

**COMPLEXE IMMOBILIER ALMA III  
WOLUWE-SAINT-LAMBERT  
PLACE ALMA**

**ACTE DE BASE**

L'AN DEUX MILLE QUATRE

Le vingt-cinq juin.

Par devant Nous, Maître **Gérard INDEKEU**, Notaire résidant à Bruxelles, et Maître **Damien HISETTE**, notaire associé membre de la société civile à forme d'une société coopérative à responsabilité limitée dénommée "Van Halteren, Hissette & Derynck", ayant son siège à 1000 Bruxelles, rue de l'Association, 30, inscrite au registre des sociétés civiles à Bruxelles, sous le numéro 5503.

**A COMPARU :**

1. La société civile ayant adopté la forme d'une société anonyme **ECKELMANS D.T.K.**, dont le siège social est établi à Leuven, Parijsstraat, 74, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0465.621.675.

Non assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Constituée sous la dénomination « DTK » aux termes d'un acte reçu par le Notaire Patrick VAN DEN WEGHE, à Leuven, en date du six mars mil neuf cent nonante-neuf, publié à l'annexe du Moniteur Belge le dix-neuf mars suivant, sous le numéro 990319-306.

Dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois aux termes d'un acte reçu par le notaire Patrick VAN DEN WEGHE, prénommé, en date du quatre septembre deux mil deux, publié à l'annexe du Moniteur Belge le dix-neuf septembre suivant sous le numéro 02117456.

Ici représentée conformément à ses statuts par son administrateur délégué étant Monsieur Johan ECKELMANS, administrateur de société, domicilié à Kessel-Lo, Heidebergstraat, 258.

Renommé à la fonction d'administrateur et d'administrateur délégué aux termes de l'assemblée générale et du conseil d'administration du quatre septembre deux mil deux, publié à l'annexe du Moniteur Belge le dix-neuf

septembre suivant sous le numéro 02117456.

2. L'association sans but lucratif "FONDS DE PENSION DU PERSONNEL DE LA SOCIETE GENERALE DE BANQUE", en néerlandais "PENSIOENFONDS VAN HET PERSONEEL VAN DE GENERALE BANKMAATSCHAPPIJ", en abrégé "G FONDS", établi à Bruxelles, Montagne du Parc, 3. Numéro national 0418.748.604.

Constituée suivant acte sous seing privé en date du trente juin mil neuf cent septante-huit, publié à l'annexe du Moniteur Belge le dix-neuf octobre suivant, sous le numéro 9436.

Dont les statuts n'ont pas été modifiés à ce jour.

Ici représentée par Monsieur Yves Marchal, domicilié à Wellen, Overbroekstraat 68, agissant en vertu d'une procuration reçue par le notaire Jean-Philippe Lagae, en date du quatorze mai deux mil quatre, dont une expédition est restée annexée à l'acte de dissolution de l'association des copropriétaires des Blocs ALMA II et III reçu par les notaires soussignés, en date de ce jour, antérieurement aux présentes, à transcrire.

Lesquelles comparantes, représentées comme dit-est et préalablement à l'acte de base, objet des présentes, Nous ont exposé ce qui suit :

#### I. EXPOSE PREALABLE

1/ Les comparantes sont propriétaires du bien dont la description suit :

#### DESCRIPTION DU BIEN COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT ( première division cadastrale)

Dans le "Quartier ALMA" sur le site universitaire de Louvain-en-Woluwe, à l'angle de l'avenue de l'Idéal et de l'avenue de l'Assomption :

L'immeuble à appartements multiples dénommé « Complexe Alma III » Place Alma 4, érigé sur un terrain, objet d'un droit d'emphytéose accordé par l'Université Catholique de Louvain, cadastré ou l'ayant été selon titre section B partie du numéro 94/d/5 et actuellement section B partie du numéro 94 R 5 étant une partie de l'assiette de l'ancien complexe d'immeubles bâtis dénommés "ALMA II" et "ALMA III", tel que cet immeuble se trouve figuré sous liséré rose au plan qui restera ci-annexé (PLAN QUI SERA TRANSCRIT). Le

solde de la parcelle appartenant au G FONDS.

Et plus spécialement :

\* en ce qui concerne la société civile ayant adopté la forme d'une société anonyme ECKELMANS D.T.K : mille sept cent nonante-sept/deux mille vingt-huitièmes indivis qui correspondront suite à la signature du présent acte, à :

- Vingt-huit caves avec leur porte numérotées de "B.1" à "B.27" et "B.29"

- l'appartement dénommé "ALMA III.A.0.1"
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.0.2"
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.0.3"
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.0.4"
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.0.5"
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.0.6"
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.0.7"
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.1.1"
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.1.2"
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.1.3"
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.1.4"
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.1.5"
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.1.6"
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.1.7"
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.2.1"
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.2.2"
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.2.3"
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.2.4"
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.2.5"
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.2.6"
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.2.7"
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.3.1"
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.3.2"
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.3.3"
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.3.4"
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.3.5"
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.3.6"
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.3.7"
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.4.1"
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.4.2"
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.4.3"
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.4.4"
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.4.5"
- l'appartement duplex dénommé "ALMA III/A.5.1"
- l'appartement duplex dénommé "ALMA III/A.5.2"
- l'appartement duplex dénommé "ALMA III/A.5.3"

- 1'emplacement automobile dénommé "-2.1"
- 1'emplacement automobile dénommé "-2.2"
- 1'emplacement automobile dénommé "-2.3"
- 1'emplacement automobile dénommé "-2.4"
- 1'emplacement automobile dénommé "-2.5"
- 1'emplacement automobile dénommé "-2.48"
- 1'emplacement automobile dénommé "-2.49"
- 1'emplacement automobile dénommé "-2.50"
- 1'emplacement automobile dénommé "-2.51"
- 1'emplacement automobile dénommé "-2.52"
- 1'emplacement automobile dénommé "-2.53"
- 1'emplacement automobile dénommé "-2.54"
- 1'emplacement automobile dénommé "-2.10"
- 1'emplacement automobile dénommé "-2.11"
- 1'emplacement automobile dénommé "-2.12"
- 1'emplacement automobile dénommé "-2.13"
- 1'emplacement automobile dénommé "-2.14"
- 1'emplacement automobile dénommé "-2.15"
- 1'emplacement automobile dénommé "-2.16"
- 1'emplacement automobile dénommé "-2.17"
- 1'emplacement automobile dénommé "-2.18"
- 1'emplacement automobile dénommé "-2.19"
- 1'emplacement automobile dénommé "-2.20"
- 1'emplacement automobile dénommé "-2.21"
- 1'emplacement automobile dénommé "-2.22"
- 1'emplacement automobile dénommé "-2.23"
- 1'emplacement automobile dénommé "-2.24"
- 1'emplacement automobile avec la cave annexée "-2.25"
- 1'emplacement automobile dénommé "-2.31"
- 1'emplacement automobile dénommé "-2.32"
- 1'emplacement automobile dénommé "-2.33"
- 1'emplacement automobile dénommé "-2.34"
- 1'emplacement automobile dénommé "-2.35"
- 1'emplacement automobile dénommé "-2.36"
- 1'emplacement automobile dénommé "-2.37"
- 1'emplacement automobile dénommé "-2.38"
- 1'emplacement automobile dénommé "-2.39"
- 1'emplacement automobile dénommé "-2.40"
- 1'emplacement automobile dénommé "-2.41"
- 1'emplacement automobile dénommé "-2.42"
- 1'emplacement automobile dénommé "-2.43"

\* En ce qui concerne L'association sans but lucratif "FONDS DE PENSION DU PERSONNEL DE LA SOCIETE GENERALE DE BANQUE", en néerlandais "PENSIOENFONDS VAN HET PERSONEEL VAN DE GENERALE BANKMAATSCHAPPIJ", en abrégé "G FONDS" : deux cent trente et un/deux mille vingt-huitièmes indivis qui correspondront suite à la signature du présent acte, à :

- l'emplacement automobile dénommé "-2.30"
- l'emplacement automobile dénommé "-2.29"
- l'emplacement automobile dénommé "-2.28"
- l'emplacement automobile dénommé "-2.27"
- l'emplacement automobile dénommé "-2.26"
- le local archives dénommé « archive 3 »
- le local archive dénommé « archive 4 »

Ci-après dénommés ensemble "le bien" ou "le complexe immobilier".

#### ORIGINE DE PROPRIETE

La société ECKELMANS D.T.K. est propriétaire des constructions se rapportant aux biens prédécrits et les quotités de terrain s'y rapportant et faisant l'objet d'un bail emphytéotique dont question ci-dessous pour les avoir acquises de l'Association sans but lucratif « FONDS DE PENSION DU PERSONNEL DE LA SOCIETE GENERALE DE BANQUE », en néerlandais, « PENSIOENFONDS VAN HET PERSONEEL VAN DE GENERALE BANK MAATSCHAPPIJ », en abrégé « G-FONDS », à Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Patrick VAN DEN WEGHE, à Leuven, en date du six décembre deux mil deux, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles.

Le G-FONDS, prénommé, est propriétaire des biens prédécrits lui appartenant et était propriétaire des biens vendus à la société ECKELMANS D.T.K. savoir les constructions érigées sur le terrain prédécrit et titulaire du bail emphytéotique sur le terrain prédécrit pour l'avoir acquis de la société anonyme IMMO ECKELMANS, ayant son siège social sis à Leuven, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Joan DE COSTER, à Duffel, en date du treize juin mil neuf cent nonante et un, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le quatre juillet suivant volume 8153, numéro 9.

La société anonyme IMMO ECKELMANS, précitée, était titulaire d'un bail emphytéotique sur le terrain prédécrit lui ayant été conféré par l'UNIVERSITE CATHOLIQUE DE

3° RÔLE

LOUVAIN, ayant son siège social à Louvain-la Neuve, aux termes d'un acte reçu par le notaire Jacques POSSOZ, ayant résidé à Bruxelles, en date du quatre juillet mil neuf cent nonante, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le premier août suivant, volume 7959, numéro 8. En vertu dudit bail emphytéotique, la société IMMO ECKELMANS, précitée, a érigée sur ledit terrain, les constructions actuelle.

A l'origine, le bien appartenait à L'UNIVERSITE CATHOLIQUE DE LOUVAIN - KATHOLIEKE UNIVERSITEIT TE LEUVEN", à Leuven, pour l'avoir acquis de LA SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATIONS SOCIALES KAPELLEVELD, à Woluwe-Saint-Lambert, aux termes d'un acte reçu par le notaire Charles ROBERTI de WINGHE, ayant résidé à Leuven, en date du vingt-cinq mars mil neuf cent soixante-huit, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt-neuf mars suivant, volume 3797, numéro 12.

L'UNIVERSITE CATHOLIQUE DE LOUVAIN - KATHOLIEKE UNIVERSITEIT TE LEUVEN, précitée, a cédé le terrain sur lequel les constructions prédécrites ont été érigées avec d'autre terrains, à l'UNIVERSITE CATHOLIQUE DE LOUVAIN, précitée, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Charles ROBERTI de WINGHE, prénommé, en date du vingt-trois juillet mil neuf cent septante et un, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le treize septembre suivant, volume 4347, numéro 12.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire André PHILIPS, à Koekelberg, et le Notaire Damien HISETTE, à Bruxelles, à l'intervention du notaire Jacques WATHELET, à Wavre, en date du vingt-deux janvier deux mil quatre, en cours de transcription, l'UNIVERSITE CATHOLIQUE DE LOUVAIN, le G-FONDS, le société anonyme ECKELMANS D.T.K., et la commune de Woluwe-Saint-Lambert, ont procédé à un échange de parcelles de terrain et modifié (résiliation partielle et adoption d'un nouveau bail) le bail emphytéotique dont question ci-avant suite à l'échange effectué.

2. Les comparantes déclarent que le bien prédécrit a fait l'objet d'un acte de base, dressé par le notaire Joan DE COSTER, à Duffel, en date du treize juin mil neuf cent nonante et un, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le quatre juillet suivant, volume 8163 numéro 1.

Les comparantes déclarent que cet acte de base n'a jamais été appliqué, le bien étant resté dans les mains d'un

seul propriétaire et ensuite dans les mains de deux propriétaires mais gérés comme étant la propriété d'une seule personne.

Cet exposé fait, les comparantes Nous ont requis d'acter ce qui suit:

## II. DIVISION L'IMMEUBLE

Les comparantes ayant manifesté leur décision de vendre tout ou partie du bien prédécrit, elles déclarent vouloir refondre une nouvelle mouture de l'acte de base du complexe prédécrit en remplacement de l'acte de base existant reçu par le notaire Joan DE COSTER, prénommé, dont question ci-dessus, et de le placer sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, formant les articles 577-2 à 577-14 du Code Civil et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le complexe immobilier sera divisé sur base des plans dont question ci-après :

- d'une part, en parties privatives, appelées "appartement", "emplacement pour véhicule", "garage", "cave" ou « local archive » 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 du complexe immobilier. Les parties communes de l'ensemble du complexe immobilier seront divisées en deux mille vingt-huit / deux mille vingt-huitièmes (2.028/2.028èmes) indivis et les parties communes. Ces quotités dans les parties communes seront rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privés formant des fonds 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 l'appartement, la cave, l'emplacement de parking et le local archives proprement dit, ainsi qu'une quote-part dans les parties communes du complexe en état de copropriété et indivision forcée.

4° RÔLE

En conséquence, constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire comprenant un ensemble indivisible : le bien privatif (appartement, cave, emplacement de parking, garage ou local archives) avec, comme accessoire indispensable, la fraction lui afférente dans les parties communes générales du complexe.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou constitution de droit réel affectant un lot 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, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droits ou successeurs à tous titres, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points le présent acte de base et règlement de copropriété, qui forment les statuts de l'immeuble ainsi que, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et toutes 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 de l'immeuble et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droit.

### III. PLANS - REGLEMENT DE COPROPRIETE

Les comparantes Nous ont ensuite remis, pour être annexés au présent acte, les documents suivants :  
Les plans de l'immeuble, établis par l'architecte Jozef BLONTROCK, dont les bureaux sont établis à Oudenburg (Roksem), Oude Bruggeweg, 88.

- 1) le plan numéro 88.15/10 et le plan 88.15/02 représentant le deuxième sous-sol;
- 2) le plan numéro 88.15/11 et le plan 88.15/03 représentant le premier sous-sol;
- 3) le plan numéro 88.15/12 représentant le rez-de-chaussée, le premier étage et le deuxième étage;
- 4) le plan numéro 88.15/13 représentant le troisième et le quatrième étage;
- 5) le plan numéro 88.15/14 représentant le cinquième étage et le sixième étage sous toit;
- 6) le plan numéro 88.15/15 représentant les coupes A-B et C-D ;
- 7) le plan numéro 88.15/16 représentant la façade sud-ouest



- et la façade côté Kapelleveld;
- 8) le plan numéro 88.15/17 représentant les façades nord-est et nord-ouest;
- 9) le plan numéro 88.15/18 représentant le plan des collecteurs et des égouts;
- 10) le plan numéro 88.15/19 représentant la coupe K-L;
- 11) le plan numéro 88.15/20 représentant la coupe G-H et I-J.

Ces documents forment, avec les statuts de l'ensemble immobilier qui est ainsi juridiquement créé, un tout et se complètent mutuellement; 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 du règlement de copropriété 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 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 mais ne seront pas transcrits 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, voulant que ces conditions et conventions acquièrent le même degré d'authenticité que si elles étaient ci-même reproduites.

#### IV. - SERVITUDES CONVENTIONNELLES OU PAR DESTINATION DU PERE DE FAMILLE

1. L'immeuble, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, provoquera l'établissement entre les différents lots privés, d'un état de choses qui constitueront 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

5<sup>e</sup> RÔLE

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 fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires - gaz - électricité - téléphone - et caetera) 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 lot que révéleront les plans ou encore selon l'usage des lieux.

Les différends, de quelque nature qu'ils soient, auxquels pourrait 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.

2. Les propriétaires et/ou occupants des appartements pourront procéder à tous déménagements de leur appartement par l'arrière du bâtiment.

A cette fin, ils pourront placer un monte charge à l'arrière du bâtiment.

Les propriétaires et/ou occupants des appartements du rez-de-chaussée devront laisser l'accès à l'arrière du bâtiment lors de tous déménagements.

3. Les propriétaires et/ou occupants des différentes entités privatives devront irrévocablement respecter les prescriptions imposées par les services de sécurité compétents concernant les issues de sorties de secours et devront procéder aux aménagement et travaux nécessités par le respect desdites prescriptions.

4. N'est établi en faveur des immeubles voisins dénommés "ALMA I" et "ALMA II" une servitude perpétuelle d'usage commun avec les copropriétaires du Bloc "ALMA III" du local poubelles sis au rez-de-chaussée du Bloc "ALMA III".

## V. CONDITIONS SPECIALES

Le bail emphytéotique dressé par le Notaire Jacques POSSOZ, à Bruxelles, en date du quatre juillet mil neuf cent nonante, dont question ci-avant, contient les stipulations ci-après reproduites textuellement :

" Le bail emphytéotique précité contient les stipulations ci-après reproduites textuellement

### "1.4. DESTINATION DE LA PARCELLE.

La parcelle, objet du présent bail emphytéotique, est destinée à la construction des immeubles dénommés "ALMA II" et "ALMA III" à respectivement quatre et six niveaux.

Lesquels immeubles seront affectés au logement et au secteur tertiaire, les commerces y étant autorisés.

Les parties précisent en outre que la surface des dites constructions hors sol sera de trois mille deux cents mètres carrés pour "ALMA II" et de trois mille cinq cents mètres carrés pour "ALMA III".

Ces immeubles constituent les deuxième et troisième lots de l'ensemble immobilier "QUARTIER ALMA" déjà évoqué, lequel ensemble comprendra, après réévaluation suite à l'extension du projet initial :

- environ neuf mille neuf cents (9.900) mètres carrés bruts hors sol pour les constructions.

- environ cinq mille mètres carrés bruts en sous-structure (parkings et locaux techniques).

- environ huit cent vingt mètres carrés pour les abords, les voiries n'étant pas comprises.

### 1.5. DESTINATION DU SITE.

Le terrain prédécrit fait partie du site universitaire de l'UNIVERSITE CATHOLIQUE DE LOUVAIN à Woluwe-Saint-Lambert.

L'emphytéote déclare bien connaître la destination du dit site.

### 1.6. UTILISATION DU TREFONDS.

L'emphytéote accepte que le propriétaire se réserve le droit d'utiliser le tréfonds aux fins d'aménagement du site dont il s'agit et ce, sans préjudice à l'application des articles 1382 et suivants du Code civil.

Ce droit d'utilisation s'exercera sans préjudice pour les immeubles construits par l'emphytéote.

Il comportera également pour le propriétaire le droit d'établir des installations permanentes et celui de passage

6<sup>e</sup> ROLÉ

et d'appui pour les conduites, tuyauteries, câbles et raccordements divers, nécessaires aux services du site ou des fonds voisins de la parcelle décrite à l'article 1.2.1. ci-dessus.

Le propriétaire prendra néanmoins toutes les dispositions utiles pour limiter le passage et les appuis au minimum indispensable.

#### 1.7. SERVITUDES

1.7.1. Le propriétaire déclare constituer à titre de servitude perpétuelle et gratuite, à charge de la parcelle prédécrite et au profit de tous les fonds constituant le site de l'UNIVERSITE CATHOLIQUE DE LOUVAIN à Woluwe-Saint-Lambert les servitudes suivantes qu'accepte l'emphytéote

1° une servitude de passage et d'appui pour toutes conduites, tuyauteries, câbles et/ou raccordements nécessaires au développement du site ou des immeubles voisins ainsi qu'une servitude de placement et de libre accès pour tous compteurs et chambres de visite nécessités par les susdits conduites, tuyauteries, câbles et raccordements.

Cette servitude vise notamment le transport de tous fluides, liquides et énergies et plus particulièrement le passage d'un câble électrique à haute tension enfoui dans le sous-sol le long de la façade sud de la parcelle prédécrite. Cette servitude figure sous liseré jaune entre les lettres "A" et "B" au plan ci-annexé.

L'emphytéote prendra et fera prendre toute précaution utile pour ne pas endommager le câble à haute tension en question, à peine de le rétablir à ses frais.

2° une servitude de passage public, perpétuelle et gratuite sur les voies de circulation et aires de parcage tant présentes que futures en vue de plus d'assurer l'accès et le passage permanent du public au et à travers le site universitaire en cause, à charge pour l'emphytéote d'assurer le libre passage et d'entretenir les parties de ces voies de circulation et aires de parcage situées sur la parcelle prédécrite, le tout conformément aux règlements de police de la Commune de Woluwe-Saint-Lambert.

La présente servitude vise plus particulièrement le passage public s'intégrant dans la parcelle prédécrite entre les deux immeubles "ALMA II" et "ALMA III" dans le sens Nord-Sud,

Ce passage figure au plan ci-annexé sous liseré jaune et y est délimité par les lettres "C-D-D'-E-F-G-H-I-J-J'-K-L'". Ledit passage public, couvert par des constructions en surplomb, sera aménagé aux frais de l'emphytéote, conformément aux instructions du propriétaire. Les frais d'entretien et réparations de ce passage public sont à charge de l'emphytéote.

1.7.2. pour le surplus, en ce qui concerne les servitudes pouvant grever ou avantager la parcelle prédécrite, le propriétaire déclare qu'à sa connaissance, celle-ci n'est grevée par aucune servitude - et plus particulièrement pas par celles constituées lors de la construction du métro - ni ne profite d'aucune servitude, le tout autres que celles rappelées ou constituées aux présentes. Le propriétaire affirme également ne pas en avoir concédé d'autres.

1.8. CONDITIONS SPECIALES.

L'acte prérappelé du notaire Roberti de Winghe prénommé du vingt-cinq mars mil neuf cent soixante-huit stipule textuellement ce qui suit :

" Dans l'acte de vente passé devant le Notaire Scheyven le huit octobre mil neuf cent vingt-trois (étant la vente par le Marquis Gaétan de la Boëssière-Thiennes à la société coopérative "La cité Jardin du Kapelleveld" - devenue ensuite la société coopérative d'habitations sociales du Kapelleveld précitée - de terrain dont la parcelle prédécrite), il a été stipulé littéralement ce qui suit :

"" La parcelle octogonale hachurée au plan et comprise entre les A.B.C. et D. servira de passage à tous les propriétaires y aboutissant et ce à titre de servitude établie à perpétuelle demeure et sans indemnité.""

L'emphytéote sera subrogé dans tous les droits et obligations du propriétaire résultant des stipulations ci-dessus reproduites, pour autant qu'elles concernent la parcelle prédécrite et soient encore d'application,

1.9. MITOYENNETE.

Les parties conviennent que les constructions devront être entièrement érigées à l'intérieur des limites de la parcelle, ces limites devant être considérées telles qu'elles apparaissent aujourd'hui au plan ci-annexé. Si tout ou partie des dites constructions venait à être établi à cheval sur une limite séparative de la dite

7° RÔLE

parcelle avec un fonds voisin, cette construction sera mitoyenne sans qu'aucune indemnité ne puisse être réclamée au propriétaire du fonds voisin concerné, ses ayants-droit ou ayants-cause.

#### 1.10. CAHIER DES CHARGES - INSTRUCTIONS.

Le présent contrat de bail emphytéotique est de plus consenti et accepté aux clauses et conditions inscrites dans le cahier des charges urbanistiques et les instructions pour la réalisation des voiries, avenue de l'Assomption et avenue de l'Idéal, qui signés "ne varietur" par les parties et Nous, Notaire, resteront annexés aux présentes.

Chaque partie reconnaît la signature de son représentant apposée sur les dits cahier des charges et instructions et réitère les clauses et conditions y inscrites voulant de la sorte que les dits cahier des charges et instructions aient la même force probante et exécutoire que le présent acte avec lequel ils forment un tout indivisible.

L'emphytéote reconnaît avoir reçu un exemplaire desdits cahier de charge et instructions antérieurement aux présentes.

Pour l'interprétation de la présente convention, il est fait observer que lorsque des mêmes clauses sont reprises dans le présent acte notarié et dans les cahiers des charges ou instructions susvisés (comme, à titre d'exemple, les servitudes ci-dessus visant les câbles électriques à haute tension et passage public), ce sont les clauses et indications du présent acte qui priment celles des cahiers des charges et instructions en cause.

#### 1.11. VOIRIES PIETONNES.

L'emphytéote accepte dès à présent que les voiries piétonnes prévues au plan particulier d'aménagement puissent être éventuellement modifiées.

### ARTICLE 2. DUREE DU CONTRAT.

#### 2.1. Durée.

Le présent contrat est consenti et accepté pour une durée de nonante-neuf ans prenant cours ce jour quatre juillet mil neuf cent nonante.

#### 2.2. Terme.

Le présent contrat prend fin :

2.2.1. soit de plein droit après nonante-neuf ans le trois juillet deux mil quatre-vingt-neuf.

2.2.2. soit à tout moment avec un préavis de six mois

notifié par lettre recommandée si l'emphytéote modifie sans autorisation écrite et préalable du propriétaire, la destination du bien précisée ci-avant ou ne respecte pas les obligations qui lui sont imposées au présent contrat et ses annexes.

### ARTICLE 3. DROITS ET OBLIGATIONS DE L'EMPHYTEOTE.

#### 3.1. Constructions.

Sur la parcelle décrite à l'article 1.2.1., l'emphytéote construira ou fera construire à ses frais, deux immeubles, dénommés l'un "ALMA II" et l'autre "ALMA III", de respectivement quatre et six niveaux d'une surface brute respective d'environ trois mille deux cents (3.200) et trois mille cinq cents (3.500) mètres carrés hors sol, comportant deux niveaux de parking en sous sol d'une capacité totale de cent-six (106) emplacements pour automobiles.

La construction des immeubles dont il s'agit devra être terminée dans un délai compter de ce jour :

- de deux ans pour "ALMA II",
- et de quatre ans pour "ALMA III".

En d'autres termes, la réception provisoire des dits immeubles devra, sauf cas de force majeure ou d'incident grave survenu en cours de construction, avoir lieu au plus tard pour l'"ALMA II" le quatre juillet mil neuf cent nonante-deux et le quatre juillet mil neuf cent nonante-quatre pour l'"ALMA III".

A défaut, le propriétaire pourra demander la résiliation du présent contrat, pour non-exécution d'une condition essentielle de celui-ci, la partie du canon payable à la signature du présent contrat et des canons payés aux échéances annuelles restant acquise au propriétaire.

#### 3.2. Destination des constructions - risques

3.2.1. La destination des constructions sera conforme aux prescriptions prévues au présent contrat de bail et ses annexes ainsi qu'à celles du plan particulier d'aménagement dont question infra.

L'emphytéote soumettra à l'approbation préalable du propriétaire le dossier de demande de permis de bâtir les constructions projetées, c'est-à-dire les plans, formulaires statistiques, calculs du rapport plancher sol (P/S).

De même, il soumettra à l'approbation préalable du propriétaire, tous projets de modifications ou de

transformations si ces modifications ou transformations affectent l'aspect extérieur des immeubles ou les infrastructures du site de Louvain-en-Woluwe.

3.2.2. L'emphytéote prend également à sa charge les risques et les dommages éventuels, nés de la nature ou de la configuration du terrain et du sous-sol de la parcelle décrite à l'article 1.2.1, ci-dessus.

L'emphytéote aura la propriété des constructions immobilières érigées par lui. A cette fin, le propriétaire renonce pour autant que de besoin à (accession pendant la durée du présent contrat.

L'emphytéote ne pourra toutefois prendre, concernant les constructions érigées par lui sur la parcelle, objet du présent contrat, aucun engagement susceptible de se prolonger au-delà du terme prévu à l'article 2.2.1.

#### 3.4. Cession - hypothèque - vente.

3.4.1. Aux conditions des présentes, l'emphytéote peut céder librement son droit d'emphytéose.

L'emphytéote communiquera au propriétaire par lettre recommandée, signée également par le cessionnaire, les nom et domicile ou dénomination et siège social de ce dernier ainsi que les jour, heure et lieu de signature de l'acte authentique de cession.

L'emphytéote sera dégagé de toutes ses obligations futures à l'égard du propriétaire à compter de la signature de l'acte authentique de cession auquel le propriétaire pourra intervenir.

A compter de cette signature, le cessionnaire sera subrogé dans tous les droits et obligations de son cédant sous réserve de ce qui est dit infra quant au droit de préférence accordé à l'emphytéote, signataire des présentes.

3.4.2. L'emphytéote peut de même hypothéquer son droit d'emphytéose.

3.4.3. Il est en outre de convention expresse entre les parties que l'emphytéote, ses ayants-droit ou ayants-cause s'engagent, en cas de vente des constructions visées sub 3.1., à imposer à l'acquéreur le respect de la présente convention pour toute la durée qui y est prévue et pour toutes les clauses qui y sont énoncées.

#### 3.5. Canon emphytéotique.

3.5.1. Le droit d'emphytéose est consenti moyennant le



paiement, à compter des présentes, par l'emphytéote au propriétaire d'un canon annuel d'UN (1) FRANC par mètre carré soit un canon de TROIS MILLE CINQ CENT SOIXANTE-HUIT (3.568) FRANCS pour trente-cinq ares soixante-huit centiares.

Toutefois, durant les quarante premières années du présent bail, soit jusqu'à l'échéance du trois juillet deux mil trente, le canon annuel sera de VINGT-SIX FRANCS SOIXANTE-SEPT CENTIMES (6,67) le mètre carré au sol, soit un canon de NONANTE-CINQ MILLE CENT CINQUANTE-NEUF (95.159) FRANCS pour la même surface de trente-cinq ares soixante-huit centiares.

3.5.2. Le canon sera payable anticipativement le premier février de chaque année et pour la première fois le premier février mil neuf cent nonante et un.

Un premier paiement de CINQUANTE-CINQ MILLE DIX (55.010) FRANCS est en outre effectué, à l'instant, en présence de Nous, Notaire, par l'emphytéote au propriétaire en un chèque.

Le propriétaire représenté comme dit est, le reconnaît et en donne quittance entière et définitive, dès encaissement.

Ce versement représente le canon dû pour la période de temps du quatre juillet mil neuf cent nonante au premier février mil neuf cent nonante et un.

3.5.3. Le canon dû à compter de ce jour, jusqu'à l'échéance du trois juillet deux mil trente sera adapté au premier février de chaque année à l'évolution de l'indice des prix à la consommation du Royaume du mois de janvier précédant l'échéance suivant la formule suivante

$$\frac{\text{Canon de base} \times \text{indice du mois précédant l'adaptation}}{\text{Indice initial}}$$

- le canon de base étant de VINGT-SIX FRANCS SOIXANTE-SEPT CENTIMES le mètre carré.

- l'indice initial étant celui du mois de juin mil neuf cent nonante soit CENT QUARANTE-TROIS points VINGT-SEPT centièmes (143,27).

Si la publication de l'indice des prix en question avant la fin du contrat d'emphytéose sans que lui soit substituée la publication d'un autre indice officiel des prix à la consommation, le canon continuera à évoluer en fonction de l'évolution du coût de la vie.

A défaut d'accord entre les parties sur le mode de calcul de cette évolution, chaque partie pourra saisir les Tribunaux en vue de faire statuer sur ses prétentions.

### 3.6. Entretien - réparations.

L'emphytéote doit

a) entretenir les surfaces non bâties de la parcelle, objet des présentes, ainsi que les plantations et autres ouvrages situés sur ladite parcelle à ses frais et suivant les directives du propriétaire.

b) entretenir en bon père de famille les constructions ériges ou à ériger sur cette parcelle et les conserver en parfait état, le tout à ces frais.

A ces effets, il prendra notamment à charge tant les grosses réparations que celles d'entretien.

L'emphytéote souscrira à ses propres frais les contrats d'assurances nécessaires pour couvrir tant le propriétaire que lui-même contre l'incendie et les risques connexes, ainsi que le recours des tiers du fait de la responsabilité pouvant leur incomber du chef des constructions visées sub 3.1. et de l'exploitation du bien.

Les polices couvrant les risques d'incendie et les risques connexes devront prévoir des indemnités suffisantes pour permettre dans un délai de deux ans, la réparation de l'immeuble en cas de sinistre partiel et sa reconstruction en cas de sinistre total.

L'emphytéote désignera l'assureur; le propriétaire ne pourra refuser ce dernier que pour de justes motifs et, entre autres, dans la mesure où les conditions de garanties et de primes affectées par cet assureur ainsi désigné ne sont pas au moins équivalentes à celles qui pourraient être obtenues auprès d'assureurs de mêmes classe et standing.

Dès le début des travaux de constructions ou d'aménagement de la parcelle prédécrite, l'emphytéote transmettra au propriétaire, une copie certifiée conforme par l'assureur, des contrats d'assurance pris conformément aux obligations ci-dessus.

L'emphytéote est responsable à titre personnel des entreprises qu'il charge de tous travaux à réaliser sur la parcelle, objet des présentes, dans le respect du cahier des charges et des instructions susvisés qui seront imposés par l'emphytéote à tout entrepreneur ou corps de métiers avec lesquels il traitera dans le cadre du présent contrat.

Pour tous travaux de constructions et d'aménagement, l'emphytéote est tenu aux respects des diverses législations

et réglementations s'y rapportant et notamment le règlement général de police de la Commune de Woluwe-Saint-Lambert du vingt novembre mil neuf cent quarante.

### 3.9. Présence de câbles et tuyauteries.

L'emphytéote est en outre informé de la présence de câbles (en ce compris le câble électrique à haute tension susvanté) et tuyauteries enterrés en bordure de la parcelle ou dans le sous-sol de celle-ci. Il veillera à la parfaite conservation de ces éléments.

En particulier, il fera exécuter, à ses frais, avant tout début de fouilles, les investigations nécessaires à la détermination précise de l'implantation et du niveau de ces tuyauteries et câbles.

Tout déplacement éventuel nécessaire sera exécuté à ses frais, suivant accord préalable et aux conditions du propriétaire ou de la compagnie ou société propriétaire des câbles.

### 3.10. Empiètement - Usurpation.

L'emphytéote s'opposera à toute usurpation ainsi qu'à tout empiètement et préviendra le propriétaire de toutes celles et de tous ceux qui pourraient avoir lieu, sous peine d'en demeurer garant et responsable.

## ARTICLE 4. INFRASTRUCTURES.

4.1. L'emphytéote réalisera sur la parcelle prédécrite et ce au profit du propriétaire et dans le même délai que pour les constructions susvisées sub 3.1., les infrastructures nécessaires à la promotion de ses immeubles et au développement de cette partie du site de Louvain-en-Woluwe. A défaut de ce faire, le propriétaire sera en droit de réclamer une indemnité pour la moins-value apportée à cette partie du site, cette moins value étant à déterminer à dire d'expert.

Il est ainsi convenu que notamment le raccordement aux égouts, aux réseaux de distribution d'eau, de gaz et d'électricité, de téléphone et télédistribution, aux voiries, l'aménagement consécutif du terrain, l'organisation du chantier de construction, la création et l'entretien de ses voies d'accès et des circulations piétonnes intérieures et extérieures, des parkings et de tous raccordements divers sont à charge de l'emphytéote et seront exécutés conformément aux règles de l'art et aux prescriptions édictées en la matière par l'autorité publique ou par le

10<sup>e</sup> RÔLE

propriétaire.

4.2. L'emphytéote réalisera également les voiries et parkings à créer desservant le "QUARTIER ALMA" précité et ce, sur des fonds appartenant à l'UCL ou à la Commune de Woluwe-Saint-Lambert.

Ces infrastructures seront réalisées suivant les cahiers de charges et instructions du propriétaire et suivant convention sous seing privé intervenue entre les parties antérieurement aux présentes, lesquelles parties dispensent le notaire soussigné d'en faire plus amples mentions aux présentes.

Dès à présent, l'emphytéote est averti que ces voiries et parkings pourront être cédés gratuitement à la Commune de Woluwe-Saint-Lambert ou à toute autorité publique compétente qui en assurera la gestion et l'entretien.

L'emphytéote s'oblige dès à présent à prêter gratuitement son concours pour les actes et formalités nécessaires à cette cession.

A partir de la réception définitive des voiries et parkings ainsi créés, la gestion et l'entretien de ceux-ci incomberont à l'U.C.L. jusqu'à la cession éventuelle susvantee.

#### ARTICLE 5. ACCESSION.

5.1. Au moment où le présent contrat prend fin, le propriétaire accède gratuitement aux immeubles, constructions et aménagements établis par l'emphytéote sur la parcelle prédécrite.

5.2. Lors de l'accession, le propriétaire accordera cependant à l'emphytéote une indemnité égale à la valeur vénale, fixée par experts, pour les immeubles et constructions qui auront été éventuellement érigés par l'emphytéote dans les vingt années qui précèdent la fin du contrat avec l'accord préalable et écrit du propriétaire. Aucune indemnité n'est toutefois due pour les travaux et constructions effectués par l'emphytéote en exécution de polices d'assurance-incendie.

5.3. Dans l'hypothèse où, à l'expiration du contrat, le propriétaire serait disposé à concéder une nouvelle emphytéose, l'emphytéote signataire du présent contrat, disposera d'un droit de préférence qui est incessible sauf

accord exprès, écrit et préalable du propriétaire.

#### ARTICLE 6. IMPOTS ET TAXES

Durant toute la durée de l'emphytéose, l'emphytéote supportera le précompte immobilier, les taxes de voiries, égouts et tout impôt ou taxe quelconque mis ou à mettre sur la parcelle, objet des présentes, et les constructions et immeubles qui y seront établis.

#### ARTICLE 7. EXPROPRIATION.

En cas d'expropriation, l'emphytéote ne pourra réclamer aucune indemnité au propriétaire et ne pourra faire valoir ses droits que contre l'autorité expropriante.

Ni le propriétaire ni l'emphytéote ne pourront réclamer à l'autorité expropriante une indemnité qui entraînerait une diminution des indemnités revenant à l'autre partie.

##### 8.1. Déclaration.

Le bien grevé d'emphytéose l'est avec toutes les limitations du droit de propriété qui peuvent résulter des règlements publics pris notamment en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Les comparants déclarent avoir connaissance de la loi du vingt-neuf mars mil neuf cent soixante-deux organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, modifiée par les lois du vingt-deux avril mil neuf cent septante et du vingt-deux décembre mil neuf cent septante, ainsi que des arrêtés d'exécution de ces dites lois.

##### 8.2. Plan particulier d'aménagement

Les constructions qui seront érigées sur la parcelle, objet des présentes, devront respecter les règles urbanistiques imposées par le Plan Particulier d'Aménagement numéro 45 dont l'emphytéote reconnaît avoir reçu antérieurement une copie libre.

De plus, en cas de modification ultérieure à ses constructions, l'emphytéote se concertera avec le propriétaire et ses voisins immédiats, de façon à garder aux immeubles qu'il modifie, répare ou repeint un aspect correspondant aux bâtiments environnants, leur permettant ainsi de s'intégrer au mieux dans l'environnement,

N° RÔLE

### 8.3. Permis de bâtir.

En exécution de la loi organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme

a) le propriétaire déclare ne prendre aucun engagement quant à la possibilité de construire sur la parcelle, objet des présentes, ou d'y placer des installations fixes ou mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation.

b) il est rappelé qu'aucune construction ni aucune installation fixe au mobile pouvant être utilisée pour l'habitation, ne peut être édiflée sur la dite parcelle tant que le permis de bâtir n'a pas été obtenu.

### ARTICLE 9. REGLEMENT FUTUR DE GESTION DU BIEN.

L'emphytéote fixera ultérieurement en accord avec le propriétaire les conditions de gestion des constructions qui seront érigées à ses frais sur la parcelle prédécrite et ce dans le respect du présent acte.

### ARTICLE 10. PAIEMENTS.

10.1. Toutes les sommes dues par l'emphytéote sont payables au compte de l'UNIVERSITE CATHOLIQUE DE LOUVAIN ouvert actuellement près de la Générale de Banque sous le numéro 210-0668009-22.

10.2. En cas de paiement par chèque, virement au transfert de sommes dues par l'emphytéote au propriétaire en raison des présentes, la quittance n'en sera donnée que sous réserve d'encaissement et sans novation.

Tous frais, droits et honoraires à résulter des présentes, de leur exécution et de leurs suites sont à charge de l'emphytéote.

### ARTICLE 12. DISPENSE D'INSCRIPTION.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est dispensé de prendre inscription d'office du chef du présent acte.

### ARTICLE 13. ELECTION DE DOMICILE ET DE JURIDICTION

13.1. Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile, savoir respectivement ;

- le propriétaire place de l'Université, 1, à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Halles Universitaires;

- l'emphytéote : en son siège social.

13.2. D'autre part, les parties conviennent que tous litiges à naître de la présente convention et de son exécution sont de la compétence exclusive des tribunaux de Bruxelles."

On omet.

" E - Réserve de mitoyenneté

Le promoteur se réserve pour lui, le droit de mitoyenneté des murs latéral édifiés sur la limite séparative du complexe.

Cette réserve a uniquement pour but de lui permettre de toucher, sur seule quittance et à son profit exclusif, les indemnités qui pourraient être dues par le constructeur d'un bloc voisin.

Si, pour une raison quelconque, l'intervention des copropriétaires était de nature à faciliter cette opération, ils devront à première réquisition, même par simple lettre, prêter immédiatement et gracieusement leur concours, à peine de dommages -intérêts.

Le fait par le promoteur de conserver le droit réel de mitoyenneté de ces murs, ne pourra aucunement l'obliger à intervenir dans les frais de réparation de couverture ou de protection de ces murs, ni entraîner pour lui de responsabilité.

F - Servitudes

1) La copropriété et tous les propriétaires qui accèdent à la propriété d'un des lots du complexe, sont subrogés dans toutes les servitudes qui ont été constituées à titre de servitudes perpétuelles et gratuites dans l'acte d'emphytéose et reproduites plus haut. Il s'agit des servitudes à charge du complexe au profit de tous les fonds constituant le site de l'Université Catholique de Louvain à Woluwe-Saint-Lambert (comprenant entre autres le "Quartier ALMA", le domaine "Campus Irena" et la Clinique Saint-Luc avec ses établissements accessoires), et principalement :

a) de la servitude de passage et d'appui pour toutes conduites, tuyauteries, câbles et/ou raccordements nécessaires au développement du site ou des immeubles voisins ainsi qu'une servitude de placement et de libre accès pour tous compteurs et chambres de visite nécessités par les susdits conduites, tuyauteries, câbles et raccordements. Elle vise notamment le transport de tous

N° ROLE

fluides, liquides et énergies et plus particulièrement le passage d'un câble à haute tension enfoui dans le sous-sol le long de la façade sud du complexe. Cette servitude figure à un plan qui est resté annexé à l'acte d'emphytéose.

b) une servitude de passage public sur les voies de circulation et aires de parcage tant présentes que futures en vue de plus d'assurer l'accès et le passage permanent du public au et travers le site universitaire en cause, à charge pour les emphytéotes d'assurer le libre passage et d'entretenir les parties de ces voies de circulation et aires de parcage situées sur la parcelle du complexe, le tout conformément aux règlements de police de la Commune de Woluwe-Saint-Lambert. Cette servitude vise plus particulièrement le passage public s'intégrant dans le terrain du complexe entre les deux immeubles "Alma II" et "Alma III" dans le sens Nord-Sud. Ce passage public, couvert par des constructions en surplomb, sera aménagé aux frais de l'emphytéote, conformément aux instructions du propriétaire. Les frais d'entretien et réparations de ce passage public sont à charge des emphytéotes.

2) Tout le Quartier ALMA, y compris l'immeuble "ALMA I" et le complexe "ALMA II - ALMA III", est grevé d'une servitude de passage et d'appui au profit de la cabine d'électricité à haute tension pour la transformation du courant électrique dans tout le quartier. Cette cabine sera installée dans le sous-sol -1 de l'immeuble ALMA II, comme figurée au plan de ce sous-sol. La société d'électricité peut dans tout le domaine poser des câbles à haute et basse tension et tous raccordements, conduites et canalisations pour l'exploitation de cette cabine, à condition que ces travaux n'affectent pas la structure ou la solidité des immeubles. Cette cabine peut être exploitée, à la totale discrétion de la société exploitante, pour l'usage à d'autres propriétés que le complexe Alma II - Alma III.

Tout le quartier Alma, y compris le complexe prédécrit, est donc grevé d'une servitude gratuite et éternelle et d'un accès libre au profit de cette cabine, le tout aux risques et périls de la société exploitante qui devra fournir à la copropriété les preuves d'avoir dûment assuré la copropriété et les propriétaires et usagers du complexe contre les risques découlant de cette cabine et ses conduites et câbles".

Aux termes de l'acte reçu par le Notaire André PHILIPS,



à Koekelberg, et le Notaire Damien HISETTE, à Bruxelles, à l'intervention du notaire Jacques WATHELET, à Wavre, en date du vingt-deux janvier deux mil quatre, en cours de transcription, et dont question ci-dessous, l'UNIVERSITE CATHOLIQUE DE LOUVAIN, a constitué au profit du G-FONDS et de la société anonyme ECKELMANS D.T.K. un droit d'emphytéose sur le bien décrit ci-dessous sachant que ce bail emphytéotique n'ayant été accepté par la comparante sub 1) qu'à concurrence de cinq mille deux cent trente-deux / dixmillièmes indivis et par la comparante sub 2) qu'à concurrence de quatre mille sept cent soixante-huit / dixmillièmes :

**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT**

Dans le terrain servant d'assiette à l'ensemble immobilier dénommé « Quartier Alma », sur le site universitaire de Louvain-en-Woluwe :

- une parcelle de terrain cadastrée ou l'ayant été section B numéro 94/t/5 partie pour une contenance de septante-neuf virgule seize mètres carrés, reprises sous liseré mauve et « A2 » au plan resté annexé à l'acte reçu par le Notaire André PHILIPS, à Koekelberg, et le Notaire Damien HISETTE, à Bruxelles, à l'intervention du notaire Jacques WATHELET, à Wavre, en date du vingt-deux janvier deux mil quatre.
- une parcelle de terrain cadastrée ou l'ayant été section B numéro 94/t/5 partie pour une contenance de soixante-six virgule cinquante trois mètres carrés reprise sous liseré mauve et « A4 » au plan précité.
- une parcelle de terrain cadastrée ou l'ayant été section B numéro 94/t/5 partie pour une contenance de trente-trois virgule soixante-huit mètres carrés reprises sous liseré mauve et « A5 » au plan précité.
- une parcelle de terrain cadastrée ou l'ayant été section B numéro 94/t/5 partie pour une contenance de deux cent quarante-cinq virgule quarante-huit mètres carrés reprise sous liseré mauve et « A6 » au plan précité.

Le bail emphytéotique précité a été conclu aux mêmes clauses et conditions que celles reprise à l'acte reçu par le Notaire Jacques POSSOZ en date du quatre juillet mil neuf cent nonante, étant cependant littéralement entendu aux termes dudit acte du vingt-deux janvier deux mil quatre que :

15° RÔLE

« Durée :

La présente emphytéose prend cours ce jour.

Elle vient à expiration à la même date, dans les mêmes conditions et pour les mêmes motifs que l'emphytéose consentie par l'acte du notaire POSSOZ du quatre juillet mil neuf cent nonante.

Elle vient à expiration de plein droit le trois juillet deux mil quatre-vingt-neuf.

Canon :

Le droit d'emphytéose est consenti et accepté pour et moyennant le paiement à compter de ce jour par l'emphytéose au propriétaire d'un canon annuel de zéro virgule zéro deux euros le mètre carré.

Toutefois, jusqu'à l'échéance du premier août deux mil vingt-neuf, le canon annuel sera de soixante-quatre euros virgule deux cents le mètre carré.

Le canon sera payable anticipativement le premier février de chaque année, et pour la première fois le premier février prochain.

Le canon dû à compter de ce jour jusqu'à l'échéance du premier août deux mil vingt-neuf sera adapté au premier février de chaque année à l'évolution de l'indice des prix à la consommation du Royaume du mois de janvier précédant l'échéance suivant la formule suivante :

$$\frac{\text{Canon de base} \times \text{indice du mois précédant l'adaptation}}{\text{Indice initial}}$$

Le canon de base étant de soixante quatre centimes d'euros le mètre carré sur base du vingt-six juillet quatre-vingt-neuf.

L'indice initial étant celui du mois de juin mil neuf cent quatre-vingt-neuf.

Si la publication de l'indice des prix à la consommation cesse avant la fin du contrat d'emphytéose, sans que lui soit substitués la publication d'un autre indice officiel des prix à la consommation, le canon continuera à évoluer en fonction de l'évolution du coût de la vie.

A défaut d'accord entre les parties sur le mode de calcul de cette évolution, chaque partie pourra saisir les tribunaux en vue de faire statuer sur ses prétentions ».

Les futurs acquéreurs seront subrogés dans les droits et obligations de la comparante résultant des conditions spéciales reprises ci-dessus.

Il est spécialement fait remarquer que les futurs acquéreurs des lots supporteront, à partir du jour de leur acquisition, la redevance emphytéotique due à l'Université Catholique de Louvain au prorata de leur quotités dans les parties communes conformément à ce qui est dit ci-dessus dans les conditions spéciales, et ce en ce qui concerne les deux baux emphytéotique conclus.

#### VI. - URBANISME

1. Les comparantes déclarent n'avoir pas connaissance de ce que le bien vendu ait fait l'objet d'un Arrêté Royal d'expropriation, ni d'une mesure de protection prise en vertu de la législation sur les monuments et sites.

2. En application de l'article 85 de l'Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du vingt-neuf août mil neuf cent nonante et un, organique de la planification et de l'urbanisme, le notaire soussigné a demandé en date du vingt et un décembre deux mille un à la Commune de Woluwe-Saint-Lambert de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse du neuf janvier deux mille deux, la Commune de Woluwe-Saint-Lambert a indiqué que l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux est la suivante :

*"Le bien n'est pas repris dans les limites d'un plan de lotissement ou d'expropriation approuvé.*

*Le bien est situé dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol n° 45 approuvé le 24/07/1973:*

*Le bien est situé dans une zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public ainsi que en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 03 mai 2001.*

*Il n'est pas repris dans une liste de sites ou monuments classés ou susceptibles de l'être, ni inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale.*

*Il n'est grevé d'aucune emprise pour canalisation de produits gazeux ou autres.*

*Tout projet de transformation même intérieure et tout changement d'affectation doivent faire l'objet d'un permis d'urbanisme".*

Les comparantes déclarent qu'hormis le permis

14° ROLÉ

d'urbanisme délivré à la société anonyme "IMMO ECKELMANS", ayant son siège social à Leuven, Brusselsestraat, 55, par la commune de Woluwe-Saint-Lambert, en date du dix juillet mil neuf cent nonante sous la référence B.14.891, le bien objet des présentes n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphe 1 de l'Ordonnance. Par conséquent aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur ledit bien, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

### VII. DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont :

- le tréfonds sur lequel les baux emphytéotiques dont question ci-dessus ont été consentis;
- les aménagements du tréfonds.

### VIII. - DESCRIPTION DU BLOC

Le bloc dénommé "ALMA III" comprend sept niveaux, savoir, deux niveaux en sous-sol, rez-de-chaussée, premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième étage, ainsi que le bloc ascenseur et escalier menant jusqu'au deuxième sous-sol depuis le rez-de-chaussée du bloc "ALMA III" :

#### 1. DEUXIEME SOUS SOL (NIVEAU - 2)

##### Parties communes :

Un hall avec sa porte desservant les garages (garages -2), l'escalier avec sa cage menant au niveau supérieur du bloc "ALMA III", l'ascenseur et sa porte, sa cabine et sa cage, menant aux étages supérieurs, la cave à l'arrière de l'escalier, le dégagement se trouvant devant la cave précitée.

La rampe d'accès au premier sous-sol et les aires de manœuvre.

##### Parties privatives appartenant à la société ECKELMANS D.T.K.:

Quarante emplacements automobiles dénommés de "-2.1" à "-2.5", "-2.48" à "-2.54", "-2.10" à "-2.24", "-2.25" avec la cave attenante, "-2.31" à "-2.43".

**Parties privatives appartenant au G-FONDS:**

Cinq emplacements automobiles dénommés de "-2.26" à "-2.30".  
Deux locaux à archives dénommés respectivement « local archive 3 » et « local archive 4 ».

**2. PREMIER SOUS-SOL (NIVEAU -1) :**

**Parties communes :**

Un hall avec sa porte desservant les garages (garages -1), l'escalier avec sa cage menant aux niveaux supérieurs et inférieurs du bloc "ALMA III", l'ascenseur et sa porte, sa cabine et sa cage, menant aux étages inférieur et supérieurs, le couloir menant à l'espace réservé aux caves, la cave compteur, les couloirs menant aux caves, la cave numéro 28.

**Parties privatives appartenant à la société ECKELMANS D.T.K.**

Vingt-huit caves avec leur porte numérotées de "B.1" à "B.27" et "B.29".

**3. REZ-DE-CHAUSSEE**

**Parties communes :**

le sas d'entrée avec sa porte, les boîtes aux lettres et le parlophone, la porte d'entrée, un hall, l'escalier avec sa cage menant aux niveaux supérieurs du bloc "ALMA III" et aux niveaux inférieurs du bloc « ALMA III », l'ascenseur et sa porte, sa cabine et sa cage, menant aux étages inférieurs et supérieurs, le hall desservant les appartements, un local de service.

Le local poubelle sis à l'arrière du bâtiment.

**Parties privatives appartenant à la société ECKELMANS D.T.K.:**

- l'appartement dénommé "ALMA III.A.0.1" comprenant : hall d'entrée avec water-closet séparé, hall, vestiaire, living avec salle à manger, cuisine, débarras, hall de nuit, salle de bains avec débarras, chambre un, chambre deux, chambre trois avec cabinet de toilette séparé.
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.0.2" comprenant : hall d'entrée, un water-closet séparé, un débarras, living avec salle à manger, cuisine, une chambre et salle de bains.
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.0.3" comprenant : hall d'entrée avec toilette, living avec salle à manger, cuisine et débarras, une chambre et salle de bains.
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.0.4" comprenant : hall

AS<sup>o</sup> ROLLE

- d'entrée, water-closet séparé, débarras, living avec salle à manger et cuisine américaine, une chambre et salle de bains.
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.0.5" comprenant : hall d'entrée, water-closet séparé, living avec salle à manger et terrasse, cuisine, salle de bains et une chambre.
  - l'appartement dénommé "ALMA III/A.0.6" comprenant : hall d'entrée, water-closet séparé, living avec salle à manger, cuisine, salle de douche et une chambre.
  - l'appartement dénommé "ALMA III/A.0.7" comprenant : hall d'entrée avec toilette, débarras et vestiaire, living avec salle à manger et cuisine.

#### **4. PREMIER ETAGE:**

##### **Partie communes :**

l'escalier avec sa cage menant aux niveaux supérieurs et inférieurs du bloc "ALMA III", l'ascenseur et sa porte, sa cabine et sa cage, menant aux étages inférieurs et supérieurs, le hall desservant les appartements.

##### **Parties privatives appartenant à la société ECKELMANS D.T.K.:**

- l'appartement dénommé "ALMA III/A.1.1" comprenant : hall d'entrée avec débarras et water-closet, couloir, salle de bains, une chambre, living et salle à manger, cuisine et terrasse.
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.1.2" comprenant : hall d'entrée avec water-closet, cuisine avec débarras, salle de bains, living et salle à manger et terrasse et une chambre.
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.1.3" comprenant : hall d'entrée avec water-closet et débarras, living avec salle à manger, cuisine et terrasse, salle de bains ou douche et une chambre.
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.1.4" comprenant : hall d'entrée avec toilette et débarras, salle de bains, une chambre et living avec salle à manger, cuisine et terrasse.
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.1.5" comprenant : hall d'entrée avec water-closet et débarras, salle de bains, hall de nuit, deux chambres et terrasse, salle de douche, living avec salle à manger, cuisine .
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.1.6" comprenant : hall d'entrée avec water-closet, living et salle à manger avec terrasse, cuisine, hall de nuit avec débarras, salle de douche, salle de bains et trois chambres.
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.1.7" comprenant : hall d'entrée avec water-closet et débarras, cuisine, living avec

salle à manger, une chambre avec salle de bains et une chambre avec terrasse et salle de douche.

## 5. DEUXIEME ETAGE

### Parties communes

l'escalier avec sa cage menant aux niveaux supérieurs et inférieurs du bloc "ALMA III", l'ascenseur et sa porte, sa cabine et sa cage, menant aux étages inférieurs et supérieurs, le hall et les couloirs desservant les appartements.

### Parties privatives appartenant à la société ECKELMANS

#### D.T.K.:

- l'appartement dénommé "ALMA III/A.2.1" comprenant : hall d'entrée avec débarras et water-closet, couloir, salle de bains, une chambre, living avec salle à manger, cuisine et terrasse.
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.2.2" comprenant : hall d'entrée avec water-closet, cuisine avec débarras, salle de bains, living avec salle à manger et terrasse et une chambre.
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.2.3" comprenant : hall d'entrée avec water-closet et débarras, living avec salle à manger, cuisine et terrasse, salle de bains ou douche et une chambre.
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.2.4" comprenant : hall d'entrée avec toilette et débarras, salle de bains, une chambre et living avec salle à manger, cuisine et terrasse.
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.2.5" comprenant : hall d'entrée avec water-closet et débarras, salle de bains, hall de nuit, deux chambres et terrasse, salle de douche, living avec salle à manger, cuisine .
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.2.6" comprenant : hall d'entrée avec water-closet, living avec salle à manger et terrasse, cuisine, hall de nuit avec débarras, salle de douche, salle de bains et trois chambres.
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.2.7" comprenant : hall d'entrée avec water-closet et débarras, cuisine, living avec salle à manger, une chambre avec salle de bains et une chambre avec terrasse et salle de douche.

## 6. TROISIEME ETAGE

### Parties communes

l'escalier avec sa cage menant aux niveaux supérieurs et inférieurs du bloc "ALMA III", l'ascenseur et sa porte, sa

N° ROLE

cabine et sa cage, menant aux étages inférieurs et supérieurs, le hall avec les couloirs desservant les appartements.

**Parties privatives appartenant à la société ECKELMANS D.T.K.:**

- l'appartement dénommé "ALMA III/A.3.1" comprenant : hall d'entrée avec débarras et water-closet, couloir, salle de bains, une chambre, living avec salle à manger, cuisine et terrasse.
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.3.2" comprenant : hall d'entrée avec water-closet, cuisine, salle à manger et débarras, salle de bains, living avec terrasse et une chambre.
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.3.3" comprenant : hall d'entrée avec water-closet, salle de douche et débarras, living avec salle à manger, cuisine et terrasse, une chambre.
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.3.4" comprenant : hall d'entrée avec toilette et débarras, salle de bains, une chambre et living avec salle à manger, cuisine et terrasse.
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.3.5" comprenant : hall d'entrée avec water-closet et débarras, salle de bains, hall de nuit, deux chambres et terrasse, salle de douche, living avec salle à manger, cuisine .
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.3.6" comprenant : hall d'entrée avec water-closet, living avec salle à manger et terrasse, cuisine, hall de nuit avec débarras, salle de douche, salle de bains et trois chambres.
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.3.7" comprenant : hall d'entrée avec water-closet et débarras, cuisine, living avec salle à manger, une chambre avec salle de bains et une chambre avec terrasse et salle de douche.

**7. QUATRIEME ETAGE**

**Parties communes**

l'escalier avec sa cage menant aux niveaux supérieurs et inférieurs du bloc "ALMA III", l'ascenseur et sa porte, sa cabine et sa cage, menant aux étages inférieurs et supérieurs, le hall et les couloirs desservant les appartements.

**Parties privatives appartenant à la société ECKELMANS D.T.K.:**

- l'appartement dénommé "ALMA III/A.4.1" comprenant : hall d'entrée avec water-closet et débarras, salle de bains, hall



de nuit, deux chambres et terrasse, salle de douche, living avec salle à manger, cuisine .

- l'appartement dénommé "ALMA III/A.4.2" comprenant : hall d'entrée avec water-closet, living avec salle à manger et terrasse, cuisine, hall de nuit avec débarras, salle de douche, salle de bains et trois chambres.

- l'appartement dénommé "ALMA III/A.4.3" comprenant : hall d'entrée avec water-closet et débarras, cuisine, living avec salle à manger, une chambre avec salle de bains et une chambre avec terrasse et salle de douche.

- l'appartement dénommé "ALMA III/A.4.4" comprenant : hall d'entrée avec débarras et water-closet, living avec salle à manger, cuisine et terrasse, hall de nuit avec débarras, salle de bains et une chambre avec terrasse.

- l'appartement dénommé "ALMA III/A.4.5" comprenant : hall d'entrée avec débarras et water-closet, living avec salle à manger et cuisine et terrasse, salle de douche et une chambre.

## 8. CINQUIEME ETAGE et SIXIEME ETAGE

### Parties communes :

#### Au cinquième étage :

l'escalier avec sa cage menant aux niveaux supérieurs et inférieurs du bloc "ALMA III", l'ascenseur et sa porte, sa cabine et sa cage, menant aux étages inférieurs, le hall et les couloirs desservant les appartements.

#### Au sixième étage :

l'escalier avec sa cage menant aux niveaux inférieurs du bloc "ALMA III", la cabine de l'ascenseur, un couloir et deux greniers.

### Parties privatives appartenant à la société ECKELMANS

#### D.T.K. :

- l'appartement duplex dénommé " ALMA III/A.5.1", comprenant:

au cinquième étage : hall d'entrée avec water-closet, living avec salle à manger, cuisine, hall de nuit avec débarras, salle de bains, salle de douche et deux chambres avec terrasse;

au sixième étage (sous-toit) : grenier.

La jouissance privative et exclusive du local dans lequel se trouve l'ascenseur à charge d'entretien.

- l'appartement duplex dénommé "ALMA III/A.5.2" comprenant :  
au cinquième étage : hall d'entrée avec water-closet, living avec salle à manger et terrasse, cuisine, hall de nuit avec

17° RÔLE

débarras, salle de douche, salle de bains avec toilette et trois chambres;

au sixième étage (sous-toit) : grenier.

- l'appartement duplex dénommé "ALMA III/A.5.3" comprenant :  
au cinquième étage : hall avec water-closet et débarras, cuisine, living avec salle à manger, chambre avec salle de bains et toilette, et une deuxième chambre avec terrasse douche;

au sixième étage (sous-toit) : grenier.

### 9. TOITURE

La toiture du bloc ALMA III est une partie commune de ce bloc ALMA III. Il en est de même pour les cheminées, gaines techniques et de ventilation et autres qui se trouvent sur la toiture.

### 10. DEVANTURE

La devanture du bloc ALMA III est une partie commune audit bloc ALMA III dont les frais seront supportés par les propriétaires dudit bloc en fonction des quotités qu'ils possèdent dans les parties communes de ce bloc.

## IX. DIVISION DES PARTIES COMMUNES

1. Les parties communes de l'ensemble du complexe immobilier sont divisées et réparties en deux mille vingt-huit/deux mille vingt-huitièmes et réparties entre les différents éléments privatifs composant ledit complexe de la façon suivante :

- Vingt-huit caves avec leur porte numérotées de "B.1" à "B.27" et "B.29" : un / deux mille vingt-huitièmes chacune, soit ensemble: 28/2.028èmes
- l'appartement dénommé "ALMA III.A.0.1" : 33/2.028èmes
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.0.2" : 28/2.028èmes
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.0.3" : 21/2.028èmes
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.0.4" : 22/2.028èmes
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.0.5" : 22/2.028èmes
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.0.6" : 20/2.028èmes
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.0.7" : 16/2.028èmes
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.1.1" : 23/2.028èmes
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.1.2" : 20/2.028èmes
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.1.3" : 22/2.028èmes

- l'appartement dénommé "ALMA III/A.1.4" : 23/2.028èmes
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.1.5" : 33/2.028èmes
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.1.6" : 37/2.028èmes
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.1.7" : 31/2.028èmes
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.2.1" : 23/2.028èmes
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.2.2" : 20/2.028èmes
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.2.3" : 22/2.028èmes
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.2.4" : 23/2.028èmes
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.2.5" : 33/2.028èmes
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.2.6" : 37/2.028èmes
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.2.7" : 31/2.028èmes
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.3.1" : 23/2.028èmes
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.3.2" : 20/2.028èmes
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.3.3" : 19/2.028èmes
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.3.4" : 23/2.028èmes
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.3.5" : 33/2.028èmes
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.3.6" : 37/2.028èmes
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.3.7" : 31/2.028èmes
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.4.1" : 33/2.028èmes
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.4.2" : 37/2.028èmes
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.4.3" : 31/2.028èmes
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.4.4" : 27/2.028èmes
- l'appartement dénommé "ALMA III/A.4.5" : 17/2.028èmes
- l'appartement duplex dénommé "ALMA III/A.5.1" : 33/2.028èmes
- l'appartement duplex dénommé "ALMA III/A.5.2" : 37/2.028èmes
- l'appartement duplex dénommé "ALMA III/A.5.3" : 31/2.028èmes
- l'emplacement automobile dénommé "-2.1" : 19/2.028èmes
- l'emplacement automobile dénommé "-2.2" : 19/2.028èmes
- l'emplacement automobile dénommé "-2.3" : 19/2.028èmes
- l'emplacement automobile dénommé "-2.4" : 19/2.028èmes
- l'emplacement automobile dénommé "-2.5" : 19/2.028èmes
- l'emplacement automobile dénommé "-2.48" : 19/2.028èmes
- l'emplacement automobile dénommé "-2.49" : 19/2.028èmes
- l'emplacement automobile dénommé "-2.50" : 19/2.028èmes
- l'emplacement automobile dénommé "-2.51" : 19/2.028èmes
- l'emplacement automobile dénommé "-2.52" : 19/2.028èmes
- l'emplacement automobile dénommé "-2.53" : 19/2.028èmes
- l'emplacement automobile dénommé "-2.54" : 19/2.028èmes
- l'emplacement automobile dénommé "-2.10" : 19/2.028èmes
- l'emplacement automobile dénommé "-2.11" : 19/2.028èmes
- l'emplacement automobile dénommé "-2.12" : 19/2.028èmes
- l'emplacement automobile dénommé "-2.13" : 19/2.028èmes

- l'emplacement automobile dénommé "-2.14" :	19/2.028èmes
- l'emplacement automobile dénommé "-2.15" :	19/2.028èmes
- l'emplacement automobile dénommé "-2.16" :	19/2.028èmes
- l'emplacement automobile dénommé "-2.17" :	19/2.028èmes
- l'emplacement automobile dénommé "-2.18" :	19/2.028èmes
- l'emplacement automobile dénommé "-2.19" :	19/2.028èmes
- l'emplacement automobile dénommé "-2.20" :	19/2.028èmes
- l'emplacement automobile dénommé "-2.21" :	19/2.028èmes
- l'emplacement automobile dénommé "-2.22" :	19/2.028èmes
- l'emplacement automobile dénommé "-2.23" :	19/2.028èmes
- l'emplacement automobile avec la cave annexée "-2.25" :	27/2.028èmes
- l'emplacement automobile dénommé "-2.31" :	19/2.028èmes
- l'emplacement automobile dénommé "-2.32" :	19/2.028èmes
- l'emplacement automobile dénommé "-2.33" :	19/2.028èmes
- l'emplacement automobile dénommé "-2.34" :	19/2.028èmes
- l'emplacement automobile dénommé "-2.35" :	19/2.028èmes
- l'emplacement automobile dénommé "-2.36" :	19/2.028èmes
- l'emplacement automobile dénommé "-2.37" :	19/2.028èmes
- l'emplacement automobile dénommé "-2.38" :	19/2.028èmes
- l'emplacement automobile dénommé "-2.39" :	19/2.028èmes
- l'emplacement automobile dénommé "-2.40" :	19/2.028èmes
- l'emplacement automobile dénommé "-2.41" :	19/2.028èmes
- l'emplacement automobile dénommé "-2.42" :	19/2.028èmes
- l'emplacement automobile dénommé "-2.43" :	19/2.028èmes
- l'emplacement automobile dénommé "-2.26" :	19/2.028èmes
- l'emplacement automobile dénommé "-2.27" :	19/2.028èmes
- l'emplacement automobile dénommé "-2.28" :	19/2.028èmes
- l'emplacement automobile dénommé "-2.29" :	19/2.028èmes
- l'emplacement automobile dénommé "-2.30" :	19/2.028èmes
- le local archive dénommé « archive 3 » :	68/2.028èmes
- le local archive dénommé « archive 4 » :	68/2.028èmes

Total : deux mille vingt-huit/deux mille vingt-huitièmes :  
2.028/2.028èmes

## II. DEUXIEME PARTIE - REGLEMENT DE COPROPRIETE

### I. - INTRODUCTION

#### Article 1) Définition et portée du statut réel.

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577-2 du Code Civil, il est établi comme suit, le statut du complexe immobilier réglant tout ce qui concerne la division de la

propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction du complexe ainsi que l'administration en général de la copropriété.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs, elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées qu'à la majorité des quatre/ cinquièmes des voix présentes ou représentées.

Toute modification au statut réel devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à la transcription.

### Article 2) Définition du règlement d'ordre intérieur.

Il est en outre, arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance du complexe et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel, et peut être modifié par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires du complexe prise conformément aux dispositions légales en la matière.

Les modifications du règlement d'ordre intérieur ne doivent pas être constatées par acte authentique ni soumises à la transcription.

### Article 3) Opposabilité.

1. Les statuts du complexe immobilier et les modifications qui y seront éventuellement apportées, s'imposent et sont opposables à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels ou personnels, actuels ou futurs, par le fait de leur transcription au bureau des hypothèques de la situation du complexe immobilier.

2. Toute disposition du règlement d'ordre intérieur ainsi que toute décision des assemblées générales s'imposent et sont opposables à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels ou personnels, actuels ou futurs aux conditions déterminées par l'article 577-10 paragraphe 4, 1° et 2° du Code Civil.

A cette fin :

- tous actes translatifs ou déclaratifs de droits réels ou personnels sur le complexe immobilier (à titre d'illustration, les ventes et les baux), devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de ces dispositions et qu'il est subrogé de plein droit, par le seul fait d'être devenu propriétaire, locataire ou occupant d'une partie quelconque du complexe

immobilier ou bénéficiaire de tous droits quels qu'ils soient, dans tous les droits et obligations qui résultent du règlement d'ordre intérieur et des décisions régulièrement prises par les assemblées générales de copropriétaires;

- les décisions et dispositions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel sont rendues opposables auxdites personnes par la communication qui leur en est faite, à l'initiative des syndicats, par lettre recommandée à la poste.

#### **Article 4) Division.**

L'acte de base, les plans et le règlement de copropriété forment ensemble le statut du complexe immobilier, lequel oblige tous titulaires actuels ou futurs de droits dans les copropriétés ainsi que leurs ayant droits et ayant cause à quelque titre que ce soit.

### **II.- DEFINITION ET DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES**

#### **Article 5) Parties privatives.**

Chaque propriété privée comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire, et constitutives de l'appartement ou du local privatif à l'exception des parties communes, et notamment le plancher, le parquet ou 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-corps, les portes palières (faces intérieures) toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des appartements et locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, et caetera...), les parties vitrées des portes et des 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 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, et caetera...

#### **Balcons et terrasses et accessoires (garde-corps, ...)**

Les balcons et terrasses ainsi que les accessoires (garde

corps, balustrades, revêtement, etc ...) sans distinction aucune, étant des éléments de la façade participent au caractère commun de l'édifice.

En ce qui concerne les terrasses et balcons à usage privatifs, les garde corps, les balustrades, l'étanchéité, le revêtement, la chape isolante au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège sont parties communes ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades, même s'ils dépendent des parties privatives par exemple les ciels de terrasses et balcons.

Toutefois, les frais qui seraient exposés par la copropriété devront être remboursés par le propriétaire du lot privatif s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus à son fait.

Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir l'écoulement des eaux des terrasses et balcons, de façon à permettre un écoulement normal.

#### Terrasses et balcons (Étages).

Les terrasses servent en premier lieu de toiture. Elles sont communes comme cette dernière. Si les terrasses et balcons sont à usage exclusif d'un des propriétaires, le revêtement spécial qui les recouvre est un élément commun (sous réserve des frais exposés par la copropriété mais incombant au copropriétaire responsable des dégâts causés au revêtement dont question au paragraphe ci-avant et qui devront être dans ce cas remboursés par ce dernier à la copropriété).

#### Jardin

Les jardins entourant l'immeuble à appartements sont à usage commun.

Il est attribué aux propriétaires des lots privatifs du rez-de-chaussée, l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels des parties de sol commun non bâti, aménagés en terrasses, tels que décrit ci-dessus, sous le titre parties privatives.

Malgré son affectation, cette partie du sol conserve son statut de partie commune.

En contrepartie, le bénéficiaire en supporte les charges (charges communes particulières).

Ainsi en est-il de chaque partie de terrasse dont la jouissance est privatisée.

#### Usage et jouissance exclusifs.

Nonobstant la jouissance exclusive de partie du sol commun non bâti qui est attribuée, le sol (droit d'emphytéose y relatif) conserve son statut de partie commune.

En contrepartie le bénéficiaire supporterait les charges

d'entretien (charges communes particulières).

Terrasses et balcons privatifs et terrasses avec jouissance privative:

Les balcons qui ne sont accessibles qu'aux occupants d'un seul appartement, sont choses privées; la structure est chose commune.

Les terrasses se trouvant au rez-de-chaussée du bâtiment constituent une jouissance exclusive des appartements.

Malgré son affectation, cette partie du sol conserve son statut de partie commune. En contrepartie, le bénéficiaire en supporte les charges communes particulières).

Il est interdit de déposer sur les terrasses du rez-de-chaussée à usage privatif aussi bien en façade arrière qu'en façade avant et latérale, des armoires, frigos et ustensiles de ménage ou d'y pendre ces vêtements ou du linge, dans la mesure où ils seraient visibles de l'extérieur ; sont seuls autorisés les meubles de jardin. Il est interdit de déposer sur les terrasses et balcons des étages quoique ce soit, à l'exception de plantes. Cette exception constitue cependant une simple tolérance qui peut être supprimée par l'assemblée générale statuant aux trois quarts des voix.

Il est interdit d'entreposer quoi que ce soit, même de fleurs et plantes, sur la corniche au niveau supérieur.

Il est expressément précisé que :

a) le titulaire de la jouissance exclusive n'a pas pour autant le droit de construire, ni le droit de couvrir une terrasse ou balcon dont il a la jouissance exclusive.

A titre exceptionnel, les propriétaires des appartements et/ou des studios situés au rez-de-chaussée ayant la jouissance exclusive d'une terrasse pourront agrémenter celle-ci d'une pergola moyennant l'accord écrit et préalable de l'assemblée et des autorisations administratives éventuelles.

b) l'indemnité d'expropriation relative à la partie du sol frappé de jouissance exclusive revient à l'association des copropriétaires, sans préjudice à l'indemnité devant revenir au copropriétaire qui en a la jouissance. Cette dernière sera fixée soit de commun accord entre les parties, soit à dire d'expert désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des copropriétaires présents ou représentés.

c) l'indemnité pour cession de mitoyenneté due par un voisin doit être versée à l'association des copropriétaires.

d) le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.



Infrastructure. L'infrastructure, en ce compris les éléments d'étanchéité, reste chose commune.

En ce qui concerne l'entretien des bacs à plantes ou à fleurs, des terrasses pour lesquelles il existe un droit de jouissance privative, chaque titulaire du droit doit obligatoirement entretenir régulièrement et avec soin les terrasses et les bacs à plantes. Il en est de même en ce qui concerne les gargouilles (écoulement des eaux) qui devront être entretenues et nettoyés afin de permettre le bon écoulement des eaux de pluies et autres.

A défaut d'entretien régulier et soigné des bacs à plantes ou à fleurs et des terrasses, la copropriété peut prendre en charge leurs frais d'entretien et de remplacement éventuels. Ces frais majorés de vingt pour cent à titre de pénalité seront supportés proportionnellement par les propriétaires défaillants.

L'aspect de ces terrasses intéressant toute la copropriété, il est prévu à charge des occupants une interdiction absolue de jeter quoi que ce soit de leurs fenêtres et balcons dans les terrasses, d'y secouer et battre des tapis, vêtements etc. Il en est de même en ce qui concerne les jardins.

De même l'écoulement (débordement) d'eau des bacs à fleurs et à plantes sera évité.

#### **Article 6) Parties communes.**

Sont réputées communes au complexe, toutes les parties de l'immeuble (bâtiments et terrain) qui sont affectés à l'usage de tous les copropriétaires du complexe.

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.

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

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

L'hypothèque et tout droit réel, créés sur un élément privatif, grèvent, de plein droit, la fraction des parties communes qui en dépendent comme accessoire inséparable.

### III. - ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

#### Article 7) Dénomination - siège

L'association des copropriétaires port la dénomination "Association des copropriétaires du bloc ALMA III ". Son siège est établi dans le complexe.

#### Article 8) Personnalité juridique - Composition

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique si les deux conditions suivantes sont réunies :

- la cession ou la transmission d'un lot du bloc concerné donnant naissance à l'indivision;
- la transcription du présent acte à la conservation des hypothèques compétente.

A défaut de transcription, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique. Cependant, les tiers disposeront du droit d'en faire état contre elle.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association des copropriétaires.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal au nombre de quotes-parts qu'ils détiennent dans le complexe.

#### Article 9) Dissolution - Liquidation

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin. Elle renaîtra de plein droit si les indivisions venaient à renaître. La destruction même totale du complexe ou d'un bloc n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association.

L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires.

Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique.

Toutefois, l'assemblée générale ne pourra la dissoudre si le complexe immobilier reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code Civil.

L'association des copropriétaires peut enfin être dissoute par le juge à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège social demeure dans l'immeuble, objet du présent acte de base.

L'assemblée générale des copropriétaires, ou si celle-ci

reste en défaut de le faire, le syndic, désignent un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles du Code des Sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires sauf décision contraire de l'assemblée générale prise dans l'acte authentique constatant la dissolution de l'association des copropriétaires.

Toutes actions intentées contre les copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs, se prescrivent par cinq ans à compter de cette transcription. L'acte de clôture de liquidation contient :

a) l'endroit désigné par chaque assemblée générale où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de la dite transcription;

b) les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

**Article 10) Patrimoine de l'association des copropriétaires.**

L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet social, à savoir de tous meubles qui sont nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment : espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien et caetera...

**Article 11) Objet social.**

L'association des copropriétaires a pour objet la conservation et l'administration de l'immeuble.

**Article 12) Solidarité divise des copropriétaires.**

L'exécution des décisions condamnant l'associations des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

Toutefois, le copropriétaire sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui résulterait de l'absence de décision de l'assemblée générale, s'il n'a pas été débouté de l'une des actions introduites conformément à l'article 577-9 § 3 et 4 du Code Civil.

**Article 13) Actions en justice.**

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Elle est

valablement représentée par le syndic.

Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé par pli recommandé, envoyé avant le début de la procédure, le syndic, qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

#### IV. - DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES

##### Article 14) Particularités de la jouissance des parties privatives

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

Chacun peut modifier, comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

S'il est installé dans le complexe immobilier des antennes collectives pour la radio et la télévision et des tubes spéciaux pour le téléphone, les propriétaires devront obligatoirement s'en servir à l'exclusion de toute installation privée du même genre. Il en sera de même en cas d'existence d'un réseau de télédistribution.

Les frais d'achat, de placement et d'entretien de ces antennes et câbles seront à charge de la copropriété concernée, même si certains propriétaires n'en auraient pas l'utilisation.

##### Caves - garages - local archives

Les caves et garages, à l'exception des garages appartenant actuellement au G-FONDS ne pourront être vendus qu'aux propriétaires d'appartements du bloc ALMA III.

Les locaux archives pourront être vendus à des personnes non propriétaires d'appartements du bloc ALMA III.

##### Article 15) Des limites à la jouissance des parties privatives.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie du complexe, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des appartements, ne pourra être modifié que par décision de

l'assemblée générale, prise à la majorité des quatre cinquièmes des voix.

Il en sera ainsi notamment concernant l'entretien et le remplacement des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des garde-corps et de toutes parties visibles de l'extérieur (cela même en ce qui concerne la peinture), ainsi que l'établissement d'antennes paraboliques, de volets et persiennes et autres dispositifs de protection dont le modèle devra être agréé par l'assemblée générale concernée.

#### **Article 16) Transformations.**

Les travaux de modification aux parties communes, même à l'intérieur des locaux privés, ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix, à l'exception des travaux absolument urgents, lesquels peuvent être décidés et exécutés par le syndic.

En cas de percement de gros murs de refend ou modification de l'ossature du complexe, les travaux ne pourront être exécutés que sous la surveillance d'un architecte délégué par l'assemblée générale des copropriétaires.

Ces travaux et les honoraires y afférents, seront payés par le ou les copropriétaires, qui les aura sollicités. Ils ne pourront être effectués qu'à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité du complexe et après avoir obtenu l'autorisation de l'assemblée générale, laquelle pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières.

#### **Article 17) Situation juridique des parties communes.**

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies, qu'avec les appartements et locaux privatifs dont elles sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuées.

L'hypothèque et tout droit réel créé sur un élément privatif, grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoires inséparables.

### **V. - REPARTITION DES FRAIS D'ENTRETIEN - REPARATIONS - CHARGES ET RECETTES COMMUNES**

#### **Article 18) Frais communs.**

Chacun des copropriétaires contribuera aux dépenses de conservation, de fonctionnement et d'entretien des choses

communes ainsi qu'aux frais d'administration et aux charges nées des besoins communs, s'il y en a, en proportion de ses droits dans les parties communes concernées. Les quotes-parts sont dès lors proportionnelles à la quotité de chacun dans les parties communes et ne peuvent être modifiées que par une décision de l'assemblée générale concernée prise à l'unanimité.

#### I. Composition des charges.

Les charges de l'indivision sont divisées entre les divers lots selon les critères combinés de la valeur et de l'utilité (article 577-2 §9 al 2).

Il en résulte différents types de charges communes :

- 1) charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent, fixées en fonction de la valeur de leur lot.
- 2) charges communes particulières, qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

Les charges communes générales sont celles qui sont exposées dans l'intérêt de tous les copropriétaires sans distinction: Sont considérées comme charges communes générales :

- a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires;
- b) les frais d'administration;
- c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires;
- d) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires;
- e) l'entretien du "jardin", sauf la ou les parties de celui-ci soumis à usage privatif, des voiries non publiques, ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol.
- f) les indemnités dues par la copropriété;
- g) les frais de reconstruction de l'immeuble entièrement détruit;
- h) le droit d'emphytéose relatif au terrain l'immeuble et le canon emphytéotique;
- i) le salaire des délégués techniques et/ou de concierge, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, container à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon

entretien de l'immeuble, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, la correspondance, et caetera... ;  
j) les jetons de présence des membres du conseil de gérance

## II. Exception

Il est ici précisé qu'aussi longtemps que le G-Fonds disposera d'un accès direct aux parties privatives dont il est propriétaire dans l'immeuble "ALMA III" et ce depuis l'immeuble "ALMA II", ledit G-FONDS ne participera pas aux frais d'entretien du hall, des escaliers, ascenseurs, devanture.

### Article 19) Impôts.

A moins que les impôts relatifs au complexe ne soient établis directement sur chacun des lots privatifs, les impôts seront réputés charges communes.

### Article 20) Responsabilité civile - Répartition de la responsabilité.

Sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui, tiers ou copropriétaire, dont la responsabilité serait engagée, la charge de la responsabilité du fait du complexe immobilier ou d'un bloc (article 1386 du Code Civil) se répartit suivant la formule de la copropriété, pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes.

### Article 21) Charges communes générales.

Chaque copropriétaire contribuera aux charges communes générales à concurrence des quotes-parts de chacun dans les parties communes, sauf stipulations contraires des statuts et ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre/cinquièmes des voix.

Le copropriétaire qui causerait de son seul chef une augmentation des charges communes du complexe, devra supporter seul cette augmentation.

### Article 22) Recettes communes.

Les recettes communes, éventuellement provenant des parties communes, seront acquises à l'association des copropriétaires concernée qui décidera de son affectation.

## VI - ASSEMBLEES GENERALES DES COPROPRIETAIRES

### Article 23) Pouvoirs.

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration des parties communes et seule compétente, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs à l'ensemble des copropriétaires de ladite entité.

Elle a les pouvoirs les plus étendus pour faire ou ratifier tous les actes qui intéressent les choses communes de son entité.

Les comptes de gestion sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire.

### Article 24) Validité de constitution de l'assemblée générale.

L'assemblée n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou représentés ou dûment convoqués. Ces conditions remplies, elle oblige par ses décisions tous les copropriétaires, qu'ils aient été représentés ou non, qu'ils soient dissidents ou incapables.

### Article 25) Assemblées.

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année au jour, heure et lieu indiqués par celui qui convoque.

Sauf indication contraire qui doit être donnée à tous les propriétaires du complexe, dans les formes et délais prescrits ci-après pour les convocations, ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée est convoquée à l'initiative du syndic ou d'un propriétaire, aussi souvent qu'il est nécessaire.

### Article 26) Convocations.

Les convocations sont envoyées huit jours calendriers au moins et quinze jours calendriers au plus à l'avance, par lettre recommandée; la convocation sera aussi valablement faite, si elle est remise au propriétaire contre décharge signée de ce dernier.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée pourra être convoquée de la même manière, avec le même ordre du jour, qui indiquera qu'il s'agit d'une seconde assemblée, mais le délai sera de cinq jours calendriers au moins, et de dix jours calendriers au plus.



**Article 27) Ordre du jour.**

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque. Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire. Les délibérations ne peuvent porter que sur les points portés à l'ordre du jour; cependant, les membres de l'assemblée ont la faculté de discuter de toutes autres questions, sans pouvoir prendre à leur sujet de décision ayant force obligatoire. Le point libellé "divers" ne pourra comprendre que des questions de très minime importance. Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour. Cette demande sera faite par écrit en temps utile pour pouvoir être insérée dans la lettre de convocation.

**Article 28) Indivision des voix.**

En cas de démembrement du droit de propriété portant sur un lot privatif ou si celui-ci fait l'objet d'une indivision ordinaire, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée est suspendu, jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit.

**Article 29) Mandat.**

Selon les prescrits de l'article 577-6 paragraphe 5 et 7 :  
 "§ 5. Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non. 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. Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, non-obstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée."

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

**Article 30) Droit de vote.**

Chaque propriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes du complexe.

**Article 31) Quorum.**

L'assemblée ne délibère valablement que si plus de la moitié

des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes du complexe. Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jour au moins. Elle pourra délibérer quels que soient 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 y participant.

### **Article 32) Délibérations - Majorité.**

#### **a. Délibérations :**

Les délibérations de l'assemblée sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés sauf le cas où une majorité plus forte est requise par la loi, les présents statuts ou par le règlement d'ordre intérieur.

Si aucune proposition n'est admise à la majorité absolue lors d'un premier vote, il pourra être procédé à une nouvelle délibération, le vote n'ayant dans ce cas pour objet que de départager les deux propositions ayant recueilli, lors du premier tour, le plus de voix.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des copropriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition. Lorsqu'une majorité spéciale est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents et représentés à l'assemblée générale.

Dans ce cas, les défaillants seront considérés comme consentants, à la condition expresse que dans la deuxième convocation, il ait été fait mention expresse de ce qu'en cas de défaillance, les copropriétaires défaillants seraient considérés comme d'accord sur la proposition.

Lorsque les statuts mettent à charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, ces copropriétaires prennent seuls part au vote sur les décisions relatives à ces dépenses. Dans ce cas, chaque copropriétaire disposera d'un nombre de voix proportionnel à sa participation ou à ces dépenses.

#### **b. Majorité spéciale - Unanimité :**

Sous réserve de majorité plus stricte fixée par les présents statuts, chaque assemblée générale décide pour ce qui la

concerne:

1° à la majorité des trois/quart des voix :

a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;

b) de tous travaux affectant les parties communes;

2° à la majorité des quatre/cinquièmes des voix :

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

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

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

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

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

3° il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires du complexe ou d'un bloc:

- sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble;

- sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

### **Article 33) Procès-verbaux - Registre.**

Les décisions de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial.

Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie, sans déplacement, en présence de celui qui en a la garde. Il en est de même des autres archives de gestion du bien.

## **VII. - SYNDIC**

### **Article 34) Nomination.**

L'assemblée générale élit un syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux. Lors de la nomination du syndic, l'assemblée fixe les conditions d'exercice, la rémunération éventuelle et la durée de son mandat, laquelle ne pourra excéder cinq ans. Ce mandat est renouvelable et révoquant ad nutum par l'assemblée générale.

Si le syndic est un des copropriétaires et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue

des écritures. Les émoluments éventuels du secrétaire seront fixés par l'assemblée.

**Article 35) Attributions du syndic.**

Le syndic est chargé des attributions lui conférées par la loi, les statuts de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur. Il veille au bon entretien des parties communes du complexe.

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

Les copropriétaires délèguent leurs pouvoirs au syndic, qui les représente et est chargé d'exécuter leurs décisions, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble en général. Il engage l'assemblée pour toutes les questions courantes relevant des parties communes vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz, et électricité, les fournisseurs divers, administrations, et caetera....

En justice, il représente les copropriétaires dans leur ensemble vis-à-vis des tiers tant en demandant qu'en défendant.

**Article 36) Comptabilité.**

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

L'assemblée générale annuelle fixe pour ce qui la concerne le montant de la provision à verser au syndic par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes moyennes d'une période équivalente à un an ainsi, le cas échéant, qu'aux dépenses extraordinaires.

**Article 37) Recouvrement des créances.**

Les provisions, ainsi que la quote-part de chaque copropriétaire dans les frais de l'année écoulée résultant des comptes annuels, sont recouvrées à la diligence du syndic concerné.

Le syndic est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de l'association des copropriétaires concernée. A cet égard, tous retards de plus de trois mois dans le paiement des charges ou provisions réclamées par le syndic entraînera, dans le chef du retardataire, une amende à fixer par l'assemblée générale outre les intérêts dont

question ci-dessous.

Toutes sommes dues qui resteraient impayées après une mise en demeure, produiront d'office un intérêt égal au taux d'escompte de la Banque Nationale de Belgique majoré de trois pour cent depuis la mise en demeure de paiement jusqu'au jour du paiement effectif.

Le syndic a un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction pour assigner en paiement le propriétaire en défaut.

**Article 38) Délégation de loyer.**

Dans le cas où le bien du copropriétaire défaillant serait donné en location, le syndic concerné, à la suite d'une décision de l'assemblée générale qui statuerait d'urgence à la simple majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés et après une mise en demeure faite auprès du copropriétaire défaillant par voie recommandée restée infructueuse après un délai de huit jours calendriers, aura délégation de toucher directement du locataire le montant du loyer à concurrence des sommes dues à la copropriété.

Le locataire, en application de la présente disposition, ne pourra s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes versées au syndic.

Chacun des copropriétaires est tenu de reproduire dans les contrats de location qu'il concède le prescrit du présent article.

**VIII. - DIVERS**

**Article 39) Adresse - Communications.**

Pour l'exécution des statuts, du règlement d'ordre intérieur et des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires, tout propriétaire ou titulaire de droits réels, actuel ou futur, est tenu de communiquer au syndic, dans le mois de la naissance de son droit, l'adresse à laquelle toutes les notifications ou convocations lui seront valablement adressées. A défaut, il sera censé avoir élu domicile dans l'immeuble objet de ses droits.

De même, tout propriétaire ou titulaire de droits réels ou personnels sur le complexe, actuels ou futurs, est tenu de communiquer au syndic, dans le mois de la cession de droits réels ou de la concession de droits personnels, l'adresse à laquelle toutes les notifications ou convocations seront valablement adressées au cessionnaire ou concessionnaire des ces droits.

27° 1011

**Article 40) Différends.**

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants du complexe, concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis le litige.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

En cas de désaccord entre certains copropriétaires et le syndic, et notamment, en cas de difficulté concernant l'interprétation du règlement de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté également devant l'assemblée générale compétente, en degré de conciliation.

En cas d'accord des parties, procès-verbal en sera dressé.

Dans les deux cas, si le désaccord persiste, le juge compétent sera saisi du litige.

En cas de litige opposant l'assemblée générale (s'entendant de la majorité de ses membres), à un ou plusieurs copropriétaires, tous les frais de procédure et de justice en ce compris, le cas échéant, notamment les honoraires d'avocat, et les frais d'expertise, avancés par le syndic agissant pour compte de l'assemblée générale, seront supportés exclusivement par la partie succombante.

**Article 41) Election de juridiction.**

Pour l'exécution des statuts, du règlement d'ordre intérieur et des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires, seuls les Tribunaux de Bruxelles seront compétents.

**III. TROISIEME PARTIE - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR****I. - ASSURANCES****Article 1) - Assurances.**

Le complexe sera couvert notamment contre les risques d'incendie, la foudre, les explosions, chutes d'avions, dégâts d'ordre électrique, les dégâts causés par l'eau, les tempêtes et risques connexes, par une ou plusieurs polices comportant les garanties suivantes : le bâtiment pour sa valeur de reconstruction, le recours des voisins, le chômage immobilier, les frais de déblai, de démolition, de pompiers, de sauvetage et de conservation.

Ces périls et garanties seront couvert par les soins du syndic compétent, agissant pour compte de tous les

copropriétaires, dans la mesure et pour des montants à déterminer par l'assemblée générale, tant pour les parties privatives que pour les parties communes. L'assemblée appelée à délibérer de ce sujet, spécifiera et imposera éventuellement aux copropriétaires et aux occupants des lots privatifs une clause d'abandon de recours contre eux.

En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives du complexe immobilier sont affectées par priorité à sa reconstruction, lorsque celle-ci est décidée. Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans la copropriété.

**Article 2) Expéditions.**

Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances.

**Article 3) Primes à charge d'un seul.**

Si une surprime est due du chef d'un des copropriétaires ou du personnel qu'il emploie ou plus généralement pour toute raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

**Article 4) Assurances particulières.**

a) Si des embellissements avaient été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les faire assurer à leurs frais; ils pourront néanmoins les assurer par un avenant à la police générale, mais à charge d'en supporter la prime supplémentaire et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

b) Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de contracter pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes. Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être allouée par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

**Article 5) Mobilier - Risques locatifs - Recours des**

**voisins.**

Chaque copropriétaire ou occupant doit contracter personnellement, à ses frais, une assurance suffisante pour couvrir, contre l'incendie et tous risques connexes, et son mobilier, de même que ses risques locatifs et le recours des voisins.

**II. - ENTRETIEN ET ACCES****Article 6) Entretien.**

Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, garde-corps et volets, et autres ornements extérieurs, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale, et sous la surveillance du syndic, ces travaux étant considérés comme charges communes à répartir comme telles, se rapportant à la conservation des parties communes.

Si les occupants veulent mettre :

1) des rideaux aux fenêtres, ces derniers seront du type identique pour tout l'immeuble et auront une teinte blanche ou beige claire.

2) des persiennes, ces dernières seront de teinte identique à celle déterminée par l'assemblée des copropriétaires.

3) des tentures ou la doublure de ces dernières qui seront du type identiques pour tout l'immeuble et auront une teinte blanche ou beige claire.

4) des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront d'un modèle et d'une teinte à fixer par l'assemblée générale.

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.

**Article 7) Accès.**

Les propriétaires doivent donner accès, par leurs locaux privés, pour tous contrôles, réparations, entretiens et nettoyages des parties communes et des différents compteurs (eau, gaz, électricité); il en sera de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur examen est jugé nécessaire.

Les dégâts causés aux parties privatives par des réparations ou autres exécutés aux parties communes seront à charge de



la copropriété.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé les jours fériés légaux.

Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement, et éventuellement des parties privatives y annexées, à un mandataire habitant l'immeuble, dont le nom et l'adresse devront être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder à l'appartement si la chose est nécessaire. Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles ci-dessus.

#### **Article 8) Jardin**

Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation, et notamment, tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations, il appartiendra au syndic, en accord avec le Conseil de gérance, de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage.

Les frais à en résulter feront également partie des charges communes et seront réparties comme telles entre tous les copropriétaires.

#### **Article 9) Harmonie et style de la façade.**

Les copropriétaires et occupants ne pourront pas mettre aux façades les enseignes et réclames utiles à leur activité sans l'autorisation de l'assemblée générale concernée et à la condition expresse qu'elles ne soient pas de nature à dégrader les façades et à la qualité de vie des autres copropriétaires.

### **III. - ORDRE INTERIEUR**

#### **Article 10) Tranquillité**

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, les accès et aires de manoeuvre aux emplacements de parking, devront être maintenues libres en tous temps.

Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

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, balcons 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.

Il est strictement défendu d'utiliser, dans l'immeuble, des tuyaux d'amenée du gaz en toutes matières rupture sous la pression du gaz; rigides et métalliques.

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

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 du conseil de gérance ou du syndic.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision du conseil de gérance ou du syndic entraînera le contrevenant au paiement d'une somme déterminée par le conseil de gérance, à titre de dommages-intérêts, par jour de retard, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Ce montant sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision à prendre à la majorité absolue par l'assemblée générale.

Les meubles de grande dimension devront être amenés dans les lots privatifs par les façades. Les cages d'escalier ne mourront être utilisées en aucune façon.

L'usage des emplacements de parking doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires et plus spécialement entre vingt-deux heures et sept heures.

Il est interdit d'actionner les avertisseurs d'automobiles et de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manoeuvre, à l'effet de ne point gêner les manoeuvres d'entrée et de sortie.

Les usagers auront à se conformer à toute réglementation décidée par le syndic quant à la signalisation dont seraient équipés les accès vers le sous-sol.

Aucun dépôt de carburant ou de tout autre produit inflammable ne sera autorisé.

L'accès aux emplacements de parking intérieurs est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de jouissance dans la copropriété.

Les détenteurs de droit de jouissance d'un emplacement de parking s'obligent expressément à respecter les droits de leurs voisins et seront personnellement responsables de toutes contraventions qui seraient commises à ce propos par des tiers qui se targueraient d'autorisation émanant de leur chef.

Les propriétaires ou titulaires d'un droit de jouissance sur les parkings intérieurs s'engagent à utiliser leurs emplacements de parkings intérieurs de préférence à tout autre emplacement de parking.

#### **Article 11) Interdictions**

Il ne pourra être établi, dans l'immeuble, aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes.

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désireront avoir à leur usage personnel pareil dépôt, devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurances contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires de l'immeuble par cette aggravation de risques.

Les emménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic (prévenu au moins cinq jours à l'avance) et donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant la majorité absolue des voix.

Toute dégradation commise par leur manutention aux parties communes de l'immeuble, sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

#### **IV. - REPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE, D'EAU, D'ELECTRICITE**

##### **Article 12) Service des eaux.**

- 1) L'abonnement au service des eaux pour les parties communes, est souscrit par le syndic.
- 2) Chaque copropriétaire 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.

30° ROLÉ

3) Les premières demandes d'abonnement peuvent être souscrites par le comparant de l'immeuble, au nom des futurs copropriétaires.

**Article 13) Chauffage.**

Chaque lot privatif (à l'exception des caves et emplacements) est équipé d'un chauffage individuel électrique.

**Article 14) - Electricité**

L'immeuble est pourvu d'un compteur pour l'éclairage des parties communes.

Chaque niveau est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants.

**V. - MORALITE - TRANQUILLITE**

**Article 15) Mode d'occupation**

a) Généralité.

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 autorisée.

Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les occupants de l'immeuble, et ce sous peine de sanctions similaires à celles stipulées à l'article 10, en ce qui concerne les 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 ou autres modes de transmission.

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

interdits dans l'immeuble.

Les appartements sont destinés à l'habitation résidentielle. Ils ne pourront nullement être affectés à l'exercice d'un commerce. Sans préjudice aux éventuelles autorisations administratives, l'exercice d'une profession libérale est admis.

Si l'exercice, par ailleurs sous la seule responsabilité du propriétaire d'un lot privatif, d'une profession libérale doit faire l'objet d'autorisation préalable des autorités administratives compétentes, elle sera portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée ou contre accusé de réception, quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.

La contravention à cette obligation d'avertissement sera passible d'une amende à fixer par l'assemblée générale.

Tous jeux ou ébats enfantins, sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans l'entrée des garages et 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 et de carence du propriétaire, dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande de l'assemblée des copropriétaires.

#### c) Location.

1.- Les biens privatifs ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables.

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail. Chaque copropriétaire devra exiger un montant de trois mois de loyer au titre de garantie locative.

2.- Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

3.- Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic suivant les modalités prévues à l'article 15.

4.- Le syndic portera à la connaissance des locataires les modifications au présent règlement ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser, le tout conformément à l'article 577-10

paragraphe 4 du Code civil.

5.- En cas d'inobservation des présents statuts par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail, ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

#### Article 16) Divers.

Les copropriétaires et leurs ayants droit, doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

#### Article 17) Publicité.

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires, de faire de la publicité sur l'immeuble.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.

Pour annoncer la vente ou la location des appartements, il sera fait usage de placards de type et dimensions à fixer par le gérant et à apporter aux endroits à désigner par lui. La comparante se réserve le droit de faire apposer toutes affiches qu'elle jugera utiles sur les lots qui seront sa propriété et ce, jusqu'à la vente du dernier lot privatif de l'immeuble.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des lots privatifs, ou à côté d'elles, une plaque du modèle admis par l'assemblée des copropriétaires, indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession.

Dans l'hypothèse ou par extraordinaire l'une ou l'autre profession dont question à l'article précédent serait exercée dans l'immeuble, il serait également permis d'apposer à l'endroit à désigner par le syndic, une plaque d'un modèle à admettre par l'assemblée des copropriétaires indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Dans chaque entrée, chacun des copropriétaires concernés disposera d'une boîte aux lettres; sur cette boîte aux lettres peuvent figurer les nom et profession de son titulaire, l'étage qu'il occupe; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée.

#### IV. QUATRIEME PARTIE - DISPOSITION TRANSITOIRE

Nomination d'un syndic provisoire

Est désigné comme syndic provisoire : l'agence ECKELMANS, à Woluwe-Saint-Lambert, place Carnoy 7.

Cette fonction prendra fin lors de la première assemblée générale.

#### V. CINQUIEME PARTIE - TABLE DE MATIERES

##### I. PREMIERE PARTIE - ACTE DE BASE

- I. - EXPOSE PREALABLE
- II. - DIVISION DE L'IMMEUBLE
- III. - PLANS - REGLEMENT DE COPROPRIETE
- IV. - SERVITUDES CONVENTIONNELLES OU PAR DESTINATION DU PERE DE FAMILLE
- V.- CONDITION SPECIALE
- VI.- URBANISME
- VII - DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES DU COMPLEXE IMMOBILIER
- VIII - DESCRIPTIONS DES BLOCS
- IX.- DIVISION DES PARTIES COMMUNES
- X.- TOITURE

##### II. DEUXIEME PARTIE - REGLEMENT DE COPROPRIETE

- I. - INTRODUCTION

Article 1 : Définition et portée du statut réel.

Article 2 : Définition du règlement d'ordre intérieur.

Article 3 : Opposabilité.

Article 4 : Division.

- II. - DEFINITION ET DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

Article 5 : Parties privatives.

Article 6 : Parties communes.

- III. - ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Article 7 : Dénomination - Siège.

Article 8 : Personnalité juridique - Composition.

Article 9 : Dissolution - Liquidation.

Article 10 : Patrimoine de l'association des copropriétaires.

Article 11 : Objet social.

Article 12 : Solidarité divise des copropriétaires.

Article 13 : Actions en justice.

- IV.- DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES

Article 14 : Particularités de la jouissance des parties privatives.

Article 15 : Des limites à la jouissance des parties privatives.

Article 16 : Transformations.

Article 17 : Situation juridique des parties communes.

- V. - REPARTITION DES FRAIS D'ENTRETIEN - REPARATIONS - CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

Article 18 : Frais communs.

Article 19 : Impôts.

Article 20 : Responsabilité civile - Répartition de la responsabilité.

Article 21 : charges communes générales

Article 22 : Recettes communes.

- VI. - ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Article 23 : Pouvoirs.

Article 24 : Validité de constitution de l'assemblée générale.

Article 25 : Assemblées.

Article 26 : Convocations.

Article 27 : Ordre du jour.

Article 28 : Indivision des voix.

Article 29 : Mandat.

Article 30 : Droit de vote.

Article 31 : Quorum.

Article 32 : Délibérations - Majorité.

Article 33 : Procès-verbaux - Registre.

- VII. - SYNDIC

Article 34 : Nomination.

Article 35 : Attribution du syndic.

Article 36 : Comptabilité.

Article 37 : Recouvrement des créances.

Article 38 : Délégation de loyer.

- VIII. - DIVERS

Article 39 : Adresse - Communications.

Article 40 : Différends.

Article 41 : Election de juridiction.

**III. TROISIEME PARTIE - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

- I. - ASSURANCES

Article 1 : Assurances.

Article 2 : Expéditions.

Article 3 : Primes à charge d'un seul.



Article 4 : Assurances particulières.  
 Article 5 : Mobilier - Risques locatifs - Recours des voisins.

- II. - ENTRETIEN ET ASPECT

Article 6 : Entretien.

Article 7 : Accès.

Article 8 : Jardin.

Article 9 : Harmonie et style de la façade.

- III. - ORDRE INTERIEUR

Article 10 : Tranquillité

Article 11 : Interdiction

- IV. - REPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE, D'EAU ET D'ELECTRICITE.

Article 12 : Service des eaux.

Article 13 : Chauffage.

Article 14 : Electricité

- V. - MORALITE - TRANQUILITE

Article 15 : Mode d'occupation.

Article 16 : Divers.

Article 17 : Publicité.

IV. QUATRIEME PARTIE - DISPOSITIONS TRANSITOIRES

V. CINQUIEME PARTIE - TABLE DES MATIERES

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les comparantes font élection de domicile en leur siège social.

FRAIS

Tous les droits, frais et honoraires des présentes sont à charge des futurs acquéreurs d'entités privatives dans l'immeuble prédécrit.

PROCURATION

La société civile ayant adopté la forme d'une société anonyme **ECKELMANS D.T.K.** a déclaré constituer pour mandataires spéciaux:

- 1) Monsieur Dimitri de CRAYENCOUR, ayant ses bureaux à Bruxelles, avenue Louise, 126.
- 2) Monsieur Olivier GASPARD, ayant ses bureaux à Bruxelles, avenue Louise, 126.
- 3) Monsieur Benoît ODIN, ayant ses bureaux à Bruxelles, avenue Louise, 126.

A qui elle donne pouvoir de, pour elle et en son nom, ayant chacun les pouvoirs d'agir séparément :

Vendre tout ou partie de l'immeuble prédécrit.

Soit de gré à gré, soit par adjudication publique, en la forme amiable ou judiciaire.

Moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables.

Faire dresser tous cahiers des charges, modifier tout acte de base et règlement général de copropriété; diviser par lots, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels, ainsi qu'au droit de préemption.

Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires; en donner quittance avec ou sans subrogation.

Déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci.

Accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières.

Dispenser le Conservateur des Hypothèques compétent de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement. Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques.

Faire toutes déclarations, signer tous documents et accomplir toutes formalités relativement à l'assujettissement éventuel de l'une ou de plusieurs des personnes constituant la partie mandante à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

A défaut de paiement et, en cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la revente sur folle enchère et la saisie immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre.

Au cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.

Modifier le présent acte de base.

aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahiers des charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer, et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

ACTE

fait et passé à Bruxelles, en l'étude de Maître Gérard DEKEU, avenue Louise, 126.  
à la date préindiquée.  
Et après lecture intégrale et commentée, les comparantes ont signé avec Nous, Notaire.

(suivent les signatures)

Enregistré 23 rôles 13 renvois au 1er bureau de l'Enregistrement de Jette le 1er juillet 2004, volume 96 folio 31 case 15. Reçu € 25. L'Inspecteur Principal a.i. Hanot Christian.

ANNEXE : PLANS qui ne seront pas transcrits :

- 1) le plan numéro 88.15/10 et le plan 88.15/02 représentant le deuxième sous-sol;
- 2) le plan numéro 88.15/11 et le plan 88.15/03 représentant le premier sous-sol;
- 3) le plan numéro 88.15/12 représentant le rez-de-chaussée, le premier étage et le deuxième étage;
- 4) le plan numéro 88.15/13 représentant le troisième et le quatrième étage;
- 5) le plan numéro 88.15/14 représentant le cinquième étage et le sixième étage sous toit;
- 6) le plan numéro 88.15/15 représentant les coupes A-B et C-D;
- 7) le plan numéro 88.15/16 représentant la façade sud-ouest et la façade côté Kapelleveld;
- 8) le plan numéro 88.15/17 représentant les façades nord-est et nord-ouest;
- 9) le plan numéro 88.15/18 représentant le plan des collecteurs et des égoûts;
- 10) le plan numéro 88.15/19 représentant la coupe K-L;
- 11) le plan numéro 88.15/20 représentant la coupe G-H et I-J.

Chaque plan : (suivent les signatures)  
Enregistré 1 rôle sans renvoi au 1er bureau de  
l'Enregistrement de Jette le 1er juillet 2004, volume 6/20  
folio 11 case 15. Reçu € 25. L'Inspecteur Principal a.i.  
vanot Christian.

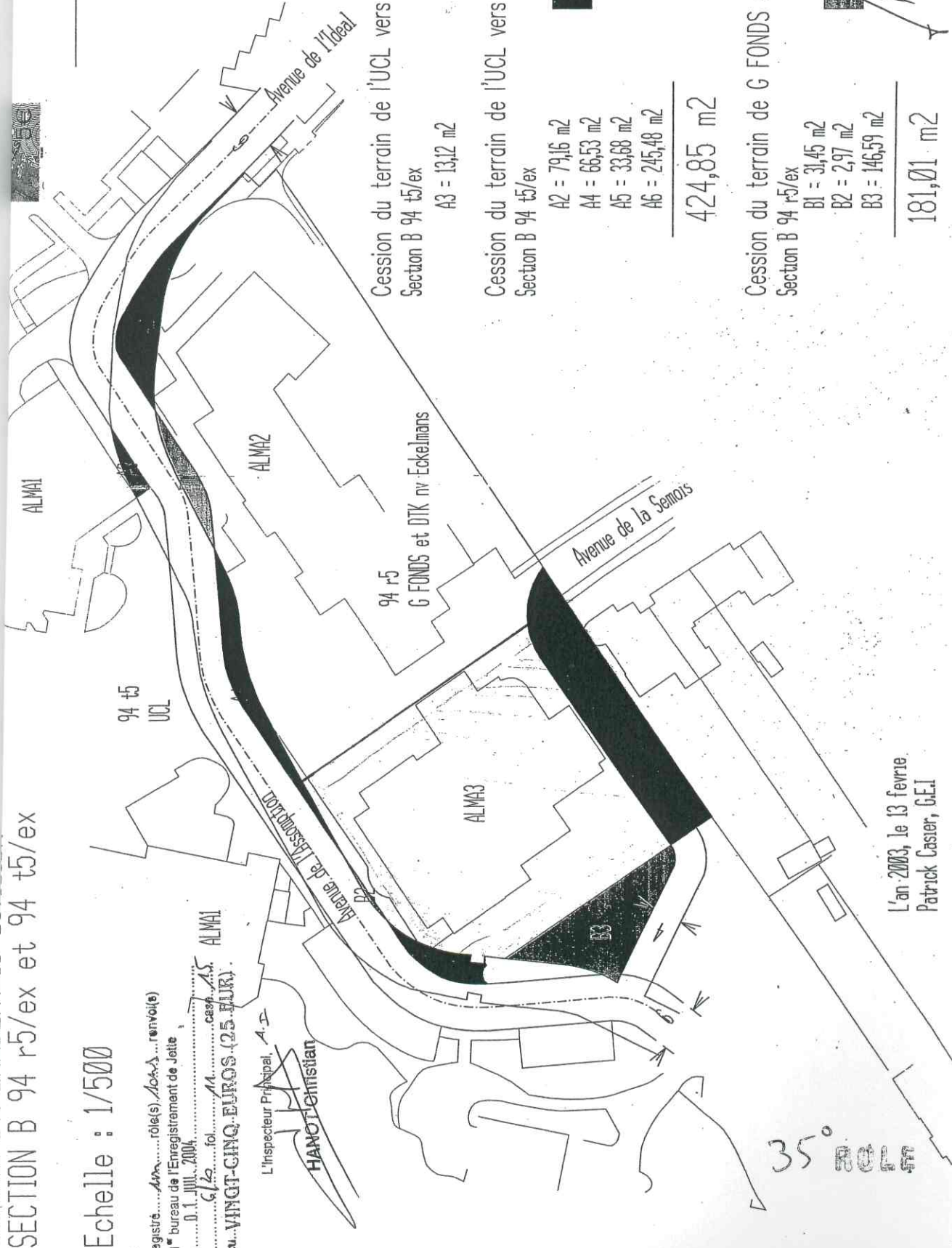
SECTION B 94 r5/ex et 94 t5/ex

Echelle : 1/5000

Enregistré...  
au 1<sup>er</sup> bureau de l'Enregistrement de Jette  
le 01.08.2000  
vst 6/20  
Reçu... VINGT-CING EUROS (25 EUR)

L'Inspecteur Principal, A. I.  
HANOTLEMISTIAN

la situation cadastrale



Cession du terrain de l'UCL vers G FONDS  
Section B 94 t5/ex  
A3 = 13,12 m<sup>2</sup>

Cession du terrain de l'UCL vers G FONDS et DTK nv Eckelmans  
Section B 94 t5/ex

A2 = 79,16 m<sup>2</sup>  
A4 = 66,53 m<sup>2</sup>  
A5 = 33,68 m<sup>2</sup>  
A6 = 245,48 m<sup>2</sup>

424,85 m<sup>2</sup>

Cession du terrain de G FONDS et DTK nv Eckelmans vers l'UCL  
Section B 94 r5/ex

B1 = 31,45 m<sup>2</sup>  
B2 = 2,97 m<sup>2</sup>  
B3 = 146,59 m<sup>2</sup>

181,01 m<sup>2</sup>

L'an 2003, le 13 février  
Patrick Casier, G.E.I.

35° BOLF