

E-registration :	Répertoire n°10683
Signature :	Date : 22-03-2021
Envoi :	Acte de base modificatif
	Dt d'écriture : 50,00€
Perception proposée	Transcription : Bxl V
Droits → 50,00 €	Enrgt. : Bxl V
Annexes → 100,00 €	
Hypothèques : 240,00 €	LV/MJL/20-00322

ACTE DE BASE MODIFICATIF
ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
« Woluwe Heights »,
Ayant son siège à 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Avenue des
Communautés, 110

L'an deux mille vingt et un.

Le vingt-deux mars.

A Wavre, en l'étude.

Devant Nous, Maître **Laurent VIGNERON**, notaire associé résidant à wavre, membre de la société à responsabilité limitée dénommée « Jean-Frédéric VIGNERON & Laurent VIGNERON-Notaires associés », ayant son siège à 1300 Wavre, Place Alphonse Bosch, 18, immatriculée au registre des personnes morales du Brabant Wallon sous le numéro 0825.477.225.

A COMPARU :

1. L'association des copropriétaires de la résidence « WOLUWE HEIGHTS », dénommée « **ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES WOLUWE HEIGHTS** », ayant son siège dans l'immeuble sis à 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Avenue des Communautés, 110 », inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0672.507.532.

Dont les statuts ont été établis aux termes d'un acte de base reçu par le notaire associé Laurent Vigneron, à Wavre le 11 mars 2016, transcrit au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 5 (anciennement, cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles), le 18 mars suivant, sous la formalité 51-T-18/03/2016-03711.

Ici représentée par son syndic en application de l'article 577-8, § 4, 3° du Code civil, étant la société anonyme « **BNP PARIBAS REAL ESTATE PROPERTY MANAGEMENT BELGIUM** », ayant son siège à 1050

Bruxelles, Avenue Louise, 325, numéro d'entreprise 0437.243.039 RPM Bruxelles, constituée suivant acte reçu par le notaire Hans Berquin, ayant résidé à Bruxelles, le 24 avril 1989, publié à l'annexe au Moniteur belge du 18 mai suivant, sous le numéro 890518-3 ; dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois aux termes du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire dressé par le notaire Louis-Philippe Marcelis, le 29 novembre 2010, publié à l'annexe au Moniteur belge du 13 décembre suivant, sous le numéro 10179910.

Ici représentée, conformément à l'article 24 des statuts, par son administrateur-délégué, Monsieur VAN DE PUTTE Frédéric Paul Michel Guy, domicilié à 8300 Knokke-Heist, Kalvekeetdijk, 107, nommé à la fonction d'administrateur par décision de l'assemblée générale du 29 avril 2019, et à la fonction d'administrateur-délégué par décision du conseil d'administration du 29 avril 2019, publiées par extrait à l'annexe au Moniteur belge du 7 avril 2020, sous le numéro 20047374.

Le syndic déclare avoir été nommé à cette fonction par décision de l'assemblée générale des copropriétaires tenue le 20 juin 2019, dont une copie restera annexée aux présentes.

Aux termes de l'article 50 de l'acte de base dont question ci-avant, reçu par le notaire associé Laurent Vigneron, à Wavre, le 11 mars 2016, le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation et est notamment chargé :

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

[...]

4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ».

Ci-après dénommée « l'association des copropriétaires » ou « le comparant » ou « la partie comparante ».

La partie comparante Nous requiert d'acter la modification des statuts (approuvée par tous les copropriétaires), conformément à la décision de l'assemblée générale des copropriétaires tenue le 12 février 2021, dont une copie du procès-verbal restera annexée aux présentes.

I. EXPOSE PREALABLE

A. Copropriétaires

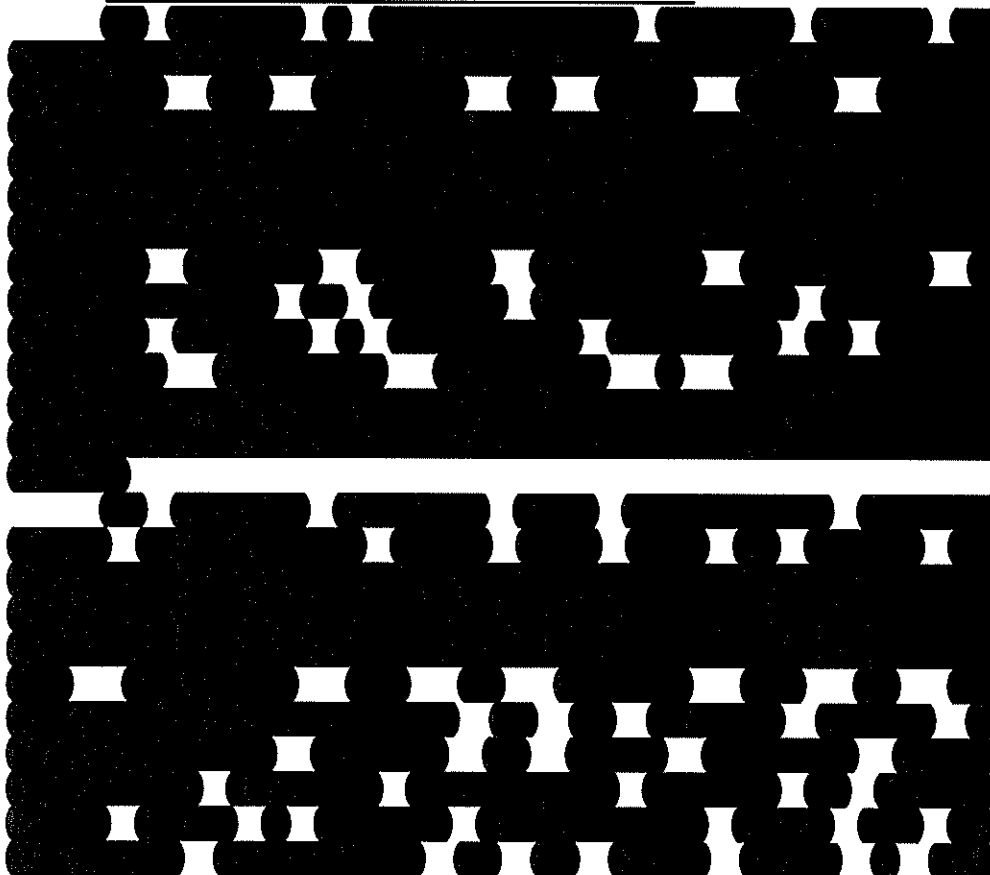
Le syndic déclare que les personnes ci-après qualifiées sont les seuls copropriétaires au sein de l'immeuble :

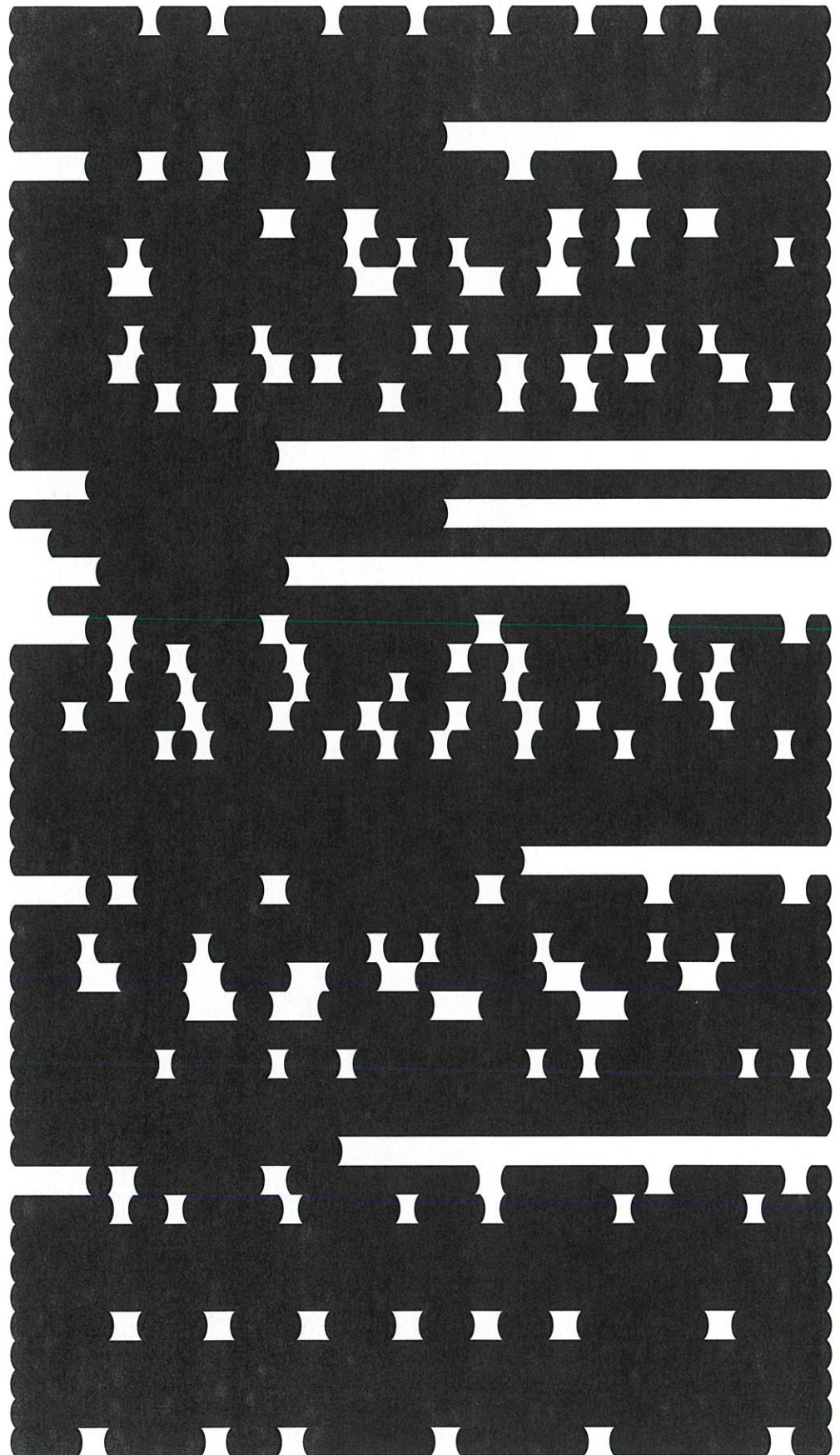
Aux termes de l'acte de base susvanté reçu par le notaire associé Laurent Vigneron, à Wavre, le 11 mars 2016, transcrit au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 5 (anciennement, cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles), le 18 mars suivant, sous la formalité 51-T-18/03/2016-03711, le bien décrit ci-dessous a été placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée :

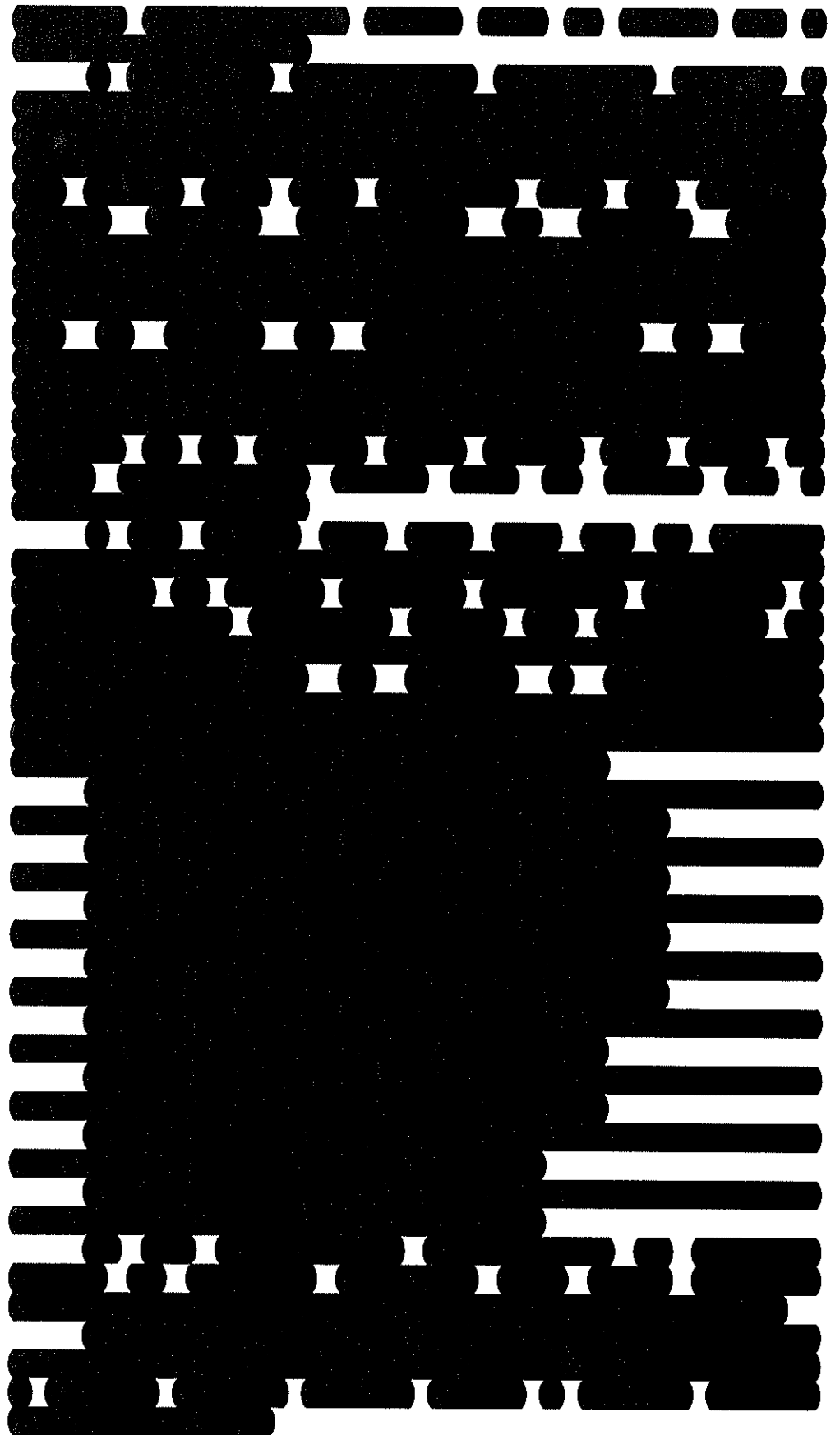
COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - Première division

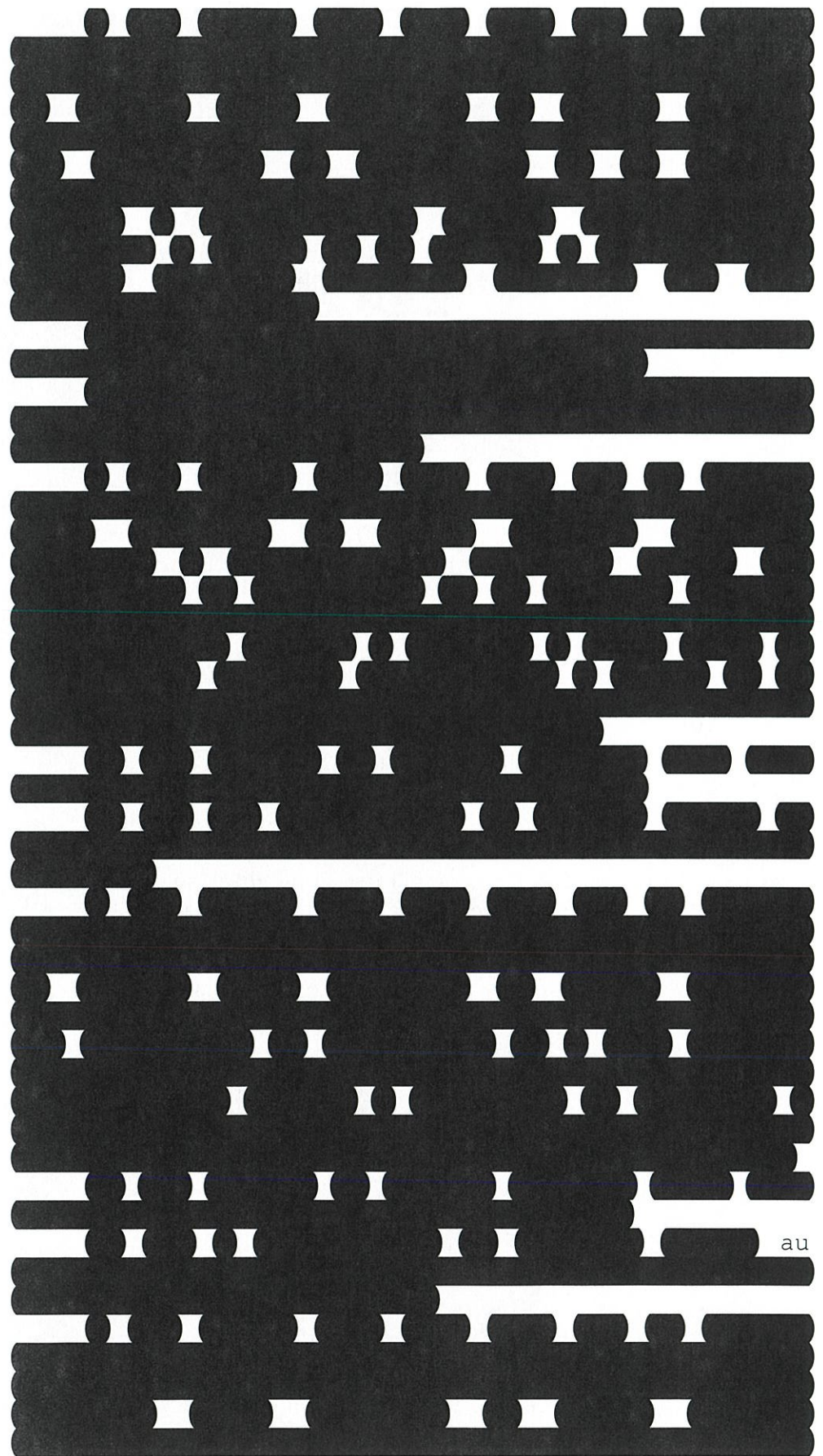
Un complexe à usage principal de bureaux connu et dénommé "**Woluwe Heights**", sis avenue des Communautés, 110 et rue de Bretagne 22, composé de deux immeubles (*l'Immeuble Avant et l'Immeuble Arrière*), sur et avec terrain, érigés sur et avec une parcelle de terrain implanté entre l'avenue des Communautés, la rue d'Attique et la rue de Bretagne, cadastrés selon titre antérieur section A, partie du numéro 151 / L (auparavant section A numéros 154/b et 155/a, partie des numéros 150/h/2, 150/k/2 et 152/d, plus une autre parcelle sans numéro de cadastre), pour une superficie de 41 a 65 ca, cadastrés selon titre section A, numéro 151 M, pour une surface de 41 ares 94 centiares, et selon extrait cadastral récent section A numéro 0151 S P0000.

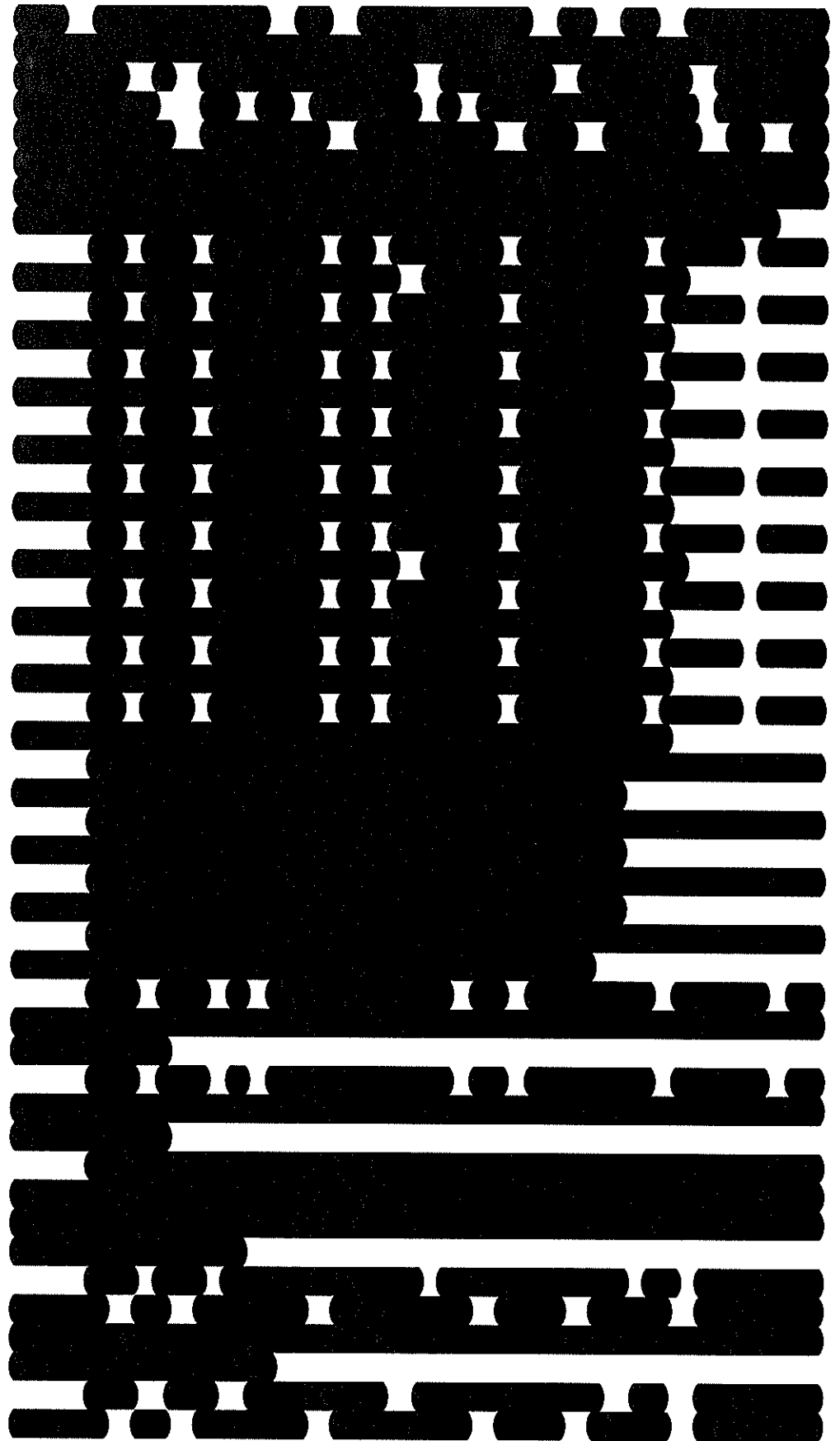
ORIGINE DE PROPRIETE TRENTENAIRE

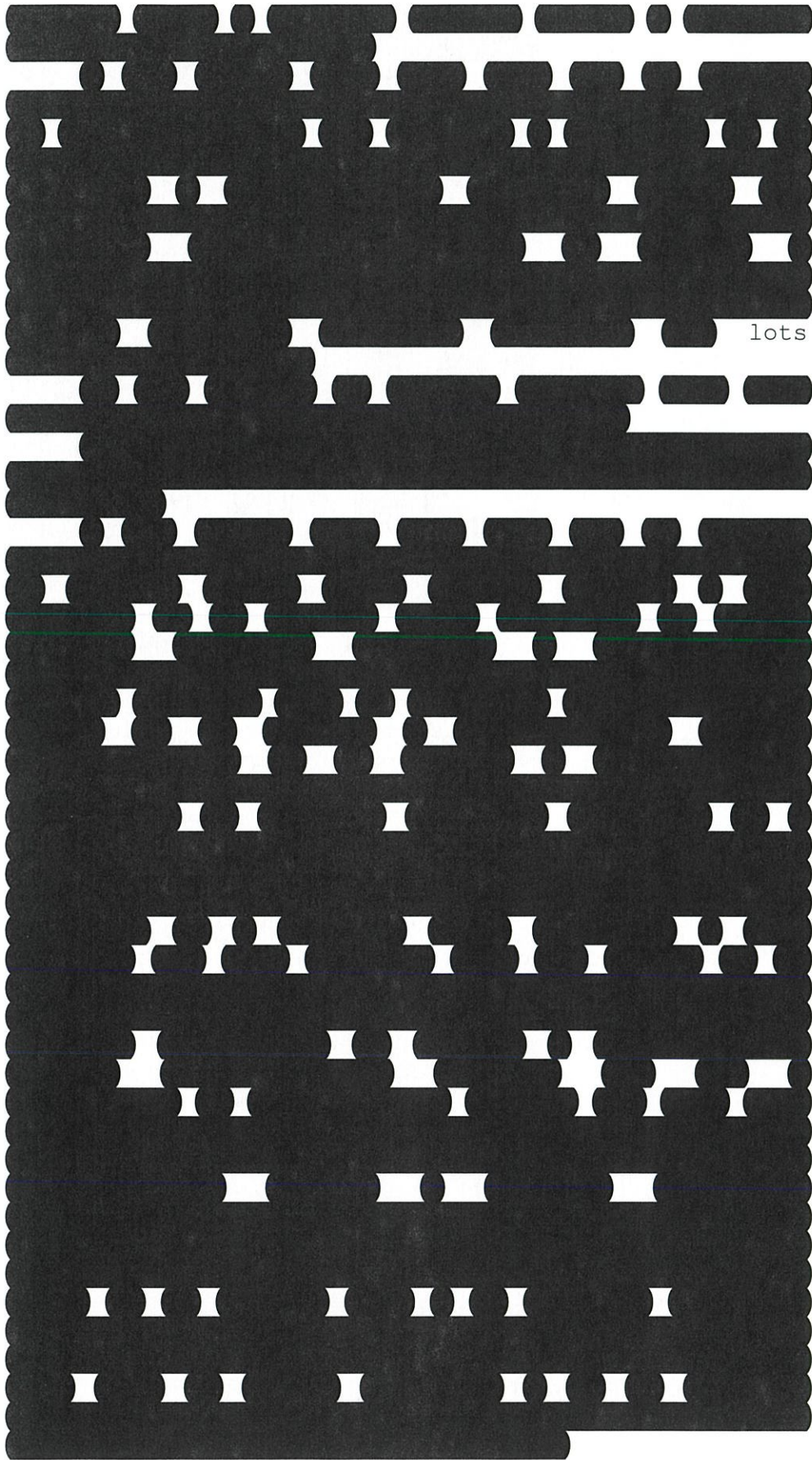




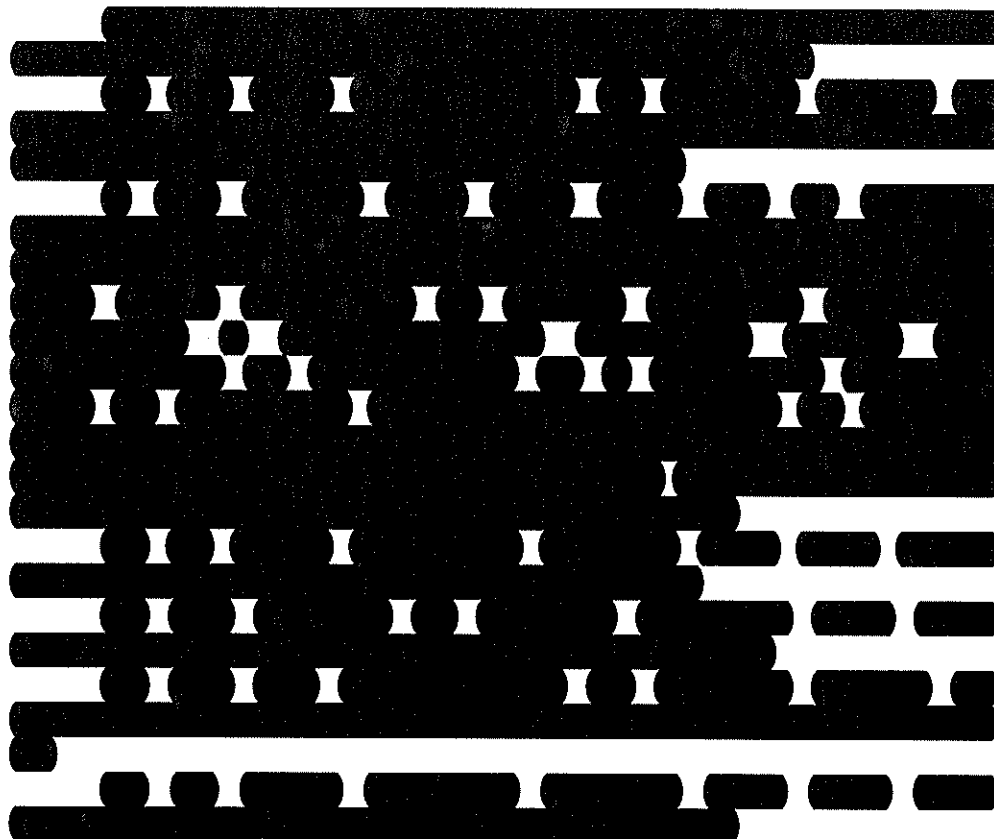








lots



C. Statuts administratifs

Le notaire instrumentant a demandé à la Commune de Woluwe-Saint-Lambert, sur base du formulaire et des annexes requises, de lui délivrer les renseignements qui s'appliquent au bien.

La réponse de la Commune de Woluwe-Saint-Lambert, en date du 24 septembre 2020, stipule littéralement ce qui suit :

« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète le 20/08/2020 et concernant le bien sis avenue des Communautés, 110 cadastré 1^{ère} division section A n°151/S, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé 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 au sujet du bien considéré.

A. RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REGIONALES ET COMMUNALES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN

1. En ce qui concerne la destination :

Le bien se situe :

° Au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en zone administrative ;

° (1) Dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°60 approuvé en date du 17/07/1991 ;

Les zones et les prescriptions littérales du PRAS et du PAD sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <https://urbanisme.brussels>

Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be, leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

2. En ce qui concerne les conditions auxquelles une demande de permis ou de certificat d'urbanisme serait soumise :

° Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

° Les prescriptions du PRAS précité ;

Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (CASBA) est consultable à l'adresse internet suivante :

<http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm>

° (1) Les prescriptions du PPAS précité, sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ses dispositions ;

° (1) Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) du 12/11/1956 - modifié les 14/01/1957, 29/08/1988 (art. 108bis) et 23/01/2012 (art. 84bis) ;

Les prescriptions du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <https://urbanisme.brussels>

Le périmètre des PPAS, des PL et des RCU sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be, leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

3. En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien : /

4. En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption : /

5. En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien : /

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1^{er} janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT).

Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations

peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.

6. En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités : /

7. En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement :

° La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement établi par le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°60 approuvé en date du 17/07/1991.

8. Autres renseignements :

° Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de Bruxelles Environnement ;

° Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium ;

° En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles Environnement ;

° En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DIRM ;

° En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Vivaqua ;

° Conformément à l'article 11 du Titre I du RRU, la zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions. La zone de recul est régulièrement entretenue.

B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES AU TITULAIRE D'UN DROIT REEL QUI A L'INTENTION DE METTRE EN VENTE OU EN LOCATION POUR PLUS DE NEUF ANS LE BIEN IMMOBILIER SUR LEQUEL PORTE CE DROIT OU DE CONSTITUER

SUR CELUI-CI UN DROIT D'EMPHYTEOSE OU DE SUPERFICIE,
OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE
FAIRE

1. En ce qui concerne les autorisations, permis
et certificats :

° (1) permis d'urbanisme n°15.147 visant à
construire deux immeubles de bureaux (îlot 2),
délivré le 25/02/1992 par le Collège des bourgmestre
et échevins, octroyé ; le présent permis a été mis en
non-valeur le 23/07/1996 ;

° (1) permis d'urbanisme n° 16.155 visant à
construire un immeuble de bureaux (îlot 2A - 6.837m2
de bureaux et 172 emplacements de parking couverts) à
condition de se conformer à l'avis du Service
d'Incendie de la Région de Bruxelles-Capitale daté du
25/08/1997 (référence : DTR.92.0280/5/B3/ES), délivré
le 24/03/1998 par le Collège des bourgmestre et
échevins, octroyé ; ayant fait l'objet d'une
prorogation jusqu'au 24/03/2001 ; des documents
modificatifs ont été acceptés en date du 21/12/2001 ;

° (1) permis d'urbanisme n°16.156 visant à
construire un immeuble de bureaux (îlot 2B - 6.579m2
de bureaux et 161 emplacements de parking couverts) à
condition de se conformer à l'avis du Service
d'Incendie de la Région de Bruxelles-Capitale daté du
25/08/1997 (référence : DTR.97.1288/1/B3/ES), délivré
le 24/03/1998 par le Collège des bourgmestre et
échevins, octroyé ; ayant fait l'objet d'une
prorogation jusqu'au 24/03/2001 ;

° (1) permis d'urbanisme n°PU/630.354/2017
visant à modifier le restaurant d'entreprise en un
restaurant ouvert au public au rez-de-chaussée de
l'immeuble, pour les motifs repris ci-dessus et à
condition de se conformer à l'avis du 06/01/2016 du
Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la
Région bruxelloise (M.1992.0280/18/RS/ac), délivré le
21/12/2017 par le Collège des bourgmestre et
échevins, octroyé ; le présent permis a été mis en
non-valeur ;

La description des travaux autorisés et les
éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur
demandes, auprès de l'autorité délivrante (commune ou
Région).

2. En ce qui concerne :

° La destination urbanistique licite de ce
bien : Bureaux

° La ou les utilisation(s) urbanistique(s)
licite(s) de ce bien : 2 immeubles de bureaux (Bloc A
et Bloc B), répartis sur 9 niveaux (R+6) comme suit :

-3 niveaux de parking souterrains.

-1 rez-de-chaussée.

-5 étages de bureaux.

-Etage technique.

Ilot 2A - 6.837m² de bureaux et 172 emplacements de parking couverts.

Ilot 2B - 6.579m² de bureaux et 161 emplacements de parking couverts.

° S'il s'agit d'un immeuble à unités multiples, le nombre d'unités : 333 emplacements de parking.

° Le descriptif ne constitue qu'une analyse intérieure et sommaire du bien ; ces informations sont données à titre indicatif et ne peuvent pas être considérées comme exhaustives. Nous conseillons donc très fortement au vendeur et à l'acheteur de prendre conseil auprès de leur notaire et le cas échéant de se renseigner au Service de l'Urbanisme.

3. En ce qui concerne les constats d'infraction :

L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.

4. Observations complémentaires :

° Pour tous renseignements concernant les permis d'environnement délivrés, vous pouvez contacter la division « Permis d'Environnement » aux coordonnées suivantes : pe.mv@woluwel200.be - ligne téléphonique n°1 : 02 761 28 15 - ligne téléphonique n°2 : 02 774 36 56.

Fait à Woluwe-Saint-Lambert, le 24 septembre 2020 ».

D. Il convient de se référer aux dispositions reprises audit acte de base notamment pour ce qui concerne, la description des lots privatifs et des parties communes, les quotités indivises rattachées à chaque lot privatif et les servitudes, dans la mesure où celles-ci ne sont pas contraires aux dispositions résultant des présentes.

E. Aux termes de l'assemblée générale tenue le 12 février 2021, dont une copie du procès-verbal restera ci-annexée, il a été notamment décidé, ce qui suit :

« -Division du lot East 0.2 en deux lots East 0.2a et East 0.2b (Note et plan géomètre en annexe)

A l'unanimité, l'Assemblée générale marque son accord pour cette division du lot East 0.2, comme détaillé par Take-Up Invest. Le syndic indique que cela n'aurait aucune influence sur les quotités des autres propriétaires.

-Division des lots West 0.1 et West 0.3 et création d'un nouveau lot West 0.5 (Note et plan géomètre en annexe)

A l'unanimité, l'Assemblée générale marque également

son accord pour cette division des lots West appartenant à Take-Up Invest. Le syndic indique que cela n'aurait aucune influence sur les quotités des autres propriétaires. ».

TITRE II. ACTE DE BASE MODIFICATIF

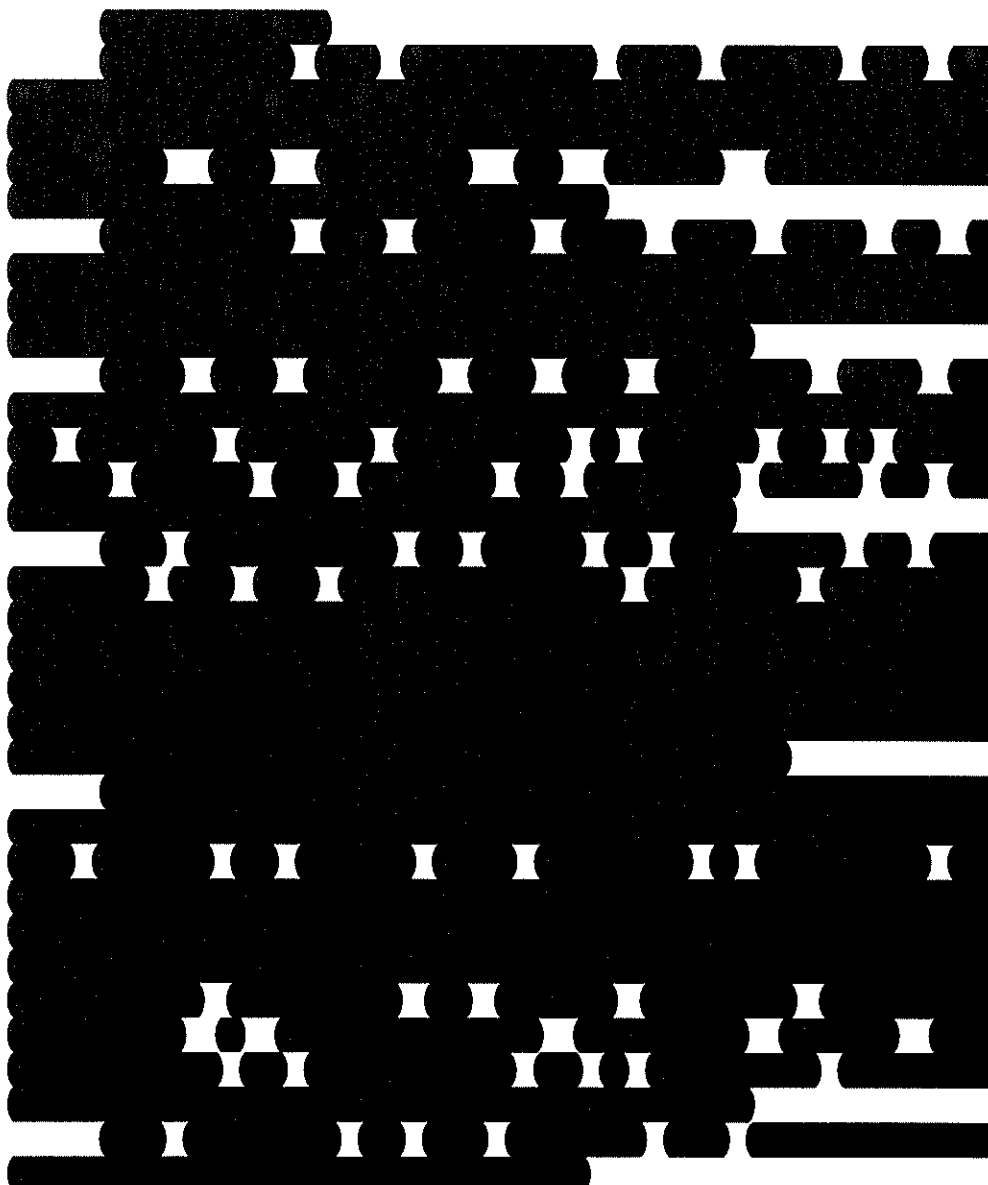
I. La partie comparante nous requiert, conformément à la décision de l'assemblée générale tenue le 12 février 2021 et des note technique et plan y annexés datés respectivement du 12 mai et 22 mai 2020, dont question ci-avant, d'acter la modification de l'acte de base comme suit :

1/ Division de la surface de bureaux dénommée « LOT EAST 0.2 » située au rez-de-chaussée côté EAST, en deux lots, étant les lots « LOT EAST 0.2a » et « LOT EAST 0.2b », tels que repris au plan dressé par le géomètre-expert Jean-Luc Hanneesse, ayant ses bureaux à 1180 Uccle, Rue Vanderkindere, 467, le 12 mai 2020, annexé au procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 12 février 2021, dont question ci-avant, plan enregistré dans la base de données des plans de délimitation du cadastre sous le numéro de référence 21018/10185, dont une copie restera annexée aux présentes après avoir été signée par la comparante ;

2/ Division de la surface de bureaux/services dénommée « LOT WEST 0.1 » située au rez-de-chaussée côté WEST, et de la surface de services dénommée « LOT WEST 0.3 » située au rez-de-chaussée côté WEST, et création d'un nouveau lot dénommé « LOT WEST 0.5 », situé au rez-de-chaussée, côté WEST, tel que repris au plan dressé par le géomètre-expert Jean-Luc Hanneesse, ayant ses bureaux à 1180 Uccle, Rue Vanderkindere, 467, le 12 mai 2020, dont question ci-dessus ;

3/ Constitution d'une servitude de jouissance privative et partagée, gratuite et perpétuelle, au profit du LOT « EAST 0.2a », fonds dominant, sur le bloc sanitaire attenante et privatif du LOT « EAST 0.2b », fonds servant, tel que repris en hachuré rouge au plan dressé par le géomètre-expert Jean-Luc Hanneesse, ayant ses bureaux à 1180 Uccle, Rue Vanderkindere, 467, le 12 mai 2020, dont question ci-dessus.

4/ Constitution d'une servitude de jouissance privative et partagée au profit des LOTS « WEST 0.2 », « WEST 0.3 » et « WEST 0.5 », sur les parties communes (couloir) reprises en hachuré rouge sur fond jaune au plan dressé par le géomètre-expert Jean-Luc Hanneesse, ayant ses bureaux à 1180 Uccle, Rue Vanderkindere, 467, le 12 mai 2020, dont question ci-dessus ;



I. Description et quotités des lots privatifs situés au rez-de-chaussée :

La description des lots privatifs situés au rez-de-chaussée reprise au « Chapitre II. Description des parties privatives et des parties communes - fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative », « 2. Description des parties privatives et fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative », « SURFACES DE BUREAUX/SERVICES/LOCAUX TECHNIQUES », « AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE (+0) » de l'acte de base, à savoir :

« COTE WEST « BRETAGNE » »

1) Une surface de bureaux/services dénommée « LOT WEST 0.1 » située au rez-de-chaussée côté WEST, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

la surface proprement dite

b) en copropriété et indivision forcée :

trois cent quinze/dixmillièmes (315/10.000èmes)
indivis des parties communes dont le terrain

2) Une **surface de bureaux** dénommée « **LOT WEST 0.2** » située au rez-de-chaussée côté WEST, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

la surface proprement dite

b) en copropriété et indivision forcée :

septante-deux/dixmillièmes (72/10.000èmes)
indivis des parties communes dont le terrain

3) Une **surface de services** dénommée « **LOT WEST 0.3** » située au rez-de-chaussée côté WEST, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

la surface proprement dite

b) en copropriété et indivision forcée :

deux cent deux/dixmillièmes (202/10.000èmes)
indivis des parties communes dont le terrain

4) Un **local technique** dénommé « **LOT WEST 0.4** » située au rez-de-chaussée côté WEST, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

la surface proprement dite

b) en copropriété et indivision forcée :

vingt-quatre/dixmillièmes (24/10.000èmes)
indivis des parties communes dont le terrain

c) en jouissance privative et exclusive :
l'accès à cette surface depuis le jardin intérieur (patio) ainsi que la partie de terrasse y attenante

COTE EAST « COMMUNAUTES »

5) Une **surface de services** dénommée « **LOT EAST 0.1** » située au rez-de-chaussée côté EAST, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

la surface proprement dite

b) en copropriété et indivision forcée :

cent nonante-sept/dixmillièmes (197/10.000èmes)
indivis des parties communes dont le terrain

6) Une **surface de bureaux** dénommée « **LOT EAST 0.2** » située au rez-de-chaussée côté EAST, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

la surface proprement dite

b) en copropriété et indivision forcée :

quatre cent quatre/dixmillièmes (404/10.000èmes)
indivis des parties communes dont le terrain

7) Un **local technique** dénommé « **LOT EAST 0.3** » située au rez-de-chaussée côté EAST, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

la surface proprement dite

b) en copropriété et indivision forcée :
dix-sept/dixmillièmes (17/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain

c) en jouissance privative et exclusive :
l'accès à cette surface depuis le jardin intérieur (patio) ainsi que la partie de terrasse y attenante ».

Est remplacée comme suit :

« COTE WEST « BRETAGNE »

1) Une surface de bureaux/services dénommée « LOT WEST 0.1 » située au rez-de-chaussée côté WEST, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

la surface proprement dite

b) en copropriété et indivision forcée :

deux cent vingt-huit/dixmillièmes (228/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain

Identifiant parcellaire réservé : section A
numéro 0151SP0396

2) Une surface de bureaux dénommée « LOT WEST 0.2 » située au rez-de-chaussée côté WEST, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

la surface proprement dite

b) en copropriété et indivision forcée :

septante-deux/dixmillièmes (72/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain

Identifiant parcellaire réservé : section A
numéro 0151SP0358

3) Une surface de services dénommée « LOT WEST 0.3 » située au rez-de-chaussée côté WEST, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

la surface proprement dite

b) en copropriété et indivision forcée :

cent nonante-cinq/dixmillièmes (195/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain

Identifiant parcellaire réservé : section A
numéro 0151SP0397

4) Un local technique dénommé « LOT WEST 0.4 » située au rez-de-chaussée côté WEST, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

la surface proprement dite

b) en copropriété et indivision forcée :

vingt-quatre/dixmillièmes (24/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain

c) en jouissance privative et exclusive :

l'accès à cette surface depuis le jardin intérieur (patio) ainsi que la partie de terrasse y attenante

Identifiant parcellaire réservé : section A
numéro 0151SP0360

5) Une **surface de bureaux** dénommée « **LOT WEST 0.5** » située au rez-de-chaussée côté WEST, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

la surface proprement dite

b) en copropriété et indivision forcée :

nonante-quatre/dixmillièmes (94/10.000èmes)

indivis des parties communes dont le terrain

Identifiant parcellaire réservé : section A
numéro 0151SP0398

COTE EAST « COMMUNAUTES »

6) Une **surface de services** dénommée « **LOT EAST 0.1** » située au rez-de-chaussée côté EAST, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

la surface proprement dite

b) en copropriété et indivision forcée :

cent nonante-sept/dixmillièmes (197/10.000èmes)

indivis des parties communes dont le terrain

Identifiant parcellaire réservé : section A
numéro 0151SP0001

7) Une **surface de bureaux** dénommée « **LOT EAST 0.2a** » située au rez-de-chaussée côté EAST, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

la surface proprement dite

b) en copropriété et indivision forcée :

deux cent treize/dixmillièmes (213/10.000èmes)

indivis des parties communes dont le terrain

c) en jouissance privative et partagée avec le « LOT EAST 0.2b » :

le bloc sanitaire du « LOT EAST 0.2b », tel que repris en hachuré rouge au plan dressé par le géomètre-expert Jean-Luc Hanneesse, ayant ses bureaux à 1180 Uccle, Rue Vanderkindere, 467, le 12 mai 2020, resté annexé à l'acte de base modificatif reçu par le notaire associé Laurent Vigneron, à Wavre, le 22 mars 2021.

Identifiant parcellaire réservé : section A
numéro 0151SP0394

8) Une **surface de bureaux** dénommée « **LOT EAST 0.2b** » située au rez-de-chaussée côté EAST, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

la surface proprement dite

b) en copropriété et indivision forcée :

cent nonante et un/dixmillièmes (191/10.000èmes)

indivis des parties communes dont le terrain

Identifiant parcellaire réservé : section **A**
numéro **0151SP0395**

9) Un **local technique** dénommé « **LOT EAST 0.3** »
située au rez-de-chaussée côté **EAST**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

la surface proprement dite

b) en copropriété et indivision forcée :

dix-sept/dixmillièmes (17/10.000èmes) indivis
des parties communes dont le terrain

c) en jouissance privative et exclusive :

l'accès à cette surface depuis le jardin intérieur
(patio) ainsi que la partie de terrasse y attenante

Identifiant parcellaire réservé : section **A**
numéro **0151SP0003** ».

II. Description des parties communes au niveau du rez-de-chaussée

Une servitude de jouissance privative et exclusive est constituée au profit des LOTS « **WEST 0.2** », « **WEST 0.3** » et « **WEST 0.5** » prédécrits, sur les parties communes (couloir) reprises en hachuré rouge sur fond jaune au plan dressé par le géomètre-expert Jean-Luc Hanneesse, ayant ses bureaux à 1180 Uccle, Rue Vanderkindere, 467, le 12 mai 2020, dont question ci-dessus. Lesdits lots auront à dater des présentes la jouissance privative de ces parties communes à titre perpétuel et gratuit, mais à charge d'entretien partagé à concurrence d'un tiers chacun.

La description des parties communes situées au rez-de-chaussée reprise au « Chapitre II. Description des parties privatives et des parties communes - fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative », « 4. Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux. Détermination de leur caractère privatif ou commun », « 15. Locaux et parkings à usage commun », est par conséquent complétée comme suit :

« **3.-** Le couloir attenant aux « **LOT WEST 0.2** », « **WEST 0.3** » et « **WEST 0.5** », à savoir les parties communes reprises en hachuré rouge sur fond jaune au plan dressé par le géomètre-expert Jean-Luc Hanneesse, ayant ses bureaux à 1180 Uccle, Rue Vanderkindere, 467, le 12 mai 2020, resté annexé à l'acte de base modificatif reçu par le notaire associé Laurent Vignerot, à Wavre, le 22 mars 2021, est grevé d'une servitude de jouissance privative et partagée au profit des « **LOT WEST 0.2** », « **WEST 0.3** » et « **WEST 0.5** ». Ladite servitude est constituée à titre perpétuel et gratuit, mais à charge d'entretien partagé à concurrence d'un tiers chacun. ».

III. Annexes :

Sont annexés au présent acte pour en faire partie intégrante après avoir été signés « ne varietur » par la partie comparante :

1/ Une copie de la note technique établie et du plan dressé par le géomètre-expert Jean-Luc Hannesse, ayant ses bureaux à 1180 Uccle, Rue Vanderkindere, 467, respectivement les 22 mai et 12 mai 2020, plan enregistré dans la base de données des plans de délimitation du cadastre sous le numéro de référence **21018/10185**, plan qui fera l'objet d'une transcription par application de l'article 1 alinéa 4 de la loi hypothécaire. La partie comparante déclare que les métadonnées reprises dans la base de données du cadastre ont trait au plan ci-annexé et qu'il n'a pas été modifié depuis lors. La comparante déclare invoquer le bénéfice de l'article 26, alinéa 3, 2° du Code des droits d'enregistrement ;

2/ Une copie du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble « Woluwe Heights », tenue le 12 février 2021, portant notamment décision de modifier les statuts de l'immeuble ;

3/ Une copie du procès-verbal de l'assemblée générale tenue le 20 juin 2019, portant notamment nomination de la société anonyme « « BNP PARIBAS REAL ESTATE PROPERTY MANAGEMENT BELGIUM » en qualité de syndic de l'immeuble.

DISPOSITIONS FINALES

Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit au bureau Sécurité Juridique Bruxelles 5 et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Pour autant que de besoin, l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale compétente est expressément dispensée de prendre inscription d'office, pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription des présentes.

Arbitrage

La compétence du juge de paix ne fait nullement obstacle à la possibilité de recourir à l'arbitrage une fois que le litige est né.

Frais

Tous les frais, taxes (y compris la TVA) et honoraires du présent acte de base modificatif sont à charge de la société à responsabilité limitée « TAKE-UP INVEST », à Lasne.

CERTIFICAT D'IDENTITE - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur siège susindiqué.

Le notaire soussigné certifie l'exactitude de la dénomination, de la forme, du siège, de la date de constitution et du numéro d'entreprise des parties - personnes morales - au vu des pièces requises par la loi.

Conformément à l'article 12 de la loi de Ventôse, le(s) notaire(s) certifie(nt) les noms, prénoms et domicile des ou du mandataire(s) et représentant(s) de société au vu de leur carte d'identité.

LOI CONTENANT ORGANISATION DU NOTARIAT

Les parties reconnaissent avoir été éclairées par le notaire instrumentant sur la portée de l'article 9, paragraphe 1^{er} alinéa 2, de la loi contenant organisation du notariat, qui dispose : *« Lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, le notaire attire l'attention des parties et les avise qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Le notaire en fait mention dans l'acte notarié. »*

PROJET

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte, le vingt et un mars deux mille vingt et un, et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

DROIT D'ECRITURE

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

DONT ACTE

Fait et passé, lieu et date que dessus.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé avec nous, notaire.

POUR EXPEDITION CONFORME