

(Base\jmconstr.bas)

L'AN DEUX MILLE,

Le dix novembre,

Devant Nous, Eric **Wagemans**, Notaire résidant à Saint Gilles-Bruxelles,

A COMPARU :

La société anonyme **J.M. CONSTRUCTION S.A.**, ayant son siège social à Bruxelles, avenue Louise 306, immatriculée au registre du commerce de Bruxelles sous le numéro 379.950 et à la TVA sous le numéro 413.662.141, société constituée sous la dénomination "Mattson Construction" suivant acte reçu par le Notaire Francies-Omer Huylebrouck, à Bruxelles, substituant le Notaire Jean-Claude Stallaerts, à Saint Josse ten Noode, le cinq novembre mil neuf cent septante trois, publié aux annexes au Moniteur Belge du premier décembre suivant sous le numéro 3492-5; dont les statuts ont été modifiés en dernier lieu suivant procès-verbal dressé par le Notaire Edwin Van Laethem, à Ixelles, le deux septembre mil neuf cent nonante et un, publié par extrait aux annexes au Moniteur Belge du vingt six septembre suivant sous le numéro 910926-191.

Ici représentée conformément à l'article 12 de ses statuts par deux administrateurs étant :

- a. Monsieur Alf Thure **Landell**, administrateur de société, demeurant à Kraainem, avenue de la Chapelle 237;
- b. Monsieur Karl Ragnar **Hedin**, demeurant à 11420 Stockholm (Suède) Birger Jarlsgatan 72, ici représenté par Monsieur Landell prénommé en vertu d'une procuration reçue par le Notaire soussigné le vingt sept septembre deux mille dont une expédition demeurera ci-annexée.

Ces deux administrateurs ont été appelés à ces fonctions par décisions de l'Assemblée générale des actionnaires respectivement en date du vingt neuf mars mil neuf cent nonante neuf, publiée aux annexes du Moniteur Belge du quatre mai suivant, sous le numéro 990504-109, et en date du dix janvier deux mille, publiée aux annexes du Moniteur Belge du premier février suivant sous le numéro 20000201-545.

Laquelle comparante, préalablement à l'acte de base objet des présentes, nous a exposé ce qui suit :

1. La comparante est propriétaire du bien suivant :

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT :

(première division, partie de l'article 05092)

Un ensemble immobilier sis rue Konkkel où il portera les numéros 180 à 204, dénommé "**Les Fontaines de Woluwé**", contenant en superficie suivant mesurage un hectare quarante ares

trente six centiares, anciennement cadastrée section B partie du numéro 185B, pris dans un plus grand bien actuellement cadastré section B numéro 185C pour un hectare quarante neuf ares dix sept centiares.

ORIGINE DE PROPRIETE :

La société comparante est propriétaire du bien prédécrit savoir :- les constructions pour les ériger à ses frais;
- le terrain, pour l'avoir acquis de la société anonyme **ELECTRABEL**, à Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Jean-Luc **INDEKEU**, à Bruxelles, substituant le Notaire Wagemans soussigné, le huit juin mil neuf cent nonante neuf, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le quatorze juillet suivant volume 10.342 numéro 9.

Le terrain appartenait à la société anonyme **Electrabel** pour lui avoir été apporté, comme faisant partie d'un plus grand bien, par la société anonyme **Powerfin** suivant acte reçu par les Notaires Indekeu soussigné et Thierry Van Halteren, à Bruxelles, le premier avril mil neuf cent nonante deux, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt sept mai suivant volume 8.379 numéro 1.

La société **Powerfin**, anciennement **Unerg** et anciennement **Société Urbaine et Provinciale d'Electricité et de Gaz** en abrégé **Electrogaz**, en était elle-même propriétaire, savoir :
- parties pour les avoir acquises depuis plus de trente ans à compter des présentes,
- partie pour l'avoir acquise de Monsieur François **Willegems** et son épouse Madame Marie **Eggerickx**, à Auderghem, suivant acte reçu par les Notaires Jean-Maurice De Doncker, à Bruxelles, et Pierre Garde, à Auderghem, le quatre février mil neuf cent septante deux, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt trois février suivant volume 4390 numéro 22.

Les époux **Willegems-Eggerickx** en étaient propriétaires depuis mil neuf cent trente trois.

- partie pour l'avoir acquise de Messieurs Marcel Henri **Ronsmans**, à Hévillers, Maurice André Louis **Ronsmans**, à Woluwé-Saint-Lambert, Léon Guillame **Ronsmans**, à Woluwé-Saint-Pierre, Madame Lucia Maria Franciska **Ronsmans** épouse de Monsieur Georges Demanez, à Woluwé-Saint-Pierre et Mademoiselle Rosa Maria Elisabeth **Ronsmans**, à Saint-Gilles Bruxelles, suivant acte reçu par les Notaires Jean-Maurice De Doncker, à Bruxelles, et Jean Van Winckel, à Woluwé-Saint-Lambert, le huit février mil neuf cent septante deux, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt trois février suivant volume 4390 numéro 19.

Les Consorts **Ronsmans** prénommés en étaient eux-mêmes propriétaires depuis plus de trente ans à compter des pré-

sentes.

- partie pour l'avoir acquise de Monsieur Georges Alfons Ghislenus **Haegeman** et son épouse Madame Cory **Missotten**, à Ninove, suivant acte reçu par les Notaires De Doncker et Van Winckel prénommés le huit février mil neuf cent septante deux, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt trois février suivant volume 4390 numéro 21.

Monsieur et Madame **Haegeman-Missotten** en étaient eux-mêmes propriétaires depuis mil neuf cent soixante six.

- partie, sous plus grande contenance, pour l'avoir acquise de Monsieur Edouardus **Vandersaenen**, à Woluwé-Saint-Lambert, suivant acte reçu par les Notaires De Doncker prénommé et Chrysole Van Halewyn, à Kraainem, le onze février mil neuf cent septante deux, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt trois février suivant volume 4390 numéro 20.

Monsieur **Vandersaenen** en était lui-même propriétaire depuis mil neuf cent cinquante quatre.

- partie, sous plus grande contenance, pour l'avoir acquise de Madame Claudine Marthe **Volckerick**, à Woluwé-Saint-Pierre, suivant acte reçu par les Notaires De Doncker et Van Winckel prénommés, le huit mars mil neuf cent septante deux, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt trois mars suivant volume 4424 numéro 11.

Madame **Volckerick** en était elle-même propriétaire depuis mil neuf cent cinquante huit.

- partie pour l'avoir acquise de Monsieur Paul-Gilles Achille **Hamoir**, à Woluwé-Saint-Lambert, suivant acte reçu par les Notaires De Doncker prénommé et Léon Verbruggen, à Bruxelles, le huit mars mil neuf cent septante deux, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le douze avril suivant volume 4434 numéro 17.

Monsieur **Hamoir** en était lui-même propriétaire depuis plus de trente ans à compter des présentes.

2. La société anonyme **J.M. CONSTRUCTION S.A.** a commencé sur le dit terrain la construction d'un ensemble immobilier dénommé "**Les Fontaines de Woluwé**" et qui se composera de :

I. la parcelle de terrain proprement dite, telle que décrite sous le lot 3a au plan avec procès-verbal de mesurage dressé par le géomètre-expert Stefaan Van Dongen, à Woluwé-Saint Lambert, le dix sept novembre mil neuf cent nonante quatre dont une copie est restée annexée à l'acte susvanté du Notaire Jean-Luc Indekeu, à Bruxelles, substituant le Notaire soussigné, en date du huit juin mil neuf cent nonante neuf.

II. un complexe immobilier dénommé "**Bâtiment A**" en cours de construction à l'extrême gauche du terrain en le regardant depuis la rue; dont l'implantation est indiquée sous liseré bleu au plan I ci-annexé.

III. un complexe immobilier dénommé "**Bâtiment C**" en cours de construction, sis à la droite du complexe Bâtiment A et en partie à l'arrière du complexe "**Bâtiment B**" dont question ci-dessous; dont l'implantation est indiquée sous liseré vert au plan I ci-annexé.

IV. un complexe immobilier dénommé "**Bâtiment B**" non construit à ce jour, qui se situera en façade avant du terrain, à gauche du complexe "**Bâtiment D**" dont question ci-après en regardant le terrain depuis la rue; dont l'implantation est indiquée sous liseré orange au plan I ci-annexé.

V. un complexe immobilier dénommé "**Bâtiment D**", non construit à ce jour, sis à l'extrême droite du terrain en le regardant depuis la rue; dont l'implantation est indiquée sous liseré jaune au plan I ci-annexé.

VI. Un ensemble de parkings dénommé "**Parkings A**", en cours de construction, qui sera sis en premier niveau de sous sol à gauche en regardant l'ensemble du terrain depuis la rue; dont l'implantation en sous sol est indiquée sous liseré rouge au plan II ci-annexé.

VII. Un ensemble de parkings dénommé "**Parkings C**", en cours de construction, qui sera sis en deuxième sous sol au milieu arrière en regardant l'ensemble du terrain depuis la rue; dont l'implantation en sous-sol est indiquée sous liseré rouge au plan III ci-annexé

VIII. Un ensemble de parkings dénommé "**Parkings D**", non construit à ce jour, qui sera sis en premier et deuxième niveaux de sous sol à droite en regardant l'ensemble du terrain depuis la rue; dont l'implantation dans les deux sous-sols est indiquée sous liseré rouge aux plans III et IV ci-annexés.

3. Que l'ensemble de ce complexe immobilier a fait l'objet d'un permis d'urbanisme accordé par le Collège des Bourgmestres et Echevins de la Commune de Woluwé-Saint-Lambert le onze janvier deux mille. Une copie certifiée conforme de ce permis d'urbanisme demeurera ci-annexée.

4. Que cet ensemble immobilier est soumis:

I. aux dispositions contenues dans le titre de propriété étant l'acte susvanté reçu par le Notaire Jean-Luc **INDEKEU**, à Bruxelles, substituant le Notaire Wagemans sous-signé, le huit juin mil neuf cent nonante neuf. Les conditions spéciales et servitudes contenues dans le dit acte sont ici textuellement reproduites :

" **SERVITUDE DE PASSAGE D'EGOUTS**

" Il est concédé par les présentes, au profit du bien "présentement vendu étant le fonds dominant, une servitu"de gratuite et perpétuelle de passage d'égouts souter"raîne permettant la pose des conduites nécessaires pour "l'évacuation des eaux, de façon la moins nuisible pour "le fonds servant, et ceci au cas où l'acquéreur ne "trouverait pas de solution de raccordement des égouts à "la conduite existante se trouvant sur le terrain avoisi"nant, laquelle conduite se trouve parallèle à la limite "nord-est du terrain objet des présentes et allant vers "la chaussée de Stockel le long des limites des biens "appartenant au vendeur et à Distrigaz.

" Cette servitude éventuelle est établie à charge des "parcelles indiquées à la copie du plan ci-annexé comme "étant le lot 2b, actuellement cadastré section B partie "du numéro 185C, le lot 2a, actuellement cadastré section "B numéro 166x et le lot 1, actuellement cadastré section "B numéro 165/d/2.

" A cette fin, sont ici intervenues, outre la société "**Electrabel**, venderesse aux présentes :

"1.-la société anonyme "**SOCIETE DE DISTRIBUTION DU GAZ, "SOCIETE ANONYME**", en abrégé **DISTRIGAZ**, dont le siège "social est établi à Bruxelles, avenue des Arts 31, en "néerlandais "**MAATSCHAPPIJ VOOR GASVOORZIENING, NAAMLOZE "VENNOOTSCHAP**", en abrégé **DISTRIGAS**, inscrite au registre "du commerce de Bruxelles sous le numéro 34.991, immatri-"culée à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro BE "402.954.628, constituée sous la dénomination sociale de ""Société anonyme de Distribution du gaz (Distrigaz)", "sui-vant acte reçu par le Notaire Pierre De "Doncker, à "Bru-xelles, le huit janvier mil neuf cent vingt neuf, "publié aux annexes au Moniteur Belge du trente janvier "suivant sous le numéro 1296, dont les statuts ont été "modifiés à diverses reprises et en dernier lieu suivant "procès-verbal reçu par le Notaire Indekeu soussigné le "treize mai mil neuf cent nonante sept, publié à l'annexe "au Moniteur Belge du dix neuf juin suivant sous le "numéro 970619-485. Ici représentée par Monsieur Michel "CLOQUET, chef de service, domicilié à 9052 Gent, "Heistraat 4 ,agissant en vertu d'une procuration "authentique, conférée conformément aux statuts de la "dite société, reçue par le Notaire Indekeu prénommé

le "sept juin mil neuf cent nonante neuf, dont le brevet "original demeurera ci-annexé;
"laquelle société est titulaire d'un droit d'emphythéose "sur la parcelle cadastrée section B numéro 166x, aux "termes d'un acte reçu par le Notaire Jean-Marie De "Doncker, à Bruxelles, en date du trois juillet mil neuf "cent septante cinq, transcrit au cinquième bureau des "hy-
pothèques à Bruxelles le dix sept juillet suivant "volume 5038 numéro 23.

"2. a)L'association intercommunale coopérative "**INTERE"LEC"**, ayant son siège social à la maison communale de "Woluwé-Saint-Lambert, régie par la loi du vingt deux "décembre mil neuf cent quatre vingt six relative aux "intercommunales, inscrite au greffe du tribunal de "commerce de Bruxelles sous le numéro A/19.691 et "immatriculée à la taxe sur la valeur ajoutée sous le "numéro 222.869.673, autorisée par Arrêté Royal du vingt "quatre juin mil neuf cent quatre vingt deux et consti"tuée par acte du vingt neuf juin mil neuf cent quatre "vingt deux, publié à l'annexe au Moniteur Belge du huit "juillet mil neuf cent quatre vingt trois sous le numéro "1755-3 et approuvé par Arrêté Royal du premier décembre "mil neuf cent quatre vingt deux, et dont les sta-
tuts ont "été modifiés en dernier lieu par procès-verbal de "l'assemblée générale du vingt deux juin mil neuf cent "no-
nante huit déposé au greffe du Tribunal de commerce de "Bruxelles le dix sept juillet mil neuf cent nonante "huit, publié à l'annexe au Moniteur Belge du trente "juillet mil neuf cent nonante huit sous le numéro "980730-285.

" Ici représentée par Monsieur Jacques Gueuning prénom-
mé, "agissant en vertu d'une procuration authentique, "con-
férée conformément aux statuts de la dite intercom"munale,
reçue par le Notaire Indekeu prénommé le sept "juin mil neuf
cent nonante neuf, dont le brevet original "demeurera ci-
annexé.

" b)L'association intercommunale coopérative "**INTERGA"** "ayant son siège social à la maison communale de Molen"beek
Saint Jean, inscrite au greffe du tribunal de "commerce de
Bruxelles sous le numéro A/19.689 et "immatriculée à la taxe
sur la valeur ajoutée sous le "numéro 222.869.772, autorisée
par Arrêté Royal du vingt "quatre juin mil neuf cent quatre
vingt deux et consti"tuée par acte du vingt neuf juin mil
neuf cent quatre "vingt deux, publié à l'annexe au Moniteur
Belge du huit "juillet mil neuf cent quatre vingt trois sous
le numéro "1747-3 et approuvé par Arrêté Royal du premier
décembre "mil neuf cent quatre vingt deux, et dont les sta-
tuts ont "été modifiés en dernier lieu par procès-verbal de
"l'assemblée générale extraordinaire du treize octobre "mil
neuf cent nonante quatre déposé au greffe du "Tribunal de

commerce de Bruxelles le dix novembre mil "neuf cent nonante quatre publié à l'annexe au Moniteur "Belge du vingt deux novembre mil neuf cent nonante "quatre sous le numéro 941122-240.

" Ici représentée par Monsieur Jacques Gueuning prénom-mé, "agissant en vertu d'une procuration authentique, "con-férée conformément aux statuts de la dite intercom"munale, reçue par le Notaire Indekeu prénommé le sept "juin mil neuf cent nonante neuf, dont le brevet original "demeurera ci-annexé;

"lesquelles intercommunales sont, chacune pour moitié "indi-verse, propriétaires de l'assiette de la parcelle "cadastrée section D numéro 165/D/2 , aux termes d'un "acte reçu par le Notaire Indekeu soussigné et le Notaire "Thierry Van Halte-ren, à Bruxelles, en date du vingt huit "novembre mil neuf cent nonante quatre, transcrit au "cinquième bureau des hy-pothèques à Bruxelles le dix huit "janvier mil neuf cent nonante cinq volume 9052 numéro 3.

" Lesquelles intervenantes déclarent expressément con-sen"tir à la dite servitude de passage telle qu'elle est "prévue ci-dessus, moyennant le respect des conditions de "la lettre de Distrigaz du huit mars mil neuf cent "nonante neuf qui demeurera ci-annexée.

" **CONDITIONS PARTICULIERES**

" 1.La société anonyme **J.M. CONSTRUCTION S.A.** s'engage à "placer à ses frais exclusifs une grille pareille à la "grille existante entre le bien vendu et les terrains des "bureaux d'Electrabel.

" 2.La société anonyme **DISTRIGAZ**, intervenante aux "présentes ci-dessus qualifiée et représentée comme il "est dit, s'engage à prendre les mesures appropriées afin "de se con-former au plus tard le dix août deux mille aux "prescrip-tions légales d'application pour son installa"tion de dé-tente de Woluwé-Saint-Lambert en matière de "réglementation du bruit.

II. aux dispositions contenues dans l'acte reçu par le Notaire soussigné le deux octobre deux mille contenant cons-titution, au profit de l'ensemble immobilier ci-dessus dé-crit, d'une servitude de passage d'un conduit en sous sol pour raccordement aux égouts; la dite servitude concédée par la société anonyme **ENTREPRISES ET GESTION IMMOBILIERE** en abrégé **EGIMO**, ayant son siège social à Molenbeek Saint Jean.

Ceci exposé, la comparante nous a requis de dres-ser un acte de base de l'ensemble immobilier prédécrit afin d'assurer notamment une division de la propriété et une par-faite harmonie de la gestion du foncier de cet ensemble.

**DEROGATION AUX REGLES DE LA COPROPRIETE FORCEE DES
IMMEUBLES OU GROUPES D'IMMEUBLES BATIS**

Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577-3 du Code civil, la comparante nous déclare que la nature des biens ne justifie pas l'application des articles 577-3 à 577-14 du Code civil et qu'elle déroge à l'application des règles contenues dans les dits articles.

La comparante déclare par les présentes, et nous a requis d'acter authentiquement, qu'elle divise l'ensemble immobilier ci-dessus décrit en différents lots soumis au régime de la copropriété et de l'indivision forcée mais uniquement en application de l'article 577-2 paragraphes 1 à 10 du Code civil.

**DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES
COMMUNES**

Parties privatives

Par suite de ce qui précède, la comparante nous déclare que l'ensemble immobilier est divisé en différents lots privatifs étant :

1. le **Lot 1** dénommé "**Bâtiment A**" à l'extrême gauche du terrain en le regardant depuis la rue Konkell où il portera les numéros 180 et 182, comprenant :

- les constructions en cours d'édification sur la parcelle reprise au plan numéro I ci-annexé, dont l'implantation est reprise sous liseré bleu, outre certaines parties en premier sous-sol indiquées par la lettre A au plan II (exclues du liseré rouge), ainsi que la jouissance privative et exclusive de cette parcelle d'une contenance de sept cent septante sept mètres carrés, les accès, les infrastructures et les canalisations les desservant et se trouvant dans la dite parcelle, mais à l'exception des parkings partiellement construits dans le sous sol du dit lot.

-neuf cent quarante huit/dixmillièmes indivis de la totalité du terrain d'une contenance d'un hectare quarante ares trente six centiares.

2. le **Lot 2** dénommé "**Bâtiment C**", qui portera à la rue Konkell les numéros 184.186.188 et 190, sis à la droite du complexe "Bâtiment A" et en partie à l'arrière du complexe "Bâtiment B" dont question ci-dessous comprenant:

- les constructions en cours d'édification sur la parcelle reprise au plan numéro I ci-annexé, dont l'implantation est reprise sous liseré vert, outre certaines parties en premier et deuxième sous-sol indiquées par la lettre C aux plans II et III (exclues du liseré rouge), ainsi que la jouissance

privative et exclusive de cette parcelle d'une contenance de deux mille deux cent nonante trois mètres carrés, les accès, les infrastructures et les canalisations les desservant et se trouvant dans la dite parcelle, mais à l'exception des parkings partiellement construits dans le sous sol du dit lot.

-deux mille neuf cent neuf/dixmillièmes indivis de la totalité du terrain d'une contenance d'un hectare quarante ares trente six centiares.

3. le **Lot 3** dénommé "**Bâtiment B**", qui portera à la rue Konkell les numéros 192, 194 et 196, en façade avant du terrain, à gauche du complexe "**Bâtiment D**" dont question ci-après en regardant le terrain depuis la rue, comprenant :
-les constructions à ériger sur la parcelle reprise au plan numéro I ci-annexé, dont l'implantation est reprise sous liseré orange, outre certaines parties en premier sous sol indiquées sous lettre B au plan II ci-annexé (exclues du liseré rouge) ainsi que la jouissance privative et exclusive de cette parcelle d'une contenance de mille cent vingt et un mètres carrés, les accès, les infrastructures et les canalisations les desservant et se trouvant dans la dite parcelle, mais à l'exception des parkings partiellement construits dans le sous sol du dit lot.

-mille quatre cent quinze/dixmillièmes indivis de la totalité du terrain d'une contenance d'un hectare quarante ares trente six centiares.

4. le **Lot 4** dénommé "**Bâtiment D**" à l'extrême droite du terrain en le regardant depuis la rue Konkell où il portera les numéros 198, 200, 202 et 207, comprenant :
-les constructions à ériger sur la parcelle reprise au plan numéro I ci-annexé dont l'implantation est reprise sous liseré jaune, outre certaines parties en premier et deuxième sous sol indiquées sous lettre D aux plans III et IV ci-annexés (exclues du liseré rouge), ainsi que la jouissance privative et exclusive de cette parcelle d'une contenance de deux mille cent treize mètres carrés, les accès, les infrastructures et les canalisations les desservant et se trouvant dans la dite parcelle, mais à l'exception des parkings partiellement construits dans le sous sol du dit lot.

-deux mille sept cent dix neuf/dixmillièmes indivis de la totalité du terrain d'une contenance d'un hectare quarante ares trente six centiares.

5. le **Lot 5** dénommé "**Parkings A**", en cours de construction en niveau moins un du sous sol à gauche en regardant l'ensemble du terrain depuis la rue, dont l'implanta-

tion est reprise sous teinte rouge au plan numéro II ci annexé;

- **six cent soixante et un/dixmillièmes** indivis de la totalité du terrain d'une contenance d'un hectare quarante ares trente six centiares.

6. le **Lot 6** dénommé "**Parkings C**", en cours de construction en niveau moins deux du sous sol au milieu arrière en regardant l'ensemble du terrain depuis la rue, dont l'implantation est reprise sous teinte rouge au plan numéro III ci annexé;

- **quatre cent trente huit/dixmillièmes** indivis de la totalité du terrain d'une contenance d'un hectare quarante ares trente six centiares.

7. le **Lot 7**, dénommé "**Parkings D**" à ériger en niveaux moins un et moins deux du sous sol à droite en regardant l'ensemble du terrain depuis la rue, dont l'implantation est reprise sous teinte rouge aux plans numéros III et IV ci-annexés;

- **neuf cent dix/dixmillièmes** indivis de la totalité du terrain d'une contenance d'un hectare quarante ares trente six centiares.

Parties communes

Le terrain plus amplement décrit au plan numéro I ci-annexé, d'une contenance d'un hectare quarante ares trente six centiares, est une partie commune, grevée partiellement du susdit droit de jouissance constitué en faveur des lots ci-dessus décrits, rattachée à chaque lot à concurrence de :

1. **Bâtiment A** : neuf cent quarante huit /dixmillièmes;
2. **Bâtiment C** : deux mille neuf cent neuf/dixmillièmes;
3. **Bâtiment B** : mille quatre cent quinze/dixmillièmes;
4. **Bâtiment D**: deux mille sept cent dix neuf /dixmillièmes;
5. **Parkings A** : six cent soixante et un/dixmillièmes;
6. **Parkings C** : quatre cent trente huit/dixmillièmes;
7. **Parkings D** : neuf cent dix/dixmillièmes.

Chaque lot privatif formera une entité juridique dans le chef de son propriétaire, constitutive d'un ensemble indivisible avec comme accessoire inséparable la quote part

lui afférente dans les parties communes.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou toute constitution de droits réels grevant un lot privatif emportera non seulement aliénation ou charge de la propriété privative mais aussi de la quotité des parties communes qui y est inséparablement attachée.

La déclaration de volonté actée au présent acte crée dès ce moment les six fonds distincts susceptibles d'être chacun l'objet de mutation entre vifs ou à cause de mort et de tous contrats.

Sont également parties communes l'infrastructure du terrain, les chemins d'accès, les plantations, les canalisations, etcaetera, se trouvant sur la partie de terrain non reprise dans une zone de jouissance privative ainsi que le conduit en sous sol pour raccordement aux égouts établi sur le terrain voisin en vertu de la servitude constituée par l'acte susvanté du deux octobre deux mille et cette servitude.

SERVITUDES

1. La division 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 les lots appartiennent à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à des propriétaires différents; 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 ainsi notamment :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre;
- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires, gaz, électricité, téléphone, etcaetera) 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, que révéleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux;

2. Il est constitué en faveur de chaque lot une servitude de surplomb à charge de l'ensemble de la parcelle de terrain pour les constructions surplombant le terrain telles que les corniches ou balcons.

CHARGES RELATIVES AUX CHOSSES COMMUNES

Chaque lot supportera seul l'ensemble des frais inhé-

rents à la partie de terrain dont il a la jouissance privative, et entre autres la conservation et l'entretien des espaces verts compris dans la dite partie de terrain, sans préjudice aux dispositions énoncées ci-après relatives à l'harmonie de l'ensemble du complexe.

Il en résulte que ces charges sont établies par référence à l'utilité pour chaque lot privatif.

Les frais afférents à la partie du terrain, ainsi qu'à son infrastructure, qui ne fait pas l'objet d'une jouissance privative seront répartis, par les soins du gérant, entre chaque lot proportionnellement au nombre de dixmillièmes de chacun de ces lots mais uniquement entre les quatre lots d'immeubles à appartements dénommés "Bâtiment A", "Bâtiment C", "Bâtiment B", et "Bâtiment D", à l'exclusion des trois lots de parkings compte tenu également du critère d'utilité.

CHOSSES COMMUNES A DEUX OU PLUSIEURS LOTS

La création par le présent acte des différents lots privatifs ci-dessus opérée et en particulier la création d'entités privatives en sous sol, peut amener l'existence de parties communes à deux ou plusieurs lots tels que murs, fondations, sols, plafonds, etcetera.

Dans ce cas, à l'exception du revêtement des dits éléments communs qui est chose privée, les frais de réparation seront à charge de tous les lots concernés mais uniquement de ceux-ci, proportionnellement aux quotités qui leur sont attribuées dans le présent acte.

RENONCIATION A ACCESSION

La construction des immeubles étant réalisée ou à réaliser sur une parcelle de terrain (partie commune) qui au fur et à mesure de la vente d'un lot privatif deviendra la copropriété forcée des copropriétaires, chaque cession emportera ipso facto renonciation pure et simple par le comparant au profit de chaque acquéreur et ses ayants droit, au droit d'accession immobilier lui appartenant en tant que propriétaire des quotités du sol et, d'autre part, renonciation pure et simple par les acquéreurs et leurs ayants droit au même droit en ce qui concerne tout ce qui ne se rapporte pas au lot privatif acquis par eux, avec les quotités afférentes dans les parties communes du bien.

Cette renonciation réciproque a pour effet d'assurer la division de la totalité du bien en lots privatifs ayant chacun pour accessoire une quote part dans les parties communes, et de confirmer les droits de chacun des acquéreurs et leurs ayants droit à la copropriété et indivision forcée et à la propriété privative tels qu'ils résultent de l'ar-

ticle 577-2 du Code civil et des dispositions du présent acte.

Cette disposition est également applicable lors d'une extension du bâtiment ou de sa reconstruction sans préjudice aux autorisations administratives et à la majorité spéciale dont question ci-après pour l'extension du bâtiment.

SITUATION JURIDIQUE DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote part dans la copropriété telle qu'indiquée au présent acte. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires si l'un des blocs est régi par les articles 577-2 et suivants du Code civil.

Toute aliénation totale ou partielle d'une partie privative entraîne de ce fait et dans la même proportion l'aliénation totale ou partielle des des parties communes qui en sont l'accessoire inséparable.

Les quotes-parts dans les parties communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les lots dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces lots.

L'hypothèque et tout droit réel sur un lot grèvent, de plein droit, la fraction des choses communes qui en dépend.

Les quotités indivises attribuées à chaque lot constitueront une partie commune à ce lot régi par les articles 577-2 et suivants du Code Civil.

JOUISSANCE DU TERRAIN

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer de la parcelle de terrain 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 l'harmonie de l'ensemble du terrain.

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.

ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE

A. Assemblée Générale

§1. Pouvoirs

L'assemblée générale dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration du terrain et de son infrastructure commune à l'exception :

-des charges incombant exclusivement aux propriétaires de chaque lot en vertu du présent acte et en outre celles rela-

tives à l'entretien des espaces verts dont chaque lot a la jouissance;
-de tout ce qui concerne le droit de jouissance exclusif et gratuit consenti en vertu des présents statuts à chaque lot dans les limites reprises ci-avant;
-des travaux de construction ou de reconstruction des bâtiments qui forment des lots privatifs, sans préjudice cependant aux dispositions relatives à la reconstruction et à l'harmonie de l'ensemble immobilier.

Sous ces réserves, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration du terrain lorsqu'il s'agit des intérêts communs. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière, de décider souverainement des intérêts communs.

§2. Composition

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux.

En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit.

Toutefois, si un lot est placé sous le statut de la copropriété forcée régi par les articles 577-2 et suivants du Code civil, l'association des copropriétaires de ce lot représentée par son syndic assistera à l'assemblée générale avec droit de vote.

Chaque copropriétaire pourra désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais nul ne pourra représenter un copropriétaire sans être porteur d'un mandat écrit stipulant la date de l'assemblée générale.

Tout copropriétaire pourra se faire assister à l'assemblée générale par un expert.

§3. Date et lieu de l'assemblée générale

L'assemblée générale se tient chaque fois que l'intérêt commun le requiert à la demande du gérant ou d'un copropriétaire disposant d'au moins un/cinquième des quotités. Le gérant ou le copropriétaire qui a demandé la tenue de l'assemblée devra adresser à chaque copropriétaire, ou au syndic si un lot est régi par les articles 577-2 et suivants du Code civil, une convocation par pli recommandé ou contre accusé de réception.

Cette convocation indiquera :

-la date de l'assemblée,
-le lieu où elle se tiendra,

-l'ordre du jour.

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

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

Chacun des copropriétaires ou syndic a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour.

Cette demande sera faite par écrit au gérant ou au copropriétaire qui a convoqué l'assemblée en temps utile pour pouvoir être insérée dans la lettre de convocation.

La convocation devra être envoyée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée. Celle-ci ne pourra avoir lieu au cours des mois de juillet et août.

§4. Constitution de l'assemblée - Quorum - Droit de vote

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires et le cas échéant les syndics sont présents, représentés ou dûment convoqués.

Les délibérations et décisions d'une assemblée générale obligent tous les copropriétaires sur les points se trouvant à l'ordre du jour qu'ils aient été représentés ou non, défaillants ou abstentionnistes.

L'assemblée générale ne délibère valablement que si plus de la moitié des copropriétaires (le syndic d'un immeuble étant assimilé à un copropriétaire) sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié 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 par le copropriétaire ou le syndic qui a convoqué la première assemblée. Elle pourra délibérer quel que soit le nombre de membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Chaque copropriétaire ou syndic dispose d'un nombre de voix correspondant à :

- **Bâtiment A** : neuf cent quarante huit/dixmillièmes;
- **Bâtiment C** : deux mille neuf cent neuf/dixmillièmes;
- **Bâtiment B** : mille quatre cent quinze/dixmillièmes;
- **Bâtiment D** : deux mille sept cent dix neuf/dixmillièmes;
- **Parkings A** : six cent soixante et un/dixmillièmes.
- **Parkings C** : quatre cent trente huit/dixmillièmes.
- **Parkings D** : neuf cent dix/dixmillièmes.

Ces quotités sont indivisibles par lot. Les copropriétaires ou syndic disposent d'une voix par dixmillième.

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

§5. Majorité - Unanimité

I. Majorité absolue

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi ou le présent acte.

II. Considérations pratiques

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

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

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

Le copropriétaire défaillant est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale si l'unanimité de tous les copropriétaires est requise.

Le copropriétaire ou son mandataire qui s'abstient est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote. L'abstentionniste ou son mandataire est assimilé à un copropriétaire présent mais s'opposant à la proposition soumise au vote.

III. Majorité spéciale - Unanimité

L'assemblée générale décide :

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

-de toute modification au présent acte pour autant qu'elle ne concerne que la gestion ou l'administration des parties communes;

-de tous travaux affectant les parties communes;

-de la nomination par l'assemblée d'un gérant;

2. à la majorité des quatre/cinquièmes des voix présentes ou

représentées :

-de toute autre modification des statuts en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété mais à l'exclusion de la modification des quotités indivises.

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

-de tous actes de disposition de biens immobiliers communs;

-de l'autorisation de construire en dehors des zones d'implantation reprises au plan I;

-de toutes décisions relatives à l'harmonie des espaces verts de l'ensemble immobilier et au placement de tous panneaux publicitaires à l'exception de ceux relatifs à la mise en vente ou location de tout ou partie d'un lot privatif ainsi qu'à l'exception des plaques éventuellement autorisées par chaque lot dans sa zone privative conformément aux statuts de ce lot.

3.à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :

-sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété;

-sur la décision de mettre fin à l'indivision.

B. Gérant

Nomination

L'assemblée générale peut désigner un gérant pour une durée maximum de cinq ans. Son mandat est renouvelable. L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le gérant. Il est seul responsable de sa gestion. Son mandat est rémunéré selon les modalités convenues lors de sa nomination. Cette rémunération ainsi que les frais de gestion sont à charge des copropriétaires à concurrence des quotités indivises détenues par chacun dans l'ensemble immobilier.

A défaut de nomination d'un gérant, l'immeuble sera géré par l'assemblée des copropriétaires ou syndics, les décisions étant prises moyennant les conditions de majorité ci-dessus précisées.

Pouvoirs

Le gérant est chargé d'administrer la copropriété dans l'intérêt commun et entre autres :

-de convoquer l'assemblée générale,

-de consigner les décisions de l'assemblée générale;

-d'exécuter les décisions de l'assemblée générale;

-d'accomplir tous actes purement conservatoires et notamment les travaux urgents incombant à la copropriété;

-de conclure tous contrats avec les personnes ou les firmes chargées de l'entretien des espaces verts et des infrastructures;

-de tenir la comptabilité et l'administration des fonds de la copropriété (recettes et dépenses);
-de fournir à chaque copropriétaire les décomptes annuellement;
-de conclure les contrats d'assurances concernant exclusivement la copropriété.

De manière générale, le gérant a la charge de la gestion journalière de la copropriété et partant de sa surveillance générale. Il veillera à assurer sa responsabilité civile.

S'agissant d'un mandat conventionnel, l'assemblée générale pourra étendre ou restreindre les pouvoirs du gérant lors de sa nomination.

Servitudes relatives aux travaux

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes quelle qu'en soit la durée.

De même, les copropriétaires devront également, durant les travaux, supporter sans pouvoir prétendre à aucune indemnité les inconvénients d'une interruption momentanée et partielle à l'accès de l'immeuble.

Le propriétaire responsable des travaux sera tenu de remettre en parfait état l'emplacement ayant servi à l'entreposage des matériaux et de ses abords.

Assurances

Chaque copropriétaire veillera à faire assurer les constructions ainsi que la responsabilité résultant de la jouissance du terrain.

Les primes en résultant seront exclusivement à sa charge.

L'assemblée générale pourra décider de conclure des contrats d'assurance notamment en matière de responsabilité civile, accidents du travail, etcaetera.

Les primes en résultant seront à charge des copropriétaires chacun au prorata de ses quotes-parts indivises dans l'ensemble immobilier.

Harmonie

Rien de ce qui concerne l'harmonie des espaces verts de l'ensemble immobilier ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Cette harmonie ne concerne pas les travaux d'entretien, de consommation ou de remplacement des plantes et arbustes par d'autres identiques.

Il en résulte que doivent faire l'objet d'une décision de l'assemblée générale :

- la plantation d'arbres à hautes tiges à moins de cinq mètres de la ligne séparant les zones de jouissance privées;
- l'entreposage pendant une durée supérieure à huit jours de matériaux;
- l'installation de panneaux publicitaires à l'exception de ceux relatifs à la mise en vente ou location de tout ou partie d'un lot privatif ainsi qu'à l'exception des plaques éventuellement autorisées par chaque lot dans sa zone privée conformément aux statuts de ce lot.

Entretien des trottoirs

L'entretien des trottoirs est une charge commune à répartir entre les lots compte tenu de leurs quotes-parts respectives dans la copropriété;

Opposabilité

Les dispositions du présent acte seront obligatoires pour tous les copropriétaires actuels ou futurs ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie quelconque de cet immeuble, un droit de quelque nature que ce soit, ainsi que leurs héritiers ou ayants droit à un titre quelconque.

En conséquence, les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance du présent acte et qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou qui en résulteront.

Frais

Chaque acquéreur de lot privatif devra supporter une quote part des frais du présent acte de base dont une copie lui sera remise lors de son achat.

DESIGNATION

Le Notaire soussigné certifie exacte la désignation de la comparante, telle qu'elle est susénoncée.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, la comparante fait élection de domicile en son siège social susindiqué.

DONT ACTE

Fait et passé à Saint Gilles-Bruxelles, 29 rue de Suisse, en l'Etude, date que dessus.

Et après lecture intégrale et commentée, la comparante, représentée comme il est dit, a signé avec Nous, Notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré dix rôles, sans renvoi, au deuxième bureau de l'Enregistrement de Forest, le quinze novembre deux mille, volume 12, folio 10, case 20, reçu mille francs, pour le receveur (signé) I. Stassart.