - Conformément aux dispositions de l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 7 août 1931, sont classés comme monument les façades et les toitures des bâtiments originels de l'Ecole Vétérinaire de Cureghem, sise rue des Vétérinaires Nos 41 à 47 à Anderlecht, connue au cadastre d'Anderlecht, 5<sup>e</sup> division, section C, numéros 326/H/2/partie, 326/O, 326/T et 326/U.

Article 3 - Conformément aux dispositions de l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 7 août 1931, est classé comme site l'ensemble formé par les bâtiments précités et le parc dans lequel ils sont érigés. Les limites du site classé sont circonscrites sur le plan annexé.

Article 4 - Les restrictions à apporter aux droits des propriétaires et que commande la sauvegarde de l'intérêt national sont les suivantes :

Il est interdit, sauf autorisation préalable accordée conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi précitée du 7 août 1931 :

- 1) d'effectuer tous travaux de nature à modifier l'aspect du terrain ou de la végétation ;
- 2) d'abattre, de détruire, de déraciner ou d'endommager les arbres et les plantes. L'entretien normal des plantations reste toutefois autorisé ;
- 3) de dresser des tentes et d'ériger toute installation quelconque (fixe, mobile ou démontable, provisoire ou définitive), servant d'abri, de logement ou à des fins commerciales ;
- 4) d'abandonner ou de jeter des papiers, récipients vides, déchets ou détritiques quelconques ;
- 5) de mettre en stationnement ou de parquer tout véhicule même sur les voies carrossables, sauf dans les endroits réservés à cette fin
- 6) de planter des poteaux ou des pylônes destinés au transport de l'énergie électrique ou à tout autre usage ;
- 7) d'établir n'importe quel type d'affichage publicitaire ;
- 8) d'ériger des constructions nouvelles ou de modifier celles qui existent sans que les plans aient été au préalable soumis à l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites et approuvés par arrêté de l'Exécutif. ».

4) Les comparantes déclarent que bien a fait l'objet d'un **permis modificatif** délivré par l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement (AATL) de la Région de Bruxelles-Capitale en date du quinze juin deux mille cinq sous la référence 157959.

Les comparantes déclarent et certifient, sous leur pleine et entière responsabilité, que la division du bien telle qu'elle résulte des présentes et de ses annexes, est conforme au permis modificatif.

5) Pour le surplus, les comparantes déclarent que le site n'a fait l'objet d'aucun autre permis d'urbanisme ou certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu, à l'exception des permis prévus, et qu'à défaut de pareil permis ou certificat, il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien ou partie du bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 § 1<sup>er</sup> de ladite Ordonnance.

Il est rappelé, en outre, qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 84 § 1<sup>er</sup> de ladite Ordonnance ne peut être effectué au bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

A cet égard, tout acquéreur de lots privatifs devra personnellement s'enquérir de savoir dans quelle mesure la destination du bien envisagée ainsi que les actes et travaux éventuellement prévus sont susceptibles d'être agréés par les autorités. Il devra solliciter, à ses frais, risques et périls, toutes autorisations nécessaires, sans intervention de la comparante ni recours contre elle, et se conformer aux dispositions réglementaires édictées ou à édictées par les autorités compétentes.

#### **FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires à résulter des présentes seront à charge des différents acquéreurs de parties privatives dans le complexe, et ce à concurrence de **trois euros cinquante centimes par mille quatre cent quatre-vingt-neuvième (3,50 € / 1.489e)**.

#### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution de toutes obligations résultant des présentes, les comparantes déclarent faire élection de domicile en leurs sièges respectifs susindiqués.

#### **DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE**

Les comparantes déclarent formellement dispenser le Conservateur des Hypothèques de prendre inscription d'office de quelque chef que ce soit lors de la transcription d'une expédition des présentes.

**DONT ACTE**, fait et passé lieu et date que dessus.

Les comparantes déclarent à l'instant, par leurs représentants prénommés, qu'elles ont préalablement pris connaissance du projet du présent acte, au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

Après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les dispositions visées à cet égard par la loi, et partielle en ce qui concerne les autres dispositions, les représentants des comparantes ont signé avec le notaire.

(Suivent les signatures).

*Enregistré seize rôle(s) sans renvoi(s) au 1er Bureau de l'Enregistrement d'Uccle, le 03 octobre 2005, vol 299 fol 81 case 16, Reçu: vingt-cinq euros (€ 25,-), (s. :) le Receveur B.Muller.*

**POUR EXPEDITION CONFORME**