

Jean-François POELMAN, Notaire  
Société civile à forme de sprl  
Rpm Bruxelles n°471.946.768  
Avenue Emile Max, 165 à 1030 Schaerbeek

Thornell/Decoster-92-100/actebase-mlv  
ACTE DE BASE

R.25.003  
DE 50€

annexes : 13 plans

L'an deux mille huit  
Le premier août  
A Schaerbeek, en l'étude.  
Devant Nous, Maître Jean-François POELMAN, Notaire à Schaerbeek.

#### ONT COMPARU



Ci-après dénommés "le comparant"

#### EXPOSE PRELIMINAIRE

Le comparant nous a préalablement déclaré être propriétaire du bien suivant :

#### COMMUNE DE FOREST - première division :

Un terrain avec construction à ériger situé **rue Pierre Decoster 92-100**, cadastré section A numéro 55/B/9, d'une superficie de quinze ares cinquante-et-un centiares (15a 51ca).  
Ci-après dénommé "le bien".

#### ORIGINE DE PROPRIETE



1



### **CONDITIONS SPECIALES**

Le titre de propriété du comparant reprend les conditions insérées dans un acte reçu par le notaire Cornelis du dix-huit novembre deux mille cinq lequel stipule ce qui suit littéralement reproduit:

“Il est fait remarquer pour autant que de besoin que le procès verbal d'adjudication publique dressé par le notaire Charles Moureaux alors à Etterbeek, le vingt-trois avril mil neuf cent cinquante-six, contient les stipulations ci-après littéralement reproduites :

“a) Dans les actes d'acquisitions prérappelés des terrains afférents aux biens situés à Forest rue Pierre Decoster (lots un, deux, trois et quatre) : Pour tous bâtiments et constructions à ériger ainsi que pour les clôtures, alignements, niveaux, trottoirs et décharges d'eaux, l'acquéreur devra se conformer aux lois et règlements existants et il ne pourra établir sur les terrains vendus aucun débits de boissons ou de houille, ni aucune des industries incommodes ou insalubres qui figurent dans la première classe de la nomenclature donnée par l'Arrêté Royal du vingt-neuf janvier mil huit cent soixante-trois et des arrêtés postérieurs en cette matière sans l'autorisation de la partie venderesse et sous réserve des autorisations à donner par les autorités compétentes.”

Les acquéreurs des lots privatifs seront subrogés dans tous les droits et obligations du comparant résultant des stipulations ci-dessus reproduites et ce, pour autant qu'elles soient encore d'application et se rapportent au bien présentement vendu.

### **CONDITIONS URBANISTIQUES**

a) Le notaire instrumentant attire l'attention du comparant sur les dispositions de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du neuf avril deux mille quatre, adoptant le Code

Bruxellois de l'aménagement du territoire ci-après dénommé " COBAT ".

b) En application du COBAT, le notaire instrumentant a demandé à la commune de Forest de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent aux biens vendus.

Il lui a été répondu par la Commune de Forest en date du treize juin dernier que "Le bien ne se trouve pas en Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation définitivement approuvé par Arrêté du Gouvernement du 12.09.2002. Le bien est sis au plan régional d'affectation du sol approuvé par A .G. du 3 mai 2001 en zone mixte. Un permis d'urbanisme a été délivré en date du 03.09.2007 pour la reconversion d'un site industriel en 26 logements et 3 bureaux. Un permis d'environnement a été délivré en date du 07.05.2007 d'une durée de 15 ans pour un parking couvert de 23 emplacements. Il est expressément précis que toute destination autre que celle reprise ci-dessus (notamment celle de bureaux) doit faire l'objet d'une demande de modification d'affectation à la commune, conformément au 5<sup>ème</sup> alinea de l'article 98 du code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 9 avril 2004. »

Le comparant reconnaît avoir reçu une copie de ladite réponse.

Le comparant déclare que ni les biens ni une partie des biens objets des présentes n'a 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 98 paragraphe 1<sup>er</sup> du COBAT.

Par conséquent, aucun des actes et travaux visés à l'article 98, paragraphe 1<sup>er</sup> du COBAT, ne peuvent être effectués sur les biens objets de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

#### ASSAINISSEMENT

Le comparant déclare avoir été informé par le notaire instrumentant des prescriptions de l'ordonnance du treize mai deux mille quatre relative à " la gestion des sols pollués " et plus particulièrement de l'obligation pour le cédant d'un droit réel de faire réaliser, avant toute aliénation de droits réels sur un terrain identifié comme pollué ou pour lequel existent de fortes présomptions de pollution ou sur un terrain sur lequel s'est exercée ou s'exerce une activité à risque, " une reconnaissance de l'état du sol " et le cas échéant " une étude de risque " avec pour conséquence éventuelle la prise de mesures conservatoires, de contrôle, de garantie et de traitement ou de mesures d'assainissement.

Le comparant déclare que personnellement il n'a jamais exercé d'activité à risque dans ledit bien et que le bien ne comporte pas une citerne à mazout de plus de dix mille litres même désaffectée.

Interrogé, l'IBGE a répondu par courrier du trente juin dernier : « Rue Pierre Decoster 92-100 (55F/9) à Bruxelles : le site est repris au projet d'inventaire (motif : d'inscription : dépôt de liquides inflammables, atelier d'entretien et de réparation de véhicules). En ce qui concerne la parcelle cadastrale en objet, nous disposons d'un dossier en cours portant le n°2007/0696/01, ouvert au sein de nos services dans le cadre d'une découverte fortuite de pollution.

« En octobre 2006 une reconnaissance de l'état du sol a été réalisée sur le site en objet et approuvée par l'IBGE en juillet 2007. Cette étude a mis en évidence des pollutions dans le sol et dans l'eau souterraine. « Cette pollution a fait l'objet d'une étude de risque qui a conclu en la présence de risques intolérables pour la santé humaine et pour l'environnement (dispersion des polluants et écosystèmes).

« BE-IBGE a approuvé le projet d'assainissement visant à prendre des mesures de gestion du risque mais n'a, à ce jour reçu aucun rapport de suivi des travaux de gestion du risque. (...)

« Selon nos informations, aucune activité à risque n'a été poursuivie sur la parcelle cadastrale susmentionnée après la réalisation de la reconnaissance de l'état du sol. Etant donné que la parcelle cadastrale 21007\_A55\_F\_009\_00 est polluée, elle sera inscrite à l'inventaire des sites



pollués.

« Etant donné qu'une procédure d'études et d'assainissement est actuellement en cours, aucune nouvelles reconnaissance de l'état du sol ne doit actuellement être faite dans le cadre de l'application de l'article 10 (pe. Vente) de l'ordonnance du 13/5/2004 relative à la gestion des sols pollués (M.B. 24/6/2004) concernant le site en objet) »

Le comparant a reçu copie de l'attestation précitée.

La reconnaissance de l'état du sol précitée a été réalisée par le bureau d'études Universoil sprl Rue Louis Jasmin, 56 à 1150 Bruxelles (sous la référence Universoil C1213/D001 et sous la référence IBGE INSP/NEL/2007.0696.01, laquelle conclut :

« La présente reconnaissance de l'état du sol a été réalisée sur le site de Beloft SPRL, sis Rue Pierre de Coster 90-100 à 1190 Bruxelles dans le cadre de la découverte fortuite d'une pollution sur le site.

« 31 forages ont été réalisés dont 29 ont été équipés de piézomètres pour l'échantillonnage de l'eau souterraine.

« Les analyses ont révélé la présence de HAP, d'huile minérale, de BTEXS, de tétrachloroéthylène, d'hexane et d'heptane dans le sol et de BTEXS, d'huile minérale et de VOCl dans les eaux souterraines au droit du site en concentration dépassant la norme de pollution.

« Les contaminations retrouvées à hauteur des citernes R1 et R2 peuvent être clairement imputées à l'activité de ces citernes. Pour les autres contaminations et notamment la contamination en hydrocarbures chlorés dans l'eau souterraine, la source semble se trouver en dehors de la parcelle.

« Étant donné (1) ce dépassement de la norme de pollution et (2) puisque la reconnaissance de l'état du sol ne permet pas de déterminer le risque environnemental et humain ni de déterminer l'ampleur de la pollution ni de conclure quant à l'urgence de l'assainissement, à la nécessité d'assainir ou à la prise de mesures conservatoires, il convient de réaliser une étude de risque. »

L'étude de risque du dix-huit mars deux mille huit conclut : « En conclusion, malgré les travaux prévus dans le cadre de la rénovation du site, des risques humains pour l'huile minérale et des risques de dispersion pour l'huile minérale et le benzène subsistent. En conséquence, des mesures de gestion du risque complémentaires doivent être menées sur le site. Ces mesures feront l'objet d'un plan de mesure de gestion de risque qui sera introduit à l'IBGE très prochainement. »

Le projet de mesure de gestion de risque dressé le huit mai deux mille huit conclut : « Des contaminations en huile minérale, BTEX, hexane, heptane, tétrachloroéthylène, HAP dans le sol et en huile minérale, BTEXS tétrachloroéthylène et tétrachlorométhane dans l'eau souterraine ont été cartographiées. Dans le cadre de la rénovation du site Rue Pierre Decoster, 92-100 à 1190 Forest, des excavations seront menées pour la construction d'un parking souterrain. Ces excavations permettront d'excaver des terres polluées en huile minérale, hexane, heptane et BTEXS qui ont-elles même engendré une contamination de la nappe d'eau souterraine en BTEX. Ainsi 2.200 tonnes de terres seront excavées et traitées dans le cadre des travaux de rénovation. Des excavations supplémentaires seront menées à l'arrière du site pour gérer le risque de dispersion suite à la présence d'huile minérale et de Benzène. Ces excavations de terres polluées estimées à 1.300 tonnes, permettront d'extraire également une couche flottante observée dans ces zones.

« Un rabattement de l'eau souterraine sera également réalisé durant les travaux, ce rabattement permettra non seulement l'excavation à sec à la profondeur désirée mais aussi l'extraction des eaux souterraines polluées présentes au droit du site.

« Toutes ces interventions (excavation et rabattement) devraient réduire très fortement les concentrations observées dans l'eau souterraine jusqu'à tendre voire atteindre des concentrations inférieures à NP. Un état des lieux de la qualité de la nappe sera réalisé au terme des travaux d'excavation.

« Si aucun dépassement de NP n'est enregistré à ce stade, le risque de dispersion sera considéré comme géré et aucun monitoring ne sera mis en place. Si un dépassement de NP est observé, un monitoring de 15 ans (contrôle annule) sera mis en place et contact sera pris avec l'IBGE pour évaluer la pertinence de la mise en œuvre d'une solution de back-up.  
« Les travaux de mesures de gestion de risque devraient durer 3 à 4 mois, les coûts spécifiques à la gestion sont estimés à environ 235.000 euros. »

#### RÉSERVE DE MITOYENNETÉS.

Le comparant se réserve la mitoyenneté des murs et clôtures jouxtant les propriétés voisines.

Il aura seul le droit, à l'exclusion des propriétaires futurs d'entités privatives, de toucher les indemnités dues par les constructeurs de propriétés voisines pour l'usage des murs et clôtures de séparation.

Cette réserve du droit de mitoyenneté n'entraîne pour son bénéficiaire aucune obligation de contribuer à l'entretien, la protection, la réparation ou la reconstruction de ces murs et clôtures, ni aucune responsabilité de sa part.

Cette réserve prendra fin lors de la vente du dernier lot par le comparant dans le bien objet des présentes.

#### **ACTE DE BASE**

Au terme de cet exposé, le comparant nous a requis, en qualité de notaire, de dresser acte authentique de son intention de soumettre le bien précité au régime de copropriété, en vertu des articles 577-2 à 14 du Code Civil.

#### **Annexe**

Le comparant nous a ensuite remis, pour être annexés au présent acte, les plans dressés par Monsieur Cédric Franck, Urban Platfrom Rue Antoine Dansaert, 101 à 1000 Bruxelles le dix janvier deux mille huit :

- Plan AO1 du sous-sol,
- Plan AO2 du rez de chaussée,
- Plan AO3 du premier étage,
- Plan AO4 du deuxième étage,
- Plan AO5 du troisième étage
- Plan AO6 du quatrième étage
- Plan (4) des coupes ;
- Plan des façades

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

Ces documents demeureront en conséquence ci-annexés après avoir été certifiés véritables et signés "ne varietur" par le comparant, 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. Ils ne seront toutefois pas transcrits à la conservation des hypothèques compétente.

#### **Division juridique du complexe**

Le complexe précité se compose d'une part de parties communes, qui appartiennent à tous les copropriétaires en copropriété et en indivision forcée, et d'autre part de parties privatives qui sont la propriété exclusive d'un seul propriétaire.

Les parties communes sont divisées en dix mille/dixmillièmes liés aux parties privatives conformément aux quotités visées ci-après.



Suite à cette division, chacun des lots privatifs, en ce compris la part des parties communes et du terrain, acquiert une existence juridique séparée, de sorte qu'il peut en être disposé séparément, que ce soit à titre onéreux ou à titre gracieux, et qu'il peut être grevé séparément de droits réels.

**Description des parties communes et privatives**

**Les parties communes en copropriété et indivision forcée sont**

1. **Le terrain prédécrit**,
2. **Les constructions** en général tout ce qui n'est pas décrit ci-après comme privatif
3. **sont présumées parties communes** les parties du bâtiment ou du terrain affectées à l'usage de tout ou partie des copropriétaires.

**Descriptif des parties communes et privatives**

Ainsi que les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative, déterminées par rapport à la valeur de chaque partie privative :

**Niveau du sous-sol**

A. **Parties communes** :

Parties communes dont les charges seront supportées par les parkings dans les proportions suivantes : à concurrence de trente pour cent par les parkings et à concurrence de septante pour cent par les appartements du bloc A-B : escalier du sous-sol au rez du bloc B et sa cage, ascenseurs avec leurs cages.

Parties communes réservées à la jouissance des entités du bloc parking et dont les charges seront supportées par les parkings exclusivement (mais sans participation des caves) : dégagements, cave avec compteurs, aires de manœuvre, couloirs des caves, caves communes techniques et locaux poubelles, escalier et sa cage vers les jardins.

B. **Parties privatives** :

**19 caves numérotées "cave B 1" à "cave B 19" au niveau du sous-sol**, dans le bloc parking comprenant chacune : **en propriété privative et exclusive** : la cave proprement dite avec sa porte ; sans attribution de quote-part dans les parties communes ni participation aux charges du bloc parking ni de l'ensemble

Vingt-trois emplacements de parking **numérotés "1" à "20" et "31" à "33" au niveau du sous-sol**, dans le bloc parking comprenant chacun :

Pour les emplacements "1" à "5", "14" à "20" et "31" à "33" : **en propriété privative et exclusive** : l'emplacement proprement dit délimité par les lignes au sol

**en copropriété et indivision forcée** :

pour l'emplacement 1 : quarante-trois virgule deux/dixmillièmes (43,2/10.000è) des parties communes dont le terrain. (et quatre virgule trois cent quarante-six pour cent -4,346%- de participation dans les charges du bloc parking)

pour les autres emplacements : quarante-trois virgule cinq/dixmillièmes (43,5/10.000è) des parties communes dont le terrain. (et quatre virgule trois cent quarante-huit pour cent -4,348%- de participation dans les charges du bloc parking)

Pour les emplacements "6" à "13" : **en propriété privative et exclusive** : l'emplacement proprement dit délimité par les lignes au sol et la/les cave-s qui lui est rattachée avec sa porte ; **en copropriété et indivision forcée** : pour l'emplacement 6 : quarante-trois virgule trois/dixmillièmes (43,3/10.000è) des parties communes dont le terrain. (et quatre virgule trois cent quarante-six pour cent -4,346%- de participation dans les charges du bloc parking)

pour les autres emplacements : quarante-trois virgule cinq/dixmillièmes (43,5/10.000è) des parties communes dont le terrain. (et quatre virgule trois cent quarante-huit pour cent -4,348%- de participation dans les charges du bloc parking)

**Niveau du rez-de-chaussée**

A. **Parties communes** : porte d'entrée -à rue- de l'ensemble, accès vers l'intérieur de l'îlot, jardin

d'agrément, local vélos, parlophonie à rue.

Parties communes dont les charges seront supportées par les parkings dans les proportions suivantes : à concurrence de trente pour cent par les parkings et à concurrence de septante pour cent par les appartements du bloc A-B : escalier du sous-sol au rez du bloc B et sa cage, ascenseurs des blocs A et B avec leurs cages, halls et dégagements au rez et portes d'entrée des blocs A et B et partie intérieure (côté hall d'entrée) des portes dans lesdits halls

Parties communes réservées à la jouissance des entités des blocs A et B et dont les charges seront supportées par lesdites entités exclusivement : local d'entretien, escaliers du bloc A et cage d'escalier, partie supérieure de l'escalier du bloc B à partir du rez et cage d'escalier, parlophonies situées dans les halls d'entrée des deux blocs

Parties communes réservées à la jouissance des entités du bloc C et dont les charges seront supportées par lesdites entités exclusivement : porte d'entrée du bloc C, hall d'entrée, local d'entretien, dégagement des caves, escalier et sa cage, dégagement des caves, parlophonie située dans le hall d'entrée du bloc, et dont les charges seront supportées par certaines de ces entités exclusivement : porte de secours, escalier de secours et sa cage,

Parties communes réservées à la jouissance des entités du bloc parking et dont les charges seront supportées par les parkings exclusivement : porte d'accès vers les parkings et entrée carrossable vers les parkings, escalier d'accès aux parking menant aux jardins

B. Parties privatives :

**L'appartement du rez-de-chaussée, dénommé "appartement A01"**, dans le bloc A-B comprenant:

en propriété privative et exclusive : porte d'entrée privative, hall, placard, local chaudière, WC, hall de nuit, deux chambres, salle de bains, local buanderie, séjour, cuisine, chambre 3, salle de douche.

en copropriété et indivision forcée : quatre cent quarante-et-un virgule six/dixmillièmes (441,6/10.000è) des parties communes dont le terrain (et huit virgule nonante-sept pour cent - 8,97%- de participation dans les charges du bloc A-B)

la jouissance privative et exclusive à charge d'en supporter tous les frais : du jardin tel que délimité au plan.

Pour les besoins de ses déménagements ou déplacements d'objets encombrants et moyennant avertissement au moins huit jours à l'avance, le propriétaire de l'appartement -duplex des troisième et quatrième étages, dénommé « appartement 04 » situé Rue Pierre Decoster, 90 pourra passer par le jardin de l'appartement A01 à titre exceptionnel et pour un délai le plus court possible. Toute dégradation, déplacement et tous frais de remise en état seront à charge de l'appartement 04 bénéficiaire de la servitude.

**Le bureau du rez-de-chaussée, dénommé "bureau B01"**, dans le bloc A-B comprenant:

en propriété privative et exclusive : porte d'entrée privative, vestiaire avec local chaudière, WC, local à usage de bureau, cuisine,

en copropriété et indivision forcée : cent trente/dixmillièmes (130/10.000è) des parties communes dont le terrain (et deux virgule soixante-quatre pour cent -2,64%- de participation dans les charges du bloc A-B)

**L'appartement du rez-de-chaussée, dénommé "appartement B02"**, dans le bloc A-B comprenant:

en propriété privative et exclusive : porte d'entrée privative, hall, placard, local chaudière, WC, séjour avec cuisine, chambre, salle de bains.

en copropriété et indivision forcée : deux cent huit et demi /dixmillièmes (208,5/10.000è) des parties communes dont le terrain (et quatre virgule deux cent trente-six pour cent -4,236%- de participation dans les charges du bloc A-B)



la jouissance privative et exclusive à charge d'en supporter tous les frais : du jardin tel que délimité au plan.

**Six caves numérotées "cave C 1" à "cave C 6" situées au rez-de-chaussée du Bloc C**, comprenant chacune :en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ; sans attribution de quote-part dans les parties communes ni participation dans les charges dudit bloc ou de l'ensemble.

**Le bureau du rez-de-chaussée, dénommé "bureau C01"**, dans le bloc C comprenant:

en propriété privative et exclusive : porte d'entrée privative, séjour avec cuisine, deux chambres , hall de nuit, salle de bains et WC.

en copropriété et indivision forcée : quatre cent nonante-deux virgule trois /dixmillièmes (492,3/10.000è) des parties communes dont le terrain (et vingt-trois virgule sept cent onze pour cent -23,711%- de participation dans les charges du bloc C)

la jouissance privative et exclusive à charge d'en supporter tous les frais : du patio et du jardin tel que délimité au plan.

**Le bureau du rez-de-chaussée, dénommé "bureau C02"**, dans le bloc C comprenant:

en propriété privative et exclusive : porte d'entrée privative, hall d'entrée, séjour avec cuisine,

en copropriété et indivision forcée : cent quatre-vingt-huit/dixmillièmes (188/10.000è) des parties communes dont le terrain (et neuf virgule zéro cinquante-sept pour cent-9,057%- de participation dans les charges du bloc C)

la jouissance privative et exclusive à charge d'en supporter tous les frais : du jardin tel que délimité au plan.

**La maison située au rez-de-chaussée et premier étage, dénommée "maison D01"**, comprenant:

en propriété privative et exclusive la maison proprement dite

en copropriété et indivision forcée : trois cent nonante-quatre virgule trois/dixmillièmes (394,3/10.000è) des parties communes dont le terrain (et dix-neuf virgule sept cent douze pour cent -19,712%- de participation dans les charges du bloc D)

la jouissance privative et exclusive à charge d'en supporter tous les frais : du jardin tel que délimité au plan

**La maison située au rez-de-chaussée et premier étage, dénommée "maison D02"**, comprenant:

en propriété privative et exclusive : la maison proprement dite

en copropriété et indivision forcée : cinq cent quarante-trois virgule un /dixmillièmes (543,1/10.000è) des parties communes dont le terrain (et vingt-sept virgule quinze pour cent - 27,15%- de participation dans les charges du bloc D)

la jouissance privative et exclusive à charge d'en supporter tous les frais : de la terrasse et du jardin tel que délimité au plan.

**La maison située au rez-de-chaussée et premier étage, dénommée "maison D3"**, comprenant:

en propriété privative et exclusive : la maison proprement dite

en copropriété et indivision forcée : cinq cent trente /dixmillièmes (530/10.000è) des parties communes dont le terrain (et vingt-six virgule quatre cent nonante-trois pour cent -26,493%- de participation dans les charges du bloc D)

la jouissance privative et exclusive à charge d'en supporter tous les frais : du jardin au rez-de-chaussée tel que délimité au plan et de la terrasse avec rangement située au niveau du deuxième étage

**La maison située au rez-de-chaussée et premier étage, dénommée "maison D04"**, comprenant:

en propriété privative et exclusive : la maison proprement dite



en copropriété et indivision forcée : cinq cent trente-trois virgule un /dixmillièmes (533,1/10.000è) des parties communes dont le terrain (et vingt-six virgule six cent quarante-cinq pour cent - 26,645%- de participation dans les charges du bloc D)

la jouissance privative et exclusive à charge d'en supporter tous les frais : du jardin au rez-de-chaussée tel que délimité au plan et de la terrasse avec rangement située au niveau du deuxième étage

#### **Niveau du premier étage**

##### **A. Parties communes :**

Parties communes dont les charges seront supportées par les parkings dans les proportions suivantes : à concurrence de trente pour cent par les parkings et à concurrence de septante pour cent par les appartements du bloc A-B : ascenseurs des blocs A et B avec leurs cages.

Parties communes réservées à la jouissance des entités des blocs A et B et dont les charges seront supportées par lesdites entités exclusivement : escaliers du bloc A et cage d'escalier, partie supérieure de l'escalier du bloc B à partir du rez et cage d'escalier, paliers

Parties communes réservées à la jouissance des entités du bloc C et dont les charges seront supportées par lesdites entités exclusivement : palier, escalier et sa cage, et dont les charges seront supportées par certaines de ces entités exclusivement : porte de secours, escalier de secours et sa cage,

##### **B. Parties privatives :**

***L'appartement du premier étage, dénommé " appartement A1.1 "***, dans le bloc A-B comprenant:

en propriété privative et exclusive : porte d'entrée privative, hall, local chaudière, WC, vestiaire, salle de bains, deux chambres, séjour avec cuisine

en copropriété et indivision forcée : deux cent soixante-six/dixmillièmes (266/10.000è) des parties communes dont le terrain. (et cinq virgule quatre cent trois pour cent -5,403%- de participation dans les charges du bloc A-B)

la jouissance privative et exclusive de la terrasse à l'avant à charge de supporter tous les frais de revêtement et de garde-corps

***L'appartement du premier étage, dénommé " appartement A1.2 "***, dans le bloc A-B comprenant:

en propriété privative et exclusive : porte d'entrée privative, hall, local buanderie, séjour avec cuisine, salle de bains

en copropriété et indivision forcée : cent vingt-et-un virgule sept/dixmillièmes (121,7/10.000è) des parties communes dont le terrain. (et deux virgule quatre cent septante-deux pour cent -2,472%- de participation dans les charges du bloc A-B)

***L'appartement du premier étage, dénommé " appartement A1.3 "***, dans le bloc A-B comprenant:

en propriété privative et exclusive : porte d'entrée privative, hall, local chaudière, WC, vestiaire, salle de bains, deux chambres, séjour avec cuisine

en copropriété et indivision forcée : deux cent quatre-vingt-un virgule trois/dixmillièmes (281,3/10.000è) des parties communes dont le terrain. (et cinq virgule sept cent quatorze pour cent -5,714%- de participation dans les charges du bloc A-B)

la jouissance privative et exclusive des terrasses à l'avant et à l'arrière à charge de supporter tous les frais de revêtement et de garde-corps

***L'appartement du premier étage, dénommé " appartement B1.1 "***, dans le bloc A-B comprenant:

en propriété privative et exclusive : porte d'entrée privative, hall, WC, vestiaire, salle de bains, deux chambres, séjour avec cuisine et buanderie



en copropriété et indivision forcée : deux cent cinquante-six virgule sept /dixmillièmes (256,7/10.000è) des parties communes dont le terrain. (et cinq virgule deux cent quatorze pour cent -5,214%- de participation dans les charges du bloc A-B)

la jouissance privative et exclusive de la terrasse à l'avant à charge de supporter tous les frais de revêtement et de garde-corps

**L'appartement du premier étage, dénommé " appartement B1.2 "**, dans le bloc A-B comprenant:

en propriété privative et exclusive : porte d'entrée privative, hall, WC, vestiaire, salle de bains, deux chambres, séjour avec cuisine et buanderie

en copropriété et indivision forcée : deux cent septante-cinq virgule deux /dixmillièmes (275,2/10.000è) des parties communes dont le terrain. (et cinq virgule cinquante-neuf pour cent - 5,59%- de participation dans les charges du bloc A-B)

la jouissance privative et exclusive des terrasses à l'avant et à l'arrière à charge de supporter tous les frais de revêtement et de garde-corps et la moitié des frais de la séparation avec la terrasse de jouissance de l'appartement C1.2.

**L'appartement du premier étage, dénommé " appartement C1.1 "**, dans le bloc C comprenant:

en propriété privative et exclusive : porte d'entrée privative, hall, WC, vestiaire, chambre avec salle de douche, séjour avec cuisine et buanderie, hall de nuit, deux chambres, salle de bains

en copropriété et indivision forcée : trois cent nonante-trois virgule sept /dixmillièmes (393,7/10.000è) des parties communes dont le terrain. (et dix-huit virgule neuf cent soixante-deux pour cent -18,962% de participation dans les charges du bloc C)

la jouissance privative et exclusive des terrasses (y compris la porte vers l'escalier de secours) à charge de supporter tous les frais de la porte, du revêtement et de garde-corps

**L'appartement du premier étage, dénommé " appartement C1.2 "**, dans le bloc C comprenant:

en propriété privative et exclusive : porte d'entrée privative, hall, WC, vestiaire, séjour avec cuisine et buanderie, chambre, chambre avec dressing, salle de bains

en copropriété et indivision forcée : trois cent quarante-et-un virgule sept/dixmillièmes (341,7/10.000è) des parties communes dont le terrain. (et seize virgule quatre cent cinquante-huit pour cent -16,458%- de participation dans les charges du bloc C)

la jouissance privative et exclusive des terrasses (y compris la porte vers l'escalier de secours) à charge de supporter tous les frais de la porte, du revêtement et de garde-corps et de l'escalier vers la terrasse et la moitié des frais de la séparation avec la terrasse de jouissance de l'appartement B1.2.

**Les parties privatives à l'étage des maisons et décrites ci-dessus**

#### **Niveau du deuxième étage**

##### **A. Parties communes :**

Parties communes dont les charges seront supportées par les parkings dans les proportions suivantes : à concurrence de trente pour cent par les parkings et à concurrence de septante pour cent par les appartements du bloc A-B : ascenseurs des blocs A et B avec leurs cages.

Parties communes réservées à la jouissance des entités des blocs A et B et dont les charges seront supportées par lesdites entités exclusivement : escaliers du bloc A et cage d'escalier, partie supérieure de l'escalier du bloc B à partir du rez et cage d'escalier, paliers

Parties communes réservées à la jouissance des entités du bloc C et dont les charges seront supportées par lesdites entités exclusivement : palier, escalier et sa cage, et dont les charges seront supportées par certaines de ces entités exclusivement : porte de secours, escalier de secours et sa cage,

##### **B. Parties privatives :**

**L'appartement du deuxième étage, dénommé " appartement A2.1 "**, dans le bloc A-B

comprenant:

en propriété privative et exclusive : porte d'entrée privative, hall, local chaudière, WC, vestiaire, salle de bains, deux chambres, séjour avec cuisine

en copropriété et indivision forcée : deux cent soixante-quatre virgule cinq /dixmillièmes (264,5/10.000è) des parties communes dont le terrain. (et cinq virgule trois cent septante-deux pour cent -5,372%- de participation dans les charges du bloc A-B)

la jouissance privative et exclusive de la terrasse à l'avant à charge de supporter tous les frais de revêtement et de garde-corps

**L'appartement du deuxième étage, dénommé " appartement A2.2 "**, dans le bloc A-B  
comprenant:

en propriété privative et exclusive : porte d'entrée privative, hall, local buanderie, séjour avec cuisine, salle de bains

en copropriété et indivision forcée : cent dix-huit/dixmillièmes (118/10.000è) des parties communes dont le terrain. (et deux virgule trois cent nonante-sept pour cent - 2,397%- de participation dans les charges du bloc A-B)

**L'appartement du deuxième étage, dénommé " appartement A2.3 "**, dans le bloc A-B  
comprenant:

en propriété privative et exclusive : porte d'entrée privative, hall, local chaudière, WC, vestiaire, salle de bains, deux chambres, séjour avec cuisine

en copropriété et indivision forcée :deux cent septante-huit virgule deux /dixmillièmes (278,2/10.000è) des parties communes dont le terrain. (et cinq virgule six cent cinquante-deux pour cent -5,652%- de participation dans les charges du bloc A-B)

la jouissance privative et exclusive des terrasses à l'avant et à l'arrière à charge de supporter tous les frais de revêtement et de garde-corps

**L'appartement du deuxième étage, dénommé " appartement B2.1 "**, dans le bloc A-B  
comprenant:

en propriété privative et exclusive : porte d'entrée privative, hall, WC, vestiaire, salle de bains, deux chambres, séjour avec cuisine et buanderie

en copropriété et indivision forcée : deux cent cinquante-deux virgule trois /dixmillièmes (252,3/10.000è) des parties communes dont le terrain. (et cinq virgule cent vingt-quatre pour cent - 5 ,124%- de participation dans les charges du bloc A-B)

la jouissance privative et exclusive de la terrasse à l'avant à charge de supporter tous les frais de revêtement et de garde-corps

**L'appartement du deuxième étage, dénommé " appartement B2.2 "**, dans le bloc A-B  
comprenant:

en propriété privative et exclusive : porte d'entrée privative, hall, WC, vestiaire, salle de bains, deux chambres, séjour avec cuisine et buanderie

en copropriété et indivision forcée deux cent cinquante-cinq virgule six /dixmillièmes (255,6/10.000è) des parties communes dont le terrain. (et cinq virgule cent nonante-deux pour cent -5 ,192%- de participation dans les charges du bloc A-B)

la jouissance privative et exclusive de la terrasse à l'avant à charge de supporter tous les frais de revêtement et de garde-corps.

**L'appartement du deuxième étage, dénommé " appartement C2.1 "**, dans le bloc **C**  
comprenant:

en propriété privative et exclusive : porte d'entrée privative, hall, WC, vestiaire, chambre avec salle de douche, séjour avec cuisine et buanderie, hall de nuit, deux chambres, salle de bains

en copropriété et indivision forcée : trois cent cinquante-cinq et demi /dixmillièmes (355,5/10.000è) des parties communes dont le terrain. (et dix-sept virgule cent vingt-et-un pour cent -17,121%- de



participation dans les charges du bloc C)

la jouissance privative et exclusive des terrasses (y compris la porte vers l'escalier de secours) à charge de supporter tous les frais de la porte, du revêtement et de garde-corps

**L'appartement du deuxième étage, dénommé " appartement C2.2 ",** dans le bloc **C** comprenant:

en propriété privative et exclusive : porte d'entrée privative, hall, WC, vestiaire, séjour avec cuisine et buanderie, chambre, chambre avec dressing, salle de bains

en copropriété et indivision forcée : trois cent cinq /dixmillièmes (305/10.000è) des parties communes dont le terrain. (et quatorze virgule six cent nonante-et-un pour cent -14,691%- de participation dans les charges du bloc C)

la jouissance privative et exclusive de la terrasse (y compris la porte vers l'escalier de secours) à charge de supporter tous les frais de la porte, du revêtement et de garde-corps

**Les parties privatives à l'étage des maisons et décrites ci-dessus**

**Niveaux des troisième et quatrième étages**

**A. Parties communes :**

Parties communes dont les charges seront supportées par les parkings dans les proportions suivantes : à concurrence de trente pour cent par les parkings et à concurrence de septante pour cent par les appartements du bloc A-B : ascenseurs des blocs A et B avec leurs cages.

Parties communes réservées à la jouissance des entités des blocs A et B et dont les charges seront supportées par lesdites entités exclusivement : escaliers du bloc A et cage d'escalier, partie supérieure de l'escalier du bloc B à partir du rez et cage d'escalier, paliers aux niveaux des troisièmes et quatrième étages, toitures

Parties communes réservées à la jouissance des entités du bloc C et dont les charges seront supportées par lesdites entités exclusivement : toiture

**B. Parties privatives :**

**Le duplex des troisième et quatrième étages, dénommé " duplex A3.1 ",** dans le bloc A-B comprenant:

en propriété privative et exclusive : au niveau du troisième étage : porte d'entrée privative, hall, local chaudière, WC, salle de douche, chambre, séjour et escalier menant au niveau supérieur, hall de nuit, buanderie, chambre avec salle de bains ; au niveau du quatrième étage : porte d'entrée privative, WC, vestiaire, séjour avec cuisine

en copropriété et indivision forcée : quatre cent cinquante-et-un virgule trois /dixmillièmes (451,3/10.000è) des parties communes dont le terrain. (et neuf virgule cent soixante-six pour cent - 9,166%- de participation dans les charges du bloc A-B)

la jouissance privative et exclusive de la terrasse à l'avant au niveau du troisième étage à charge de supporter tous les frais de revêtement et de garde-corps et des terrasses au niveau du quatrième étage à charge de supporter tous les frais du revêtement et de garde-corps et la moitié des frais de la séparation avec les terrasses de jouissance de l'appartement A3.3.

**L'appartement du troisième étage, dénommé " appartement A3.2 ",** dans le bloc A-B comprenant:

en propriété privative et exclusive : porte d'entrée privative, hall, local buanderie, séjour avec cuisine, salle de bains

en copropriété et indivision forcée : cent vingt-et-un virgule sept /dixmillièmes (121,7/10.000è) des parties communes dont le terrain. (et deux virgule quatre cent septante-deux pour cent -2,472%- de participation dans les charges du bloc A-B)

**Le duplex des troisième et quatrième étages, dénommé " duplex A3.3 ",** dans le bloc A-B comprenant:

en propriété privative et exclusive : au niveau du troisième étage : porte d'entrée privative, hall avec

escalier menant au niveau supérieur, local chaudière, vestiaire, WC, buanderie, salle de douche, trois chambres, salle de bains ; au niveau du quatrième étage : porte d'entrée privative, hall, WC, vestiaire, séjour avec cuisine

en copropriété et indivision forcée : cinq cent un virgule huit /dixmillièmes (501,8/10.000è) des parties communes dont le terrain. (et dix virgule cent nonante-et-un pour cent -10,191%- de participation dans les charges du bloc A-B)

la jouissance privative et exclusive des terrasses au niveau du troisième étage à charge de supporter tous les frais de revêtement et de garde-corps et des terrasses au niveau du quatrième étage à charge de supporter tous les frais du revêtement et de garde-corps et la moitié des frais de la séparation avec les terrasses de jouissance de l'appartement A3.1.

**Le duplex des troisième et quatrième étages, dénommé " duplex B3.1 "**, dans le bloc A-B comprenant:

en propriété privative et exclusive : au niveau du troisième étage : porte d'entrée privative, hall avec escalier menant au niveau supérieur, local chaudière, vestiaire, WC, buanderie, salle de bains, deux chambres, une chambre avec salle de bains ; au niveau du quatrième étage : séjour avec cuisine et bureau

en copropriété et indivision forcée : quatre cent cinquante-et-un virgule deux /dixmillièmes (451,2/10.000è) des parties communes dont le terrain. (et neuf virgule cent soixante-quatre pour cent -9,164%- de participation dans les charges du bloc A-B)

la jouissance privative et exclusive de la terrasse au niveau du troisième étage à charge de supporter tous les frais de revêtement et de garde-corps et des terrasses au niveau du quatrième étage à charge de supporter tous les frais du revêtement et de garde-corps et la moitié des frais de la séparation avec la terrasse de jouissance de l'appartement A3.3

**L'appartement du troisième étage, dénommé " appartement B3.2 "**, dans le bloc A-B comprenant:

en propriété privative et exclusive : porte d'entrée privative, hall, WC, vestiaire, salle de bains, deux chambres, séjour avec cuisine et buanderie

en copropriété et indivision forcée : deux cent quarante-sept virgule sept /dixmillièmes (247,7/10.000è) des parties communes dont le terrain. (et cinq virgule zéro trente-et-un pour cent - 5,031%- de participation dans les charges du bloc A-B)

la jouissance privative et exclusive de la terrasse à l'avant à charge de supporter tous les frais de revêtement et de garde-corps.

RECAPITU LATIF		dixmilli ème dans la coprop riété	charge s bloc Parkin g	Charges Bloc A-B	Charges Bloc C	Charges Bloc D
Sous-sol	Cave B10	0	0			
	Cave B11	0	0			
	Cave B12	0	0			
	Cave B13	0	0			
	Cave B14	0	0			
	Cave B15	0	0			
	Cave B16	0	0			
	Cave B17	0	0			
	Cave B18	0	0			
	Cave B19	0	0			



	Parking 1	43,2	4,346			
	Parking 2	43,5	4,348			
	Parking 3	43,5	4,348			
	Parking 4	43,5	4,348			
	Parking 5	43,5	4,348			
	Parking 6	43,3	4,346			
	Parking 7	43,5	4,348			
	Parking 8	43,5	4,348			
	Parking 9	43,5	4,348			
	Parking 10	43,5	4,348			
	Parking 11	43,5	4,348			
	Parking 12	43,5	4,348			
	Parking 13	43,5	4,348			
	Parking 14	43,5	4,348			
	Parking 15	43,5	4,348			
	Parking 16	43,5	4,348			
	Parking 17	43,5	4,348			
	Parking 18	43,5	4,348			
	Parking 19	43,5	4,348			
	Parking 20	43,5	4,348			
	Parking 31	43,5	4,348			
	Parking 22	43,5	4,348			
	Parking 33	43,5	4,348			
Rez-de-chaussée	Appart A01	441,6		8,97		
	Bureau B01	130		2,64		
	Appart B02	208,5		4,236		
	Loft C01	492,3			23,711	
	Flat C02	188			9,057	
	Cave C1	0			0	
	Cave C2	0			0	
	Cave C3	0			0	
	Cave C4	0			0	
	Cave C5	0			0	
	Cave C6	0			0	
Premier étage	Appart A1.1	266		5,403		
	Appart A1.2	121,7		2,472		
	Appart A1.3	281,3		5,714		
	Appart B1.1	256,7		5,214		
	Appart B1.2	275,2		5,590		
	Loft C1.1	393,7			18,962	
	Loft C1.2	341,7			16,458	
Deuxième étage	Appart A2.1	264,5		5,372		
	Appart A2.2	118		2,397		
	Appart A2.3	278,2		5,652		
	Appart B2.1	252,3		5,124		
	Appart B2.2	255,6		5,192		
	Loft C2.1	355,5			17,121	
	Loft C2.2	305			14,691	

Troisième et quatrième étages	DuplexA3.1	451,3		9,166		
	Appart A3.2	121,7		2,472		
	DuplexA3.3	501,8		10,191		
	DuplexB3.1	451,2		9,164		
	Appart B3.2	247,7		5,031		
maisons	Maison D01	394,3				19,712
	Maison D02	543,1				27,150
	Maison D03	530				26,493
	Maison D04	533,1				26,645
Total		10.000 /10.00 0	100%	100%	100%	100%

**Observations :** Les caves du bloc C ne peuvent être cédées ou louées qu'à des copropriétaires ou locataires de l'ensemble immobilier

Le présent acte de base constitue un ensemble avec le règlement de copropriété et son annexe; il arrête les droits et obligations des membres et membres futurs de l'association de copropriétaires. Ces droits et obligations sont également transférés à tous les ayants droit.

Le règlement de copropriété est incorporé au présent acte.

Les propriétaires d'un lot s'engagent à faire mention expresse, dans tous actes de cession ou d'attribution de propriété ou d'usufruit, y compris des baux locatifs, que les nouveaux intéressés ont une connaissance approfondie du présent acte de base et sont tenus de le respecter, de même que les décisions adoptées régulièrement ou à adopter par l'assemblée générale des copropriétaires.

#### **Servitudes**

La division juridique de l'immeuble en lots privatifs crée des servitudes et communautés entre les différents lots privatifs.

Ces servitudes découlent de la nature et de la division du complexe ou trouvent leur origine dans la destination du bon père de famille, prévue aux articles 692 et suivants du Code Civil et dans le plan ci-annexé.

Ces dispositions s'appliquent notamment :

- aux vues qui existeraient d'un lot privatif sur un autre;
- aux conduits, égouts et écoulements de toute nature existantes ou à créer;
- aux passages et couloirs entre lots privatifs;
- aux conduits d'aération et conduites d'eau, de gaz, d'électricité et de télédistribution ou autres;  
( L'appartement du dernier étage pourra installer à ses frais une cheminée qui lui restera privative, et ce, sous sa responsabilité et dans les règles de l'art)

et en règle générale à toutes servitudes et communautés découlant de la nature des constructions et de l'usage normal qui en est fait.

En cas de nécessité pour l'entretien et/ou la réfection des toitures et des façades, les propriétaires des appartements du dernier étage et/ou du rez est tenu de donner l'accès au toit et/ou aux façades via son lot privatif.

#### **Mode de calcul de la quote-part de copropriété**

La quote-part de chacun des copropriétaires de locaux privatifs dans les diverses parties communes, terrain compris est exprimée, comme déjà mentionné, en dixmillièmes pour former un total de dix mille / dixmillièmes pour l'ensemble de l'immeuble.



Ce nombre de dixmillièmes est déterminé en proportion de leur valeur respective. Pour déterminer cette valeur, il n'est pas tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition du bien, il est fait référence à celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque). Il s'impose à tous les copropriétaires et doit être accepté par eux.

#### Dispositions transitoires

A titre transitoire et pour assurer une mise en place harmonieuse des organes de la copropriété, il est prévu que :

- 1) La première assemblée générale des copropriétaires sera réunie par le comparant ou à l'initiative de tout copropriétaire qui en assurera la présidence ;
- 2) le premier syndic est Belofft et la personne physique habilitée pour agir en qualité de syndic est Monsieur Johan Frederik Thornell prénommé son mandat est gratuit jusqu'à la première assemblée ; il est nommé jusqu'au lendemain de la première assemblée générale .
- 3) Les polices d'assurance souscrites par le comparant seront maintenues jusqu'à leur terme et au plus tôt quinze jours après la première assemblée générale.

#### MODIFICATIONS AUX PLANS.

Le comparant se réserve le droit, à son profit exclusif, sans intervention ni accord des copropriétaires ni recours de ceux-ci :

- d'apporter aux plans et à la construction tout changement qui serait, soit imposé par les services techniques de la Commune ou par toute autre instance compétente, soit estimé souhaitable par le comparant pour des raisons techniques ou esthétique, ou pour faciliter ou améliorer l'usage des parties privatives ou communes.
- de modifier la disposition interne des locaux privatifs soit de la propre initiative du comparant, soit à la demande des candidats acquéreurs.
- tant que les constructions d'un local privatif ne seront pas vendues, de rattacher un local privatif, en tout ou en partie, à un autre local privatif en modifiant éventuellement en conséquence, et proportionnellement aux superficies ajoutées ou retranchées, le nombre de quotités indivises rattachées aux locaux privatifs modifiés.
- de diviser chaque plateau suivant les désirs des acquéreurs intéressés, de procéder à la division ou à la réunion de locaux privatifs et/ou de parties communes se trouvant à un ou plusieurs étages, de modifier la répartition, la superficie, la disposition des parties communes, ainsi que les halls et espaces communs afin éventuellement d'agrandir un local privatif ou de créer des caves ou des locaux privatifs supplémentaires, le tout de sa propre initiative, avant ou après la vente, à la demande d'un acquéreur, et dans cette optique exécuter tous travaux désirés, en ce compris aux façades et accès.
- de clôturer ou de murer certaines parties privatives qui ne le sont pas ou de supprimer des murs et des clôtures et de pouvoir ainsi les affecter à une autre destination, de transformer des emplacements pour voiture en garage fermé ou l'inverse.
- de prendre tous mesures préalables à la mise en marche et au bon fonctionnement des parties communes
- de créer des servitudes perpétuelles de passage actives ou passives pour le passage de toutes canalisations, gaines de passage et cheminées qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation ou l'achèvement de n'importe quels locaux.
- de modifier le niveau en sous-sol pour en augmenter la taille et le nombre d'entités

Ces modifications ne pourront changer ni le montant total des dixmillièmes des parties communes, ni la quote-part des parties communes affectée aux parties privatives. Aucune modification ne pourra avoir pour effet de changer la valeur des biens vendus. Si ces modifications avaient pour conséquence de changer la valeur d'un ou plusieurs lots, l'accord éventuellement unanime des copropriétaires sera requis, sans préjudice à la modification des quote-parts des charges pour les



biens restant appartenir au vendeur.

**REGLEMENT DE COPROPRIETE**  
**CHAPITRE 1<sup>ER</sup> : PERSONNALITE JURIDIQUE**

**ARTICLE 1**

a) L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique au moment où sont réunies les deux conditions suivantes :

1° la création de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins;

2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la conservation des hypothèques.

Elle porte la dénomination: “ **Association des copropriétaires B-Forest- Résidence Pierre Decoster, 92-100-Forest** ”.

Elle a son siège dans l'immeuble.

b) L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.

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

**CHAPITRE 2 : DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES**

**ARTICLE 2 : PARTIES COMMUNES**

a) Les copropriétaires doivent faire usage des parties communes, conformément à leur destination et en tenant compte des droits des autres copropriétaires et occupants.

*Remarque préliminaire concernant les maisons D*

*Les maisons dénommées D doivent être considérées comme des lots privatifs dans leur entièreté.*

*Le terrain sur lequel elles sont bâties reste cependant commun.*

*En ce qui concerne les constructions, il faut entendre ce qui est stipulé ci-après de manière quelque peu spécifique pour les maisons, ainsi par exemple, les planchers et plafonds, les châssis et fenêtres, de même pour la cheminée, de même pour le local poubelle intérieur à la maison, le toit, les murs intérieurs sont privatifs ..... sans que cette énumération soit exhaustive.*

Les parties communes de l'ensemble sont décrites ci-après.

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

- Le terrain bâti et non bâti est commun et de même que -sauf pour les maisons D-les gros murs. Le jardin d'agrément ne pourra avoir d'autre usage que jardin d'agrément et ne peut pas être utilisé par les propriétaires ou occupants.

Les accès vers l'intérieur de l'ilot qui doivent rester libres en permanence, devant servir d'accès d'urgence. Moyennant avertissement au syndic au moins huit jours à l'avance ce passage pourra être utilisé à titre exceptionnel et pour un délai le plus court possible pour les déménagements. Pendant la période de construction ou plus tard, moyennant autorisation du syndic, en cas de grosses réparations et pour les besoins de celles-ci, le passage de véhicules nécessaires au chantier sera toléré. Dans ce cas, les frais éventuels de réfection de l'assiette seront à charge du maître d'œuvre des travaux concernés.

Il est attribué à certaines entités du rez-de-chaussée tels que désignées ci-dessus : l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels de la fraction de sol commun non bâti aménagé en terrasse et jardin.

- *Murs intérieurs séparant des lots privatifs* Envisageant le cas de mur séparant deux lots et qui



n'est pas un gros mur: pareil mur est purement mitoyen parce qu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'il sépare.

- *Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs* Le mur séparant un lot privatif et des locaux communs de l'édifice doit être considéré comme mitoyen.

- *Murs intérieurs d'un lot privatif* Les murs qui séparent les diverses pièces d'un lot privatif sont privatifs pour autant qu'ils ne servent pas de soutien au bâtiment.

- *Murs (revêtements et enduits)* Les revêtements et enduits des murs communs, à l'intérieur des locaux privatifs, sont privatifs; à l'extérieur ils sont communs.

- *Plafonds et planchers - Gros œuvre* Le gros œuvre des sols et plafonds est un élément commun.-sauf pour les maisons D.

- *Cheminées* Les gaines, conduits et têtes de cheminée sont à usage commun.-sauf pour les maisons D.

Le caractère de propriété privative est donné aux gaines et aux sections de conduits se trouvant à l'intérieur du lot privatif qu'ils desservent exclusivement.

- *Toit*

\*pour les blocs ABC

Le toit est un élément commun. Il comprend la charpente, le lattis et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales.

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

Aucun objet ne peut être entreposé sur le toit commun, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de voix de l'ensemble des propriétaires de l'immeuble. Pour bloc C des panneaux peuvent être placés sur la toiture aux endroits indiqués par le comparant et qui seront repris sur des plans déposés dans les documents de la copropriété et à ceux indiqués par l'assemblée générale.

En cas de nécessité pour l'entretien et/ou la réfection de la toiture, les propriétaires des appartements du dernier étage sont tenu de donner l'accès au toit via leur appartement.

\*pour les maisons D

Les toitures des maisons D sont privatives à la maison qu'elles couvrent, si la travaux aux toitures ne peuvent être individualisés, ils seront décidés et supportés –chacun pour moitié- par les maisons concernées.

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

- *Façades* La façade est un gros mur, par conséquent, un élément commun.-sauf pour les maisons D-

A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie, par exemple les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres et de porte-fenêtres, les balcons et les terrasses avec leurs accessoires (garde-corps, balustrades, et non leur revêtement). Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir l'écoulement des eaux des balcons et terrasses.

Les terrasses du rez-de-chaussée sont cependant privatives (y compris leur revêtement)

- *Fenêtres* Les fenêtres et porte-fenêtres et leurs châssis sont communs –sauf pour les maisons D- mais les vitres, les volets et persiennes sont des éléments privatifs. Les travaux de peinture et de réfection sont pris en charge par la copropriété et ne peuvent être décidés que de l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Les travaux de peinture des fenêtres et portes-fenêtres doivent être adjugés en une seule fois, bloc par bloc à un entrepreneur unique désigné par la copropriété.

- *Escaliers* Il faut entendre par ce mot non seulement les marches, mais tout ce qui constitue l'accessoire comme la cage, la rampe, les balustrades, les ensembles vitrés (coupoles) placés dans les ouvertures qui éclairent l'escalier; il en est de même pour les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage d'escalier.

Eu égard à ce qui précède les escaliers sont communs. Ils le sont dans toutes leurs sections et les propriétaires du rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures, pour prétendre qu'ils ne sont pas copropriétaires et refuser de participer aux frais communs y relatifs-exception de ce qui sera dit plus loin concernant les locaux au rez. Font exception à ce principe les escaliers intérieurs aux locaux privatifs qui sont privatifs et notamment ceux des maisons D.

Les charges communes dérivant des escaliers communs constituent des charges communes particulières aux copropriétaires d'appartements du bloc desservi moyennant la modalisation prévue pour les locaux au rez.

- *Portes* La porte d'entrée des immeubles et les portes d'accès aux parkings sont communes.-sauf les portes d'entrée des maisons qui sont privatives.

Les portes palières donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs, aux divers lots privatifs, les portes d'entrée des maisons sont privatives sauf la face extérieure qui est commune.

L'entretien de la face extérieure de ces portes palières est à charge de la copropriété (particulière à chaque bloc). Toutefois, les frais résultant d'une réparation d'un dommage causé par l'occupant seront à sa charge ou, à défaut de paiement par lui à charge du propriétaire du lot privatif concerné.

- *Canalisations - Raccordements généraux* Les descentes d'eaux, le réseau d'égouts avec ses accessoires, les raccordements généraux des eaux, de gaz et électricité ainsi que les compteurs et accessoires, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété sont parties communes

Font exception, les canalisations à usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif desservi, sauf si la totalité de la canalisation ne sert que ce lot-là, elle sera alors privative dans sa totalité.

- *Electricité* L'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs...) desservant les communs en général est déclaré partie commune et les charges qui en dérivent sont générales ou particulières au bloc correspondant, selon le cas.

- *Locaux et services à usage commun* Sont également communs :

°les halls et leurs réduits, les dégagements, paliers-sauf s'ils sont à l'intérieur d'un lot privatif-,

°les ouvre-portes automatiques, parlophones, téléphonies intérieures et leurs accessoires, (sauf pour les maisons D si ces services sont individuels)

°les rampes d'accès aux parkings,, l'aire de manœuvre des parkings,

°les tuyauteries communes de distribution, les adoucisseurs, pompe de relevage située au sous-sol, les dispositifs prescrits par les services d'incendie, le monitoring de surveillance des pollutions du sol

°les locaux poubelles, vélos, poussettes, local entretien de jardin et d'une manière générale tous les locaux affectés à l'usage commun. Il est entendu que le ou les locaux en question doivent rester affectés aux fins projetées.

Les charges qui dérivent des locaux et services à usage commun seront particulières au bloc correspondant (par exemple pour les halls, paliers, parlophonies à l'intérieur du bloc, les locaux poussettes...), sauf si les locaux servent à la copropriété dans son ensemble (par exemple le local jardin/vélos.)

- *Ascenseur* Le terme "ascenseur" doit être entendu dans son sens large: tant la cabine et le mécanisme, que les panneaux de service, la gaine, les portes d'accès, systèmes de sécurité.

Les ascenseurs sont des éléments communs.

Les charges communes dérivant des ascenseurs constituent des charges communes particulières aux copropriétaires d'appartements du bloc desservi à l'exception des locaux au rez (à concurrence de trente pour cent par les parkings et à concurrence de septante pour cent par les appartements du bloc A-B)

- *Chauffage* Les appartements sont pourvus d'une chaudière individuelle. Tous ces éléments constituent dès lors des éléments privatifs.

- *Antennes* Les antennes ont un caractère commun si elles sont établies de façon à permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder (antennes collectives).

Par contre, le raccordement et les redevances à la télédistribution sont privatives.

L'usage d'antennes paraboliques sur les terrasses et balcons privatifs et toitures privatives des maisons est interdit.

Toutefois l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés pourra autoriser l'installation d'une antenne sur le toit aux frais du demandeur. Cette installation ne pourra cependant être effectuée qu'après l'envoi au syndic soit par pli recommandé soit contre accusé de réception signé par lui, d'une copie conforme des autorisations administratives s'il y a lieu.

b) La part des parties communes liée à un lot ne peut être cédée, grevée de droits réels ou saisie qu'avec le lot dont elle est inséparable.

c) Les travaux de transformation aux parties communes ne peuvent être entrepris qu'après une décision de l'assemblée générale adoptée à la majorité des trois quarts des voix. Toute modification de la destination du bien immobilier ou d'une partie de celui-ci doit être adoptée à la majorité des quatre cinquièmes des voix.

d) Les réparations aux parties communes peuvent:

-être décidées par le syndic seul en cas d'urgence;

-être décidées par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix dans les autres cas.

-toutefois, s'il s'agit d'une réparation d'une partie endommagée en cas de destruction partielle, l'assemblée générale doit décider à la majorité de quatre cinquièmes des voix.

e) La reconstruction en cas de destruction partielle est subordonnée à une décision de l'assemblée générale à la majorité des quatre/cinquièmes des votes, et à l'unanimité en cas de reconstruction complète.

f) Toute acquisition de biens immobiliers par les copropriétaires destinés à devenir communs, est subordonnée à une décision de l'assemblée générale à la majorité de quatre cinquièmes des voix.

g) Il est attribué aux maisons et aux appartements du rez-de-chaussée, l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels de fractions de sol non bâti, aménagées en jardin.

En contrepartie, le bénéficiaire en supporte toutes les charges (entretien et renouvellement).

A défaut d'entretien constaté par le conseil de gérance, l'entretien du ou des jardins pourra être confié à celui qui entretient le reste du jardin commun.

Le jardin étant situé au-dessus des parkings, il est interdit aux bénéficiaires de cette jouissance d'y effectuer toute plantation ou construction qui risquerait d'endommager le revêtement de la toiture desdits parkings. Il leur est par exemple interdit d'effectuer des plantations d'une hauteur supérieure à deux mètres ou ayant des racines importantes.

Les jardins doivent garder une harmonie générale, les clôtures entre ceux-ci doivent rester uniformes et les revêtements de terrasse également.

Il est expressément précisé pour les bénéficiaires de la jouissance des jardins que :

-le titulaire de cette jouissance n'a pas pour autant le droit de construire (notamment cabane de

jardin), ni de couvrir le jardin dont il a la jouissance  
-l'indemnité d'expropriation relative à la fraction de sol frappé de jouissance exclusive revient à l'association des copropriétaires  
-le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

### **ARTICLE 3 : PARTIES PRIVATIVES**

a) Chaque copropriétaire administre, dispose et jouit de son lot privatif dans les limites fixées par le règlement de copropriété, le Code Civil et le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur.

b) Les copropriétaires ne peuvent réaliser aucune transformation dans leurs lots qui compromet la solidité de l'immeuble ou qui entraîne des dommages.

Il est interdit aux propriétaires de modifier des éléments privatifs qui sont visibles depuis la rue, depuis l'intérieur de l'ilot ou depuis les parties communes dans l'immeuble, ce dans le but notamment de conserver à l'ensemble une harmonie et une unité générales. Tel est notamment le cas des châssis de fenêtres, des volets, des vitres, des portes d'entrée donnant accès aux lots par les couloirs communs, des façades des maisons, des terrasses et balcons ou toute partie commune.

Le copropriétaire a le droit de modifier la division interne de son lot privatif, mais sous sa propre responsabilité et à condition d'avoir les autorisations nécessaires des autorités publiques, si besoin en est.

Chaque propriétaire veillera à respecter l'hygiène, la sécurité, la salubrité, l'aspect propre et ordonné de l'ensemble, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de son lot privatif. Il évitera tout trouble de voisinage. Les activités dans les jardins ou en intérieur d'ilot devront particulièrement veiller à respecter le calme et le bien-vivre des autres occupants de l'ensemble, principalement aux heures de repos fixées en assemblée générale.

Chaque propriétaire informera son locataire de son obligation de respecter les dispositions du présent règlement, auquel sont également soumis les occupants temporaires ou passagers.

c) En cas d'urgence, le syndic peut décider de faire réaliser des travaux de réparation aux parties privatives. Les copropriétaires sont tenus d'accorder au syndic le libre accès à leur propriété, qu'elle soit ou non habitée, aux fins de permettre d'examiner l'état de l'immeuble, à condition que cet examen soit requis par l'intérêt général. Ils sont également tenus de permettre l'accès aux maîtres d'ouvrage, entrepreneurs et exécutants de travaux approuvés aux parties communes. En cas d'absence, le copropriétaire ou l'occupant est tenu de remettre au syndic une clé sous enveloppe fermée, faute de quoi il sera responsable de tous dommages causés éventuellement en son absence.

d) Un copropriétaire ne peut rien entreprendre par ailleurs qui entraîne une quelconque nuisance pour les autres copropriétaires.

Les lots sont uniquement destinés à l'habitation à l'exception des locaux au rez-de-chaussée qui, sous condition d'obtenir les autorisations administratives et urbanistiques peuvent être affectés à du bureau; aucun commerce ne peut y être exploité.

### **ARTICLE 4 : TRANSMISSION DE LA PROPRIETE**

a) En cas de transmission de la propriété d'un lot, le copropriétaire est tenu d'indiquer à son notaire le syndic de l'immeuble, qui, à la demande du notaire, fournira l'état:

1° du coût des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

2° des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidée par l'assemblée générale avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

3° des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

b) Sans préjudice de conventions contraires en ce qui concerne la contribution à la dette, le nouveau copropriétaire supporte le montant de ces dettes ainsi que les charges ordinaires concernant la période postérieure à la date de la transmission.

c) En cas de transmission de la propriété d'un lot :

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

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

On entend par "fonds de roulement", la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision pour couvrir les dépenses périodiques, telles que les frais d'éclairage des parties communes, les frais de gérance, etc.

On entend par "fonds de réserve", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par la pose d'une nouvelle chape de toiture ou toiture.

Dossier d'intervention ultérieure pour les parties communes. Dans le cas de travaux dans les parties communes soumis à l'établissement d'un dossier d'intervention ultérieure conformément à l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles, la conservation de ce dossier d'intervention ultérieure sera assurée par l'association des copropriétaires qui sera chargée de donner connaissance à tout copropriétaire qui le souhaiterait.

Chaque copropriétaire ou occupant sera tenu de consulter ou de faire consulter par un spécialiste ce dossier d'intervention ultérieure préalablement à l'exécution de travaux dans ses parties privatives.

Toute personne intéressée pourra en obtenir une copie à ses frais. En cas de vente, ces frais sont supportés par l'acquéreur; en cas de location, par le locataire et ainsi de suite pour toute autre opération.

#### **ARTICLE 5 : CONCESSION D'UN DROIT REEL OU PERSONNEL OU AUTORISATION D'HABITATION**

a) Dans le cas de la concession d'un droit réel (par exemple l'usufruit) ou d'un droit personnel (par exemple bail) ou de l'autorisation d'occupation, le copropriétaire informera le titulaire du droit au moment de la concession, de l'existence éventuelle du règlement d'ordre intérieur et du registre des décisions de l'assemblée générale.

b) Le copropriétaire informera le syndic sans délai de l'octroi d'un tel droit, afin que ce dernier puisse informer à l'avenir le titulaire de ce droit de toutes modifications apportées au règlement et des décisions de l'assemblée générale.

c) Les entités privatives ne peuvent être données en location ou en usage qu'à des personnes convenables et solvables. La même obligation incombe au locataire en cas de sous-location, de cession de contrats de bail.

Les propriétaires sont tenus d'imposer aux locataires l'obligation de contracter une assurance couvrant le risque locatif ainsi que leur responsabilité à l'égard des copropriétaires de l'immeuble.

#### **CHAPITRE 3 : REPARTITION DES CHARGES**

##### **ARTICLE 6 : ENUMERATION DES CHARGES COMMUNES**

a) Les charges communes couvrent de manière générale tous frais qui concernent les parties communes.

b) Ces frais incluent notamment tous frais d'entretien et de maintenance, ainsi que les frais de réparation aux parties communes, les frais d'administration de ces parties communes et de

l'association des copropriétaires

c) Sauf lorsque les impôts grèvent les lots privatifs, ils sont à considérer comme une charge commune.

d) La responsabilité pour les dommages causés par l'immeuble est également une charge commune.

e) Les frais de reconstruction appartiennent également aux charges communes.

#### **ARTICLE 7 : REPARTITION DES CHARGES**

7/a Les charges communes sont réparties entre les copropriétaires proportionnellement à la quote-part de chaque partie privative dans les parties communes ou selon la répartition fixée dans l'acte de base et ci-après

Tous les frais d'entretien relatifs aux terrasses du rez et aux jardins privatifs seront supportés par celui qui en a la jouissance privative et exclusive.

Les charges communes sont réparties en

1° *charges communes générales* qui incombent à tous les copropriétaires (sauf les caves) en fonction des quote-parts qu'ils détiennent dans l'ensemble de la copropriété.

Sont considérées comme charges communes générales:

a) les frais d'administration; (les frais et honoraires du syndic et du trésorier, les fournitures de bureau, la correspondance...)

b) les indemnités dues par la copropriété

c) les frais de reconstruction de tout ou partie de l'immeuble détruit.

d) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires

e) les frais de consommation, réparation et entretien, renouvellement, et en général de tous les frais relatifs aux installations communes à tous les copropriétaires (fondations, jardin, porte d'entrée à rue entre les blocs A et B, accès vers l'intérieur de l'îlot, abords, local vélos, parlophonie à rue ...) sauf celles qui sont désignées comme charges communes particulières

2° *charges communes particulières* qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour leur lot de ces biens et services.

Sont considérées comme charges communes particulières : les dépenses faites dans l'intérêt exclusif d'un bloc qui sont à la charge exclusive des copropriétaires de ce bloc qui seront supportées par les propriétaires du bloc concerné au prorata de leurs quote-part dans ces charges indiquée dans le descriptif des appartements ci-dessus (et moyennant les réserves pour les entités du rez-de-chaussée des blocs A et B comme dit ci-dessous).

Il en est ainsi des **dépenses relatives au bloc A-B** lui-même pour les dépenses relatives :

°aux ascenseurs desservant les blocs A et B [ à concurrence de septante pour cent]

°à l'escalier, cage desservant le bloc A

°à la partie supérieure de l'escalier du bloc B (à partir du rez) et cage d'escalier

°à la partie inférieure de l'escalier (du sous-sol au rez) du bloc B et sa cage [à concurrence de septante pour cent]

°aux paliers –sauf ceux du rez

° halls et dégagements au rez, portes d'entrée des blocs A et B et partie intérieure (côté hall d'entrée) des portes dans lesdits halls [ à concurrence de septante pour cent]

°parlophonie située dans les halls d'entrée de chacun des deux blocs

°faces extérieures des portes palières de chaque bloc (sauf au rez)

°locaux communs à usage d'un ou des deux blocs (exemple : local d'entretien)

°Redevances et consommations en matière d'eau et électricité de chaque bloc ou des deux blocs ensemble pour autant que ces redevances et consommations soient individualisées

° frais de nettoyage des communs du/des blocs et autres frais pour autant qu'ils soient individualisés.

° façades et toitures [ les façades de l'accès vers l'intérieur de l'ilot étant la voûte supérieure et les façades latérales de cet accès sont des charges communes générales]

Les entités privatives du rez-de-chaussée des blocs A et B contribueront à concurrence de moitié dans les charges des deux cinq postes [ascenseurs A et B-escaliers A escaliers B partie inférieure et supérieure et paliers au-dessus du rez] du bloc A-B

Il en est ainsi des **dépenses relatives au bloc C** lui-même pour les dépenses relatives :

° à l'escalier, cage

° halls, paliers et dégagements, porte d'entrée,

° porte de secours, escalier de secours et sa cage (ces charges seront supportées par les seules entités suivantes, chacune à concurrence d'un/quat : C11 et C12 C21 et C22)

° parlophonie située dans le hall d'entrée du bloc

° faces extérieures des portes palières.

° locaux communs à usage du bloc (exemple :local d'entretien), dégagements des caves

° Redevances et consommations en matière d'eau et électricité du bloc pour autant que ces redevances et consommations soient individualisées

° frais de nettoyage des communs du bloc et autres frais pour autant qu'ils soient individualisés.

° façades et toitures

Il en est ainsi des **dépenses relatives au bloc parking** lui-même pour les dépenses relatives (supportées par les parkings et non pas par les caves):

° aux ascenseurs desservant les blocs A et B [trente pour cent par les parkings]

° à la partie inférieure de l'escalier (du sous-sol au rez) du bloc B et sa cage [à concurrence de trente pour cent]

° halls et dégagements au rez, portes d'entrée des blocs A et B et partie intérieure (côté hall d'entrée) des portes dans lesdits halls [à concurrence de trente pour cent]

° locaux communs (exemple :local d'entretien)

° Redevances et consommations en matière d'eau et électricité du pour autant que ces redevances et consommations soient individualisées

° frais de nettoyage des communs du bloc et autres frais pour autant qu'ils soient individualisés.

° porte d'accès vers les parkings et descente carrossable vers les parkings, escalier d'accès aux parking menant aux jardins, dégagements et aires de manœuvre, portes d'accès et système d'ouverture de la porte

° cave avec compteurs, couloirs des caves, caves communes techniques et locaux poubelles

Premières charges communes. Les acquéreurs des lots privatifs devront rembourser au comparant les frais de raccordements et le coût du placement et de l'ouverture des compteurs privatifs pour le gaz, l'eau et l'électricité

Les acquéreurs des lots privatifs devront payer au syndic :

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

2) les primes des polices d'assurances contractées par le syndic ou le comparant.

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

Chaque copropriétaire contribuera aux charges communes à partir de la réception provisoire. Pendant la durée de la construction et de la période de vente, les charges communes seront réparties entre les copropriétaires pour lesquels la réception provisoire a eu lieu. Tant que la réception provisoire n'a pas eu lieu, aucune charge commune ne sera due par le lot privatif.

7/b. Le syndic est chargé de la répartition des frais entre les copropriétaires.

Il présente les comptes d'administration de l'association à l'approbation de l'assemblée annuelle.

Le syndic les tiendra à la disposition des copropriétaires au moins quinze jours avant cette assemblée au siège de l'association. Les copropriétaires ont le droit de vérifier les comptes et les justificatifs y afférents.



7/c. Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

- la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble;
- le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

#### **ARTICLE 8 : PARTICIPATION AUX CHARGES**

a) A cet effet, le syndic demandera le paiement à intervalles réguliers d'une provision dont le montant sera fixé annuellement par l'assemblée générale.

Si les dépenses ordinaires ou ponctuelles ne peuvent être couvertes le cas échéant, le syndic a le droit de réclamer aux copropriétaires le paiement d'une provision complémentaire, après avoir justifié le coût supplémentaire par présentation de la facture. Les copropriétaires sont tenus de verser cette provision complémentaire dans les quinze jours de la demande.

b) Le syndic présente au moins une fois par an, à l'assemblée générale, son compte général des dépenses et recettes.

Si le compte est positif, le solde est conservé à titre de réserve et utilisé comme capital de fonctionnement futur. L'assemblée peut décider d'un abaissement du montant des provisions.

Si le compte est négatif, les copropriétaires doivent verser leur participation à ce solde négatif au plus tard dans un délai d'un mois, en proportion de leur part dans les parties communes.

c) En cas de refus d'un copropriétaire de verser la provision, la provision complémentaire ou la participation définitive aux frais, le syndic peut adresser à l'intéressé une mise en demeure au nom de l'association des copropriétaires.

Les montants dont le copropriétaire est redevable porteront pour l'association un intérêt supérieur de cinq pour cent (5%) à l'intérêt légal.

Si le lot est donné en location, le syndic a le droit de percevoir directement auprès du locataire des loyers à concurrence des montants encore en suspens. Le locataire ne peut s'y opposer et sera dûment libéré de ses obligations de paiement à l'égard du loueur.

#### **ARTICLE 9: RECETTES**

Si les recettes sont perçues pour les parties communes, elles sont acquises à l'association des copropriétaires.

L'assemblée générale décide si ces sommes sont affectées en tout ou en partie au capital de fonctionnement ou au capital de réserve, ou si elles peuvent être distribuées aux copropriétaires proportionnellement à leur part aux parties communes.

#### **ARTICLE 10: ASSURANCE**

a) L'assurance tant des parties communes que des lots privatifs-même des maisons, à l'exception du mobilier, est contractée par les soins du syndic auprès de la même compagnie pour tous les copropriétaires, en couverture des risques d'incendie, de foudre, d'explosion, de dégâts des eaux, d'accidents causés par la tempête, de perte de jouissance, et ce aux montants fixés par l'assemblée générale des copropriétaires.

Si les assurances sont individualisables par bloc elles constitueront des charges particulières, notamment pour les ascenseurs, et suivront le sort des dépenses liées à ce qu'elles couvrent, à défaut, elles constitueront des charges générales.

Si les assurances sont individualisables par bloc et par maison, elles seront réparties par bloc et pour le bloc D par maison.

Au cours de la première année, le montant sera établi à la demande du syndic par un expert de la compagnie d'assurance, choisie par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le syndic met en oeuvre les décisions de l'assemblée générale à cet égard. Il verse les primes à titre de charge commune. Ces primes seront remboursées à l'association par les copropriétaires proportionnellement à leur participation aux parties communes.

Chaque propriétaire d'un lot est tenu d'apporter son concours, si nécessaire, à la conclusion de ces assurances. Les polices requises peuvent être valablement signées par le syndic. Les premières assurances sont contractées par le comparant. Chacun des copropriétaires a droit à une copie des polices.

b) Dans le cas où une prime complémentaire est due au titre d'une profession exercée par l'un des copropriétaires, ou au titre du personnel qu'il a à son service ou plus généralement pour toute raison personnelle, cette prime sera exclusivement à charge de ce dernier.

c) Les propriétaires qui estiment que l'assurance est contractée pour un montant insuffisant auront le droit à tout moment de contracter pour leur propre compte une assurance complémentaire à condition d'en verser eux-mêmes les primes.

#### **ARTICLE 11 : DESTINATION DES INDEMNITES D'ASSURANCE**

a) En cas de dommage ou destruction partiel ou total de l'immeuble, les indemnités perçues en vertu de la police d'assurance sont versées au compte de l'association des copropriétaires. Il est tenu compte en premier lieu des droits des créanciers privilégiés ou hypothécaires éventuels.

b) Les indemnités sont affectées comme suit :

-Dans le cas d'un dommage ou d'une destruction partielle, le syndic affectera l'indemnité à la remise en état des lieux ou objets endommagés. Si l'indemnité est insuffisante pour effectuer les réparations, la somme complémentaire est versée par le syndic à charge de tous les copropriétaires. Toutefois, ces derniers peuvent introduire un recours contre ceux qui acquièrent une plus-value à leur bien du chef de cette reconstruction, à concurrence de cette plus-value.

Si l'indemnité dépasse le montant des réparations, ce surplus est versé au crédit de l'association des copropriétaires.

-En cas de destruction totale, l'indemnité doit être affectée à la reconstruction si l'assemblée générale de l'association des copropriétaires décide à l'unanimité et moyennant l'approbation de la compagnie d'assurance.

Dans le cas où l'indemnité est insuffisante pour couvrir les travaux de reconstruction, le montant complémentaire est à charge des copropriétaires proportionnellement à la participation de chacun dans les parties communes. Ce supplément est exigible dans les trois mois qui suivent l'assemblée qui a fixé le montant du supplément, et porte intérêt de plein droit et sans mise en demeure, au taux légal majoré de cinq pour cent ( 5%), à l'expiration de ce délai.

Les copropriétaires d'un lot qui n'ont pas pris part au vote ou qui ont voté contre la reconstruction, peuvent céder leurs parts dans l'association des copropriétaires aux copropriétaires qui le souhaitent, sans préjudice de leurs parts légitimes à l'indemnité.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de cette cession est fixé par un expert désigné de commun accord.

Le prix sera versé au comptant à raison d'un tiers, le solde étant payable par tiers d'année en année, majorés des intérêts légaux payables en même temps que la portion du capital.

Dans le cas où le bien immeuble n'est pas reconstruit, l'association des copropriétaires sera dissoute. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la vente éventuelle sont à partager entre les propriétaires d'un lot proportionnellement à leur participation aux parties communes et après déduction des dettes éventuelles.

#### **CHAPITRE 4 : ASSEMBLEE GENERALE**

##### **ARTICLE 12 : ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE**

a) L'assemblée générale ordinaire des membres de l'association, appelée assemblée annuelle, doit être convoquée chaque année aux date et heure à fixer par la première assemblée générale.

Si cette date coïncide avec un jour férié légal, l'assemblée se réunit le premier jour ouvrable qui suit.

b) Une assemblée générale extraordinaire peut être convoquée à tout moment afin de se concerter et de décider de toute matière relevant des compétences de l'assemblée et impliquant ou non une modification des statuts.

**ARTICLE 13 : LIEU DE L'ASSEMBLEE**

L'assemblée générale se réunit au siège de l'association ou en tout autre lieu de la ville ou de la commune mentionné sur la convocation.

**ARTICLE 14 : MEMBRES DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

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

b) En cas de division du droit de propriété d'un lot, par exemple entre l'usufruitier et un nu-propriétaire, ou en cas d'indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations est suspendu jusqu'à désignation par les intéressés de la personne qui exercera ce droit.

**ARTICLE 15: CONVOCATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

a) Le syndic convoque l'assemblée générale au(x) jour(s) fixé(s) à cet effet ou à chaque fois qu'une décision doit être adoptée d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

b) L'assemblée générale peut être convoquée également à l'initiative d'un ou de plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes.

c) Chaque copropriétaire peut également demander la convocation au juge lorsque le syndic est en défaut ou refuse de manière illicite de procéder à cette convocation.

d) La convocation de l'assemblée générale doit être effectuée par lettre recommandée ou par remise de la convocation contre accusé de réception, au moins quinze jours avant la date de l'assemblée.

c) La convocation doit mentionner, outre la date, l'heure et le lieu de l'assemblée, un ordre du jour détaillé et, le cas échéant, les propositions de résolution, la mention des procès verbaux et des documents qui sont disponibles pour consultation au siège de l'association.

**ARTICLE 16 : BUREAU**

Chaque assemblée générale est présidée par le président ou, en son absence, par le vice-président.

Le président désigne un secrétaire et un scrutateur.

Le président, le secrétaire et le scrutateur constituent ensemble le bureau.

**ARTICLE 17 : QUORUM DES PRESENCES**

a) L'assemblée générale ne peut délibérer valablement que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils détiennent au moins la moitié des participations dans les parties communes.

b) Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale se réunira dans un délai de quinze jours au moins; cette deuxième assemblée générale pourra statuer quel que soit le nombre de membres présents ou représentés et le nombre de participations à la copropriété dont ils sont titulaires.

**ARTICLE 18 : MAJORITES**

a) L'assemblée générale statue à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf dans les cas déterminés ci-après.

b) L'assemblée générale décide à la majorité des trois quarts des voix :

- de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;
- de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;
- de la création et de la composition d'un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le

syndic et de contrôler sa gestion.

c) L'assemblée générale décide à la majorité des quatre cinquièmes des voix:

- de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;
  - de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;
  - de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;
  - de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;
  - de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.
- d) L'assemblée générale statue à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires:
- sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété;
  - sur toute décision de reconstruction totale du bien immobilier;
  - sur la dissolution de l'association.

#### **ARTICLE 19: DROIT DE VOTE - REPRESENTATION**

a) Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes, à l'exception de ce qui est dit ci-dessus.

*VOTE SUR LES CHARGES PARTICULIERES* : comme les présents statuts mettent à charge de certains groupes de copropriétaires seulement les dépenses particulières concernant respectivement ces groupes, seuls ces copropriétaires prennent part au vote sur les décisions relatives à ces dépenses et aux éléments qui les génèrent. Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation à ces charges particulières.

b) Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non. Les conseils des membres ne sont pas admis, sauf s'ils représentent le membre.

c) Le syndic ne peut être désigné comme mandataire d'un copropriétaire. Toutefois, s'il est copropriétaire, il a le droit de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée. Toutefois, il ne peut participer aux délibérations et aux votes portant sur les points de l'ordre du jour qui concernent la mission qui lui a été confiée. Cette disposition s'applique également à tout autre mandataire ou à toute autre personne employée par l'association.

d) 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 cas échéant, en cas de partage des voix, l'assemblée demandera l'avis contraignant d'un tiers conseil à désigner en concertation).

#### **ARTICLE 20 : ORDRE DU JOUR**

L'assemblée générale ne peut délibérer ou statuer légalement que sur des points figurant à l'ordre du jour annoncé ou qui y sont repris implicitement. Les points ne figurant pas à l'ordre du jour ne peuvent faire l'objet d'une délibération qu'au sein d'une assemblée où tous les membres sont présents et si la décision de délibérer sur ces points est adoptée à l'unanimité.

#### **ARTICLE 21 : LISTE DE PRESENCES - PROCES VERBAL**

Une liste de présences est établie, reprenant les noms des copropriétaires présents ou représentés. Cette liste est certifiée véritable et signée par le président et le secrétaire.

Le syndic consigne les décisions adoptées par l'assemblée générale dans le registre destiné à cet effet et qui est conservé au siège de l'association.

#### **ARTICLE 22 : AJOURNEMENT DE L'ASSEMBLEE**

Le président a le droit d'ajourner toute assemblée générale ordinaire et extraordinaire une seule fois pour trois semaines, sauf si l'assemblée a été convoquée à la requête d'un ou plusieurs membres détenant au moins un cinquième des participations aux parties communes. Un tel ajournement entraîne la nullité de toutes les décisions adoptées.

### **ARTICLE 23 : Conseil de gérance**

La copropriété peut se doter d'un conseil de gérance.

Le conseil de gérance est composé au minimum d'un président et de quatre assesseurs, les propriétaires de chaque bloc d'habitation élisant parmi eux au moins un membre du conseil de gérance et le bloc A-B deux.

Tout membre du conseil de gérance empêché ou absent, peut donner, par écrit, par télégramme ou par télex, à un mandataire de son choix, délégation pour le représenter aux réunions du conseil et y voter en ses lieu et place.

Ces mandataires agiront en lieu et place de leur mandant et sous la seule responsabilité de ce dernier, à l'égard des autres copropriétaires.

Le syndic de l'immeuble pourra assister aux réunions du conseil de gérance, avec voix consultative.

Le conseil de gérance surveille la gestion du syndic, et notamment le caractère urgent ou indispensable des travaux visés aux statuts et leur exécution, il examine ses comptes et fait rapport à l'assemblée.

Le conseil de gérance délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents.

Les décisions seront prises à la majorité absolue des voix des membres présents ou représentés.

En cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Les membres du conseil de gérance sont nommés pour un terme de trois ans, renouvelable.

Il pourra être dressé, selon les nécessités, procès-verbal des décisions prises, procès-verbal qui sera signé par les membres qui étaient présents à la réunion.

Les membres du conseil de gérance exercent leur mandat à titre gratuit. Le syndic devra conclure une assurance couvrant leur responsabilité civile; les primes constituent une charge commune générale.

Pendant le temps de la construction et aussi longtemps que la moitié au moins des lots privatifs d'un bloc ne sont pas vendus, le conseil de gérance pourra être composé d'un nombre inférieur de membres, c'est à dire un membre par bloc dont la moitié au moins des appartements ont été vendus.

### **CHAPITRE 5 : SYNDIC**

#### **ARTICLE 24 : DESIGNATION - REVOCATION - NOTIFICATION**

a) Le premier syndic est désigné lors de la première assemblée générale des copropriétaires, ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire.

Le syndic suivant est désigné par l'assemblée générale à la majorité simple des voix, ou par décision du juge à la requête d'un copropriétaire.

En aucun cas, le mandat du syndic ne peut excéder cinq ans, mais est renouvelable.

Le syndic est rééligible.

Le syndic doit, soit habiter dans l'immeuble, soit être copropriétaire, soit être un syndic professionnel.

b) L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic. Elle peut également, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire. Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

c) Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours de celle-ci de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège social. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé

de communiquer avec lui sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés, ainsi que la durée de son mandat (et ses compétences). L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

#### **ARTICLE 25 : COMPETENCES**

Le syndic est chargé :

- a) de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par l'assemblée générale ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété;
- b) de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre ad hoc;
- c) d'exécuter et de faire exécuter ces décisions;
- d) d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire (il assure le maintien en bon état des parties communes et fait effectuer tous les travaux et réparations qui s'imposent de manière urgente);
- e) d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires (il procède à la répartition du montant des dépenses entre les copropriétaires et leur demande d'effectuer les versements nécessaires);
- f) de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes;
- g) de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11 § 1 dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le notaire;
- h) de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée;
- i) le syndic dépose au siège de l'association le règlement d'ordre intérieur dans un délai d'un mois après l'élaboration de ce règlement. Il met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale;
- j) le syndic notifie par lettre recommandée l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre des résolutions de l'assemblée générale à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel et à toute personne titulaire d'une autorisation d'occupation, si le cessionnaire de ce droit ne l'a pas fait au moment où le droit a été octroyé. Il le fait également après l'octroi de ce droit lors de toute modification du règlement d'ordre intérieur et lors de toute nouvelle résolution de l'assemblée générale.

Il procédera également à cette dernière notification à toute personne ayant droit de vote au sein de l'assemblée générale mais qui n'était pas présente ou représentée;

- k) le syndic informe tous les autres copropriétaires sans délai lorsqu'il apprend d'un copropriétaire qu'il exerce une action relative à son lot;
- l) procéder à la liquidation de l'association si l'assemblée générale reste en défaut de désigner un liquidateur;
- m) conclure des contrats d'assurances relatifs aux parties communes;
- n) il examine les contestations éventuelles concernant les parties communes, et en fait rapport devant l'assemblée générale qui tranche.

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

#### **ARTICLE 26 : RESPONSABILITE – DELEGATION**

- a) Le syndic est seul responsable de sa gestion.
- b) Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une courte durée ou à des fins déterminées.

#### **ARTICLE 27 : REMUNERATION**

Sans préjudice de l'indemnisation des frais engagés, une rémunération fixe peut être attribuée au syndic; le montant de cette rémunération est fixé annuellement par l'assemblée générale et les frais sont à charge de l'association.

#### **ARTICLE 28 : INTERET PERSONNEL - CONTRADICTOIRE**

Lorsque, dans le cadre d'une opération, le syndic a un intérêt personnel ou contradictoire direct ou indirect avec une société, il est tenu d'en informer l'assemblée générale. Il peut effectuer les opérations concernées mais devra en répondre lors de la prochaine assemblée générale.

### **CHAPITRE 6 : DISSOLUTION ET LIQUIDATION**

#### **ARTICLE 29 : DISSOLUTION**

a) L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit.

b) La destruction, même totale, de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.

c) L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique.

Le juge prononce la dissolution de l'association des copropriétaires, à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

#### **ARTICLE 30: LIQUIDATION**

a) l'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation.

Toutes les pièces émanant d'une association de copropriétaires dissoute mentionnent qu'elle est en liquidation.

b) L'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs. Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de liquider l'association.

c) Les articles 181 et suivants du code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

d) La clôture de la liquidation est constatée par un acte notarié transcrit à la conservation des hypothèques.

Cet acte contient :

1°l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant cinq ans au moins;

2°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.

Renvoi Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil. Les stipulations qu'ils contiennent seront réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.

#### **PROCURATION**

Et d'un même contexte, les comparants ont déclaré se constituer mutuellement et individuellement pour mandataire spécial, et de constituer pour mandataire spécial

Tout collaborateur de l'étude du notaire Poelman.

avec pouvoir d'agir ensemble ou séparément avec pouvoir de substitution à qui ils donnent pouvoir de, pour eux et en leur nom :

Vendre tout ou partie des droits immobiliers qu'ils détiennent dans l'immeuble faisant objet des présentes

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 de charges ; 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, intérêt 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 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.

Introduire toute requête en restitution en matière de droits d'enregistrement.

Entamer et effectuer toutes procédures contre les locataires éventuels en récupération de loyers.

Libérer les garanties locatives éventuelles au profit des acquéreurs ou des locataires.

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 l'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 ;

Signer en son nom tout acte de base ou tout éventuel acte de base modificatif ;

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

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

### **DISPOSITIONS FINALES**

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

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de l'obligation de procéder à une inscription à l'occasion de la transcription du présent acte.

#### **TRANSCRIPTION HYPOTHECAIRE**

Le présent acte sera transcrit au bureau des hypothèques compétent et il sera renvoyé à cette transcription lors de toute mutation ultérieure de tout ou partie du bien objet des présentes.

#### **FRAIS**

Les frais pour l'établissement du présent acte sont à charge du propriétaire comparant au présent acte. Il reste libre d'envisager d'en réclamer le remboursement à charge des acquéreurs de lots privatifs.

Droit d'écriture Le notaire atteste du paiement du droit d'écriture de cinquante euros.

#### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par le comparant en son domicile ou son siège social ci-dessus indiqué.

#### **CERTIFICAT D'IDENTITE**

Conformément à la loi hypothécaire et à la loi organique sur le notariat, le notaire soussigné certifie, au vu des cartes d'identité des personnes physiques, l'exactitude de leurs noms, prénoms, lieux et dates de naissance, tels qu'ils sont énoncés ci-dessus et au vu de leur publication au moniteur belge, l'exactitude de la dénomination, de la date de constitution et du siège social des sociétés.

DONT ACTE.



Fait et passé lieu et date que dessus.

Lecture faite, le comparant, représenté comme dit est, a signé avec nous, notaire.

Suivent les signatures

Enregistré à Schaerbeek 1e Bureau, 16 rôles, sans renvoi

le 5 août 2008 Volume 5/61, folio 46, case 15

Reçu : 25 €. Le Receveur (signé) J. MODAVE.

POUR EXPEDITION CONFORME

Jean-François POELMAN, Notaire  
Société civile à forme de sprl  
Rpm Bruxelles n°471.946.768  
Avenue Emile Max, 165 à 1030 Schaerbeek

Thornell/Decoster-92-100/actebase-modif-mllv DE : 50€ - R.25.914  
ACTE DE BASE Annexe : permis+plan sous-sol+cond gén  
ventes Loi Breyne + cahier charges +  
assainissement

---

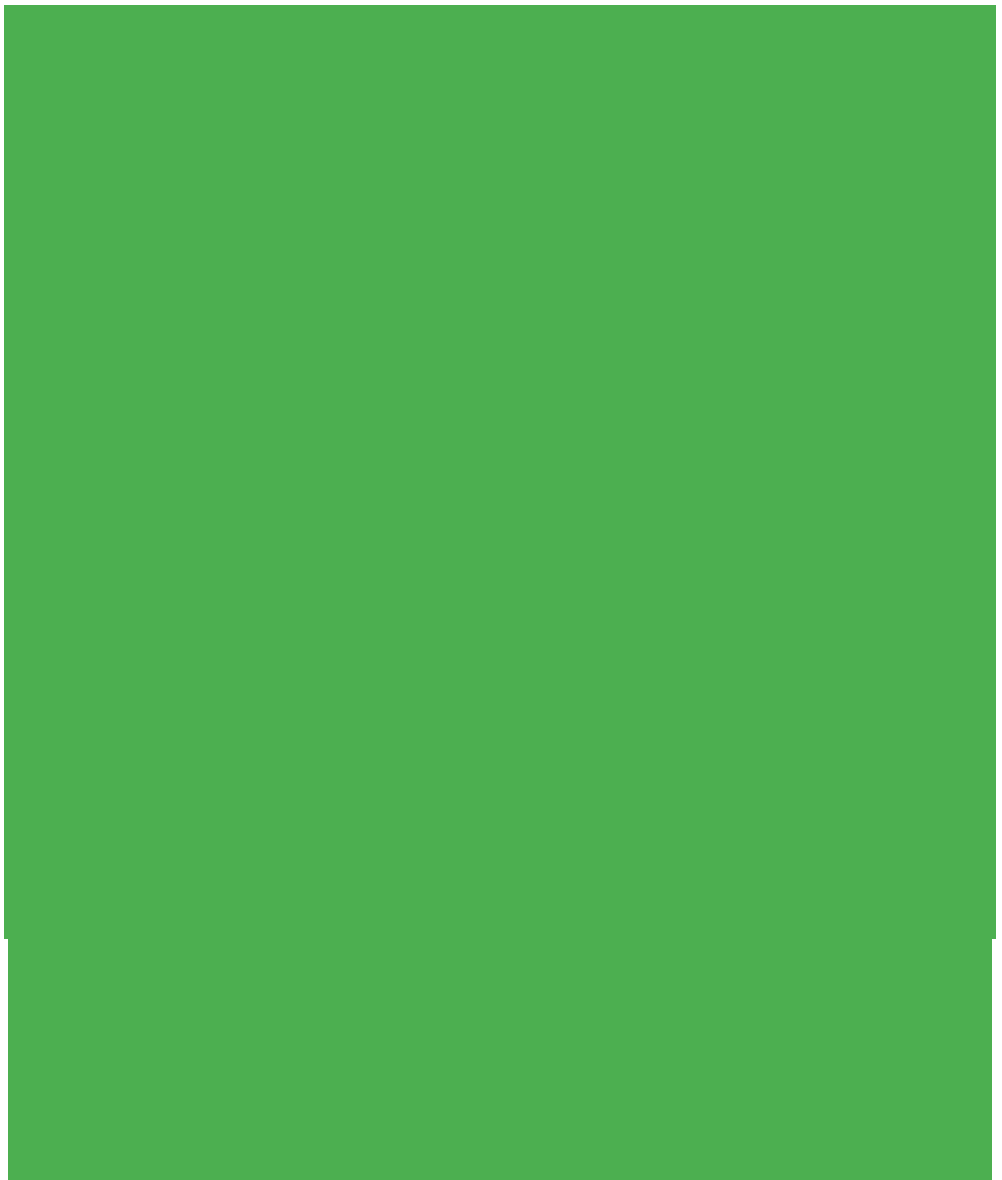
L'an deux mille neuf

Le trois mars

A Schaerbeek, en l'étude.

Devant Nous, Maître Jean-François POELMAN, Notaire à  
Schaerbeek.

**ONT COMPARU**









Acte de base

Le bien prédécrit a fait l'objet de l'acte de base reçu par le notaire Jean-François Poelman, soussigné, le premier août deux mille huit, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, sous la formalité 49-T-05/08/2008-9440.

**URBANISME**

a) Le notaire instrumentant attire l'attention du comparant sur les dispositions de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du neuf avril deux mille quatre,

adoptant le Code Bruxellois de l'aménagement du territoire ci-après dénommé " COBAT ".

b) En application du COBAT, le notaire instrumentant a demandé à la commune de Forest de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent aux biens vendus.

Il lui a été répondu par la Commune de Forest en date du 26 janvier dernier que "Le bien ne se trouve pas en Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation définitivement approuvé par Arrêté du Gouvernement du 12.09.2002. Le bien est sis au plan régional d'affectation du sol approuvé par A .G. du 3 mai 2001 en zone mixte. Un permis d'urbanisme a été délivré en date du 03.09.2007 pour la reconversion d'un site industriel en 25 logements et 3 bureaux. Un permis d'environnement a été délivré en date du 07.05.2007 d'une durée de 15 ans pour un parking couvert de 23 emplacements. Un permis d'urbanisme a été délivré en date du 11.12.2008 visant à l'aménagement de 35 emplacements de parking .Il est expressément précis que toute destination autre que celle reprise ci-dessus (notamment celle de bureaux) doit faire l'objet d'une demande de modification d'affectation à la commune, conformément au 5<sup>ème</sup> alinea de l'article 98 du code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 9 avril 2004. »

Le comparant reconnaît avoir reçu une copie de ladite réponse.

Le comparant déclare que ni les biens ni une partie des biens objets des présentes n'a 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 98 paragraphe 1<sup>er</sup> du COBAT.

Par conséquent, aucun des actes et travaux visés à l'article 98, paragraphe 1<sup>er</sup> du COBAT, ne peuvent être effectués sur les biens objets de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Comme dit ci-dessus un nouveau permis ayant été obtenu depuis la rédaction de l'acte de base précité, visant à agrandir le parking. Ledit permis restera ci-annexé.

#### ASSAINISSEMENT

Tout l'historique de l'assainissement est repris à l'acte de base précité.

En outre, les comparants sous A requièrent le notaire soussigné d'annexer aux présentes pour former une annexe unique relative à l'assainissement, annexe qui ne sera pas transcrite, le planning prévisionnel pour l'exécution des obligations découlant de l'ordonnance du 13 mai 2004 relative à la gestion des sols pollués,

tel qu'établi par le bureau d'études ainsi que l'évaluation des coûts d'assainissement.

Par fax reçu ce jour de l'IBGE, ledit institut a précisé « Nous vous informons que vous pouvez libérer un montant égal à 119.355,92 TVAC correspondant aux coûts des obligations déjà accomplis.

« Sur base du premier rapport du suivi des travaux d'assainissement reçu par l'IBGE en date du 13 novembre 2008, la première phase des travaux d'assainissement a été accomplie (terrassement et évacuation des terres polluées) le dossier est actuellement au stade du monitoring de la qualité des eaux souterraines (2 fois 3 mois) qui va déterminer la suite à donner au dossier. »

### **ACTE DE BASE**

Les plans restés annexés à l'acte de base initial restent valables sauf le plan du sous-sol que le comparant dépose pour rester annexé au présent acte et remplacer ledit plan qui était resté annexé à l'acte de base initial, plan établi par Monsieur Cédric Franck, Urban Platfrom Rue Antoine Dansaert, 101 à 1000 Bruxelles et portant la référence Plan AO2.1 et AO2.2.

Ces document demeurera en conséquence ci-annexé après avoir été certifié véritable et signé "ne varietur" par le comparant, et revêtu de la mention d'annexe par le notaire soussigné. Ils sera enregistré en même temps que le présent acte et fera désormais partie intégrante de celui-ci. Il ne sera toutefois pas transcrit à la conservation des hypothèques compétente.

### **Division juridique du complexe**

La division des parties communes en 10.000/10.000<sup>e</sup> ((dix mille/dixmillièmes) doit en conséquence être modifiée ainsi que la description du sous-sol :

La description insérée dans l'acte de base est modifiée comme suit :

### **Niveau du sous-sol**

#### **A. Parties communes :**

Parties communes dont les charges seront supportées par les parkings dans les proportions suivantes : à concurrence de trente pour cent par les parkings et à concurrence de septante pour cent par les appartements du bloc A-B : escalier du sous-sol au rez du bloc B et sa cage, ascenseurs avec leurs cages

Parties communes réservées à la jouissance des entités du bloc parking et dont les charges seront supportées par les parkings exclusivement (mais sans participation des caves) : dégagements, caves avec compteurs, aires de manœuvre, couloirs des caves, caves communes techniques et locaux poubelles, escalier et sa cage vers les jardins

Parties communes dont les charges seront supportées par toutes les entités de l'ensemble immobilier : bassin d'orage,

citerne d'eau pluviale

B. Parties privatives :

**19 caves numérotées "cave B 1" à "cave B 19" au niveau du sous-sol**, dans le bloc parking comprenant chacune : en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ; sans attribution de quote-part dans les parties communes ni participation aux charges du bloc parking ni de l'ensemble (dont certaines sont rattachées à un parking comme dit ci-après)

**Trente-quatre emplacements de parking numérotés "1" à "16" et "18" à "35" au niveau du sous-sol**, dans le bloc parking comprenant chacun :

Pour les emplacements "1" "2" "4", "5", "14" "15" "16" et "18" à "33" : en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit délimité par les lignes au sol en copropriété et indivision forcée : vingt-neuf/dixmillièmes (29/10.000è) des parties communes dont le terrain. (et deux virgule neuf pour cent -2,9%- de participation dans les charges du bloc parking)

L'emplacement 26 devra tolérer le passage vers le local technique pour les nécessités du service

Pour les emplacements "6" à "12", en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit délimité par les lignes au sol et la/les cave-s qui lui est/sont rattachée-s avec sa porte; en copropriété et indivision forcée : vingt-neuf/dixmillièmes (29/10.000è) des parties communes dont le terrain. (et deux virgule neuf pour cent -2,9%- de participation dans les charges du bloc parking)

Pour l'emplacement "3" en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit délimité par les lignes au sol en copropriété et indivision forcée : trente-deux et demi/dixmillièmes (32,5/10.000è) des parties communes dont le terrain. (et trois virgule vingt-cinq pour cent -3,25%- de participation dans les charges du bloc parking)

Pour les emplacements "13", "34" et "35" : en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit délimité par les lignes au sol et les caves qui lui sont rattachées avec sa porte; en copropriété et indivision forcée : trente-deux et demi/dixmillièmes (32,5/10.000è) des parties communes dont le terrain. (et trois virgule vingt-cinq pour cent -3,25%- de participation dans les charges du bloc parking)

Au troisième et quatrième étages, le descriptif de l'appartement B3.1 est modifié comme suit :

**Le duplex des troisième et quatrième étages, dénommé " duplex B3.1 "**, dans le bloc A-B comprenant:

en propriété privative et exclusive : au niveau du troisième étage : porte d'entrée privative, hall avec escalier menant au niveau supérieur, local chaudière, vestiaire, WC, buanderie, salle



de bains, deux chambres, une chambre avec salle de bains ; au niveau du quatrième étage : séjour avec cuisine et bureau

en copropriété et indivision forcée : quatre cent cinquante-et-un virgule deux/ dixmillièmes (451,2/10.000è) des parties communes dont le terrain. (et neuf virgule cent soixante-quatre pour cent -9,164%- de participation dans les charges du bloc A-B)

la jouissance privative et exclusive de la terrasse au niveau du troisième étage à charge de supporter tous les frais de revêtement et de garde-corps et des terrasses au niveau du quatrième étage à charge de supporter tous les frais du revêtement et de garde-corps et la moitié des frais de la séparation avec la terrasse de jouissance de l'appartement A3.3 ainsi que, sous réserve des autorisations urbanistiques nécessaires, la jouissance de la toiture plate au niveau du quatrième étage à charge d'en supporter tous les frais de revêtement et garde-corps.

RECAPITULATIF		10.000è dans la copropriété	charges bloc Parking	Charges Bloc A-B	Charges Bloc C	Charges Bloc D
Sous-sol	Cave B10	0	0			
	Cave B11	0	0			
	Cave B12	0	0			
	Cave B13	0	0			
	Cave B14	0	0			
	Cave B15	0	0			
	Cave B16	0	0			
	Cave B17	0	0			
	Cave B18	0	0			
	Cave B19	0	0			
	Parking 1	29	2,9			
	Parking 2	29	2,9			
	Parking 3	32,5	3,25			
	Parking 4	29	2,9			
	Parking 5	29	2,9			
	Parking 6	29	2,9			
	Parking 7	29	2,9			
	Parking 8	29	2,9			
	Parking 9	29	2,9			
	Parking 10	29	2,9			
	Parking 11	29	2,9			
	Parking 12	29	2,9			
	Parking 13	32.5	3,25			
	Parking 14	29	2,9			
	Parking 15	29	2,9			
	Parking 16	29	2,9			
	Parking 18	29	2,9			

	Parking 19	29	2,9			
	Parking 20	29	2,9			
	Parking 21	29	2,9			
	Parking 22	29	2,9			
	Parking 23	29	2,9			
	Parking 24	29	2,9			
	Parking 25	29	2,9			
	Parking 26	29	2,9			
	Parking 27	29	2,9			
	Parking 28	29	2,9			
	Parking 29	29	2,9			
	Parking 30	29	2,9			
	Parking 31	29	2,9			
	Parking 22	29	2,9			
	Parking 33	29	2,9			
	Parking 34	32,5	3,25			
	Parking 35	32,5	3,25			
Rez-de-chaussée	Appart A01	441,6		8,97		
	Bureau B01	130		2,64		
	Appart B02	208,5		4,236		
	Loft C01	492,3			23,711	
	Flat C02	188			9,057	
	Cave C1	0			0	
	Cave C2	0			0	
	Cave C3	0			0	
	Cave C4	0			0	
	Cave C5	0			0	
	Cave C6	0			0	
Premier étage	Appart A1.1	266		5,403		
	Appart A1.2	121,7		2,472		
	Appart A1.3	281,3		5,714		
	Appart B1.1	256,7		5,214		
	Appart B1.2	275,2		5,590		
	Loft C1.1	393,7			18,962	
	Loft C1.2	341,7			16,458	
Deuxième étage	Appart A2.1	264,5		5,372		
	Appart A2.2	118		2,397		
	Appart A2.3	278,2		5,652		
	Appart B2.1	252,3		5,124		
	Appart B2.2	255,6		5,192		
	Loft C2.1	355,5			17,121	
	Loft C2.2	305			14,691	
Troisième et quatrième étages	DuplexA3.1	451,3		9,166		
	Appart A3.2	121,7		2,472		
	DuplexA3.3	501,8		10,191		
	DuplexB3.1	451,2		9,164		
	Appart B3.2	247,7		5,031		
maisons	Maison D01	394,3				19,712
	Maison D02	543,1				27,150
	Maison D03	530				26,493
	Maison D04	533,1				26,645

Total		10.000. /10.000	100%	100%	100%	100%

Il est également décidé d'ajouter un point à l'article 3 du règlement de copropriété sur les parties privatives un point e) rédigé comme suit

« e) Dans le but d'assurer une harmonie à l'ensemble, les occupants des lots privatifs devront mettre des rideaux ou stores aux fenêtres, d'un type identique à celui déterminés par le conseil de gérance. S'ils mettent des tentures, ces dernières seront identiques à celles déterminées par le conseil de gérance du côté extérieur. Si les occupants veulent mettre des marquises, stores ou pare-soleil, ceux-ci seront d'un modèle et d'une teinte à fixer par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.

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

« Si les occupants veulent mettre du mobilier de jardin sur les terrasses et/ou les jardins, ceux-ci seront d'un modèle et d'une teinte à fixer par l'assemblée. »

#### Annexes aux statuts

Le comparant sous A nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants :

1) les conditions régissant la vente des locaux soumise à la Loi Breyne;

2) le cahier des charges de la construction, descriptif des travaux ;

Ces plans et documents font partie intégrante de cet acte; ils se complètent et forment un tout; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres. En cas de divergence entre ces documents, le plan sera prioritaire.

#### Frais

Les frais pour l'établissement du présent acte sont à charge du propriétaire comparant au présent acte. Il reste libre d'envisager d'en réclamer le remboursement à charge des acquéreurs de lots privatifs.

Droit d'écriture Le notaire atteste du paiement du droit d'écriture de cinquante euros.

#### **LOI DE VENTÔSE**

Les parties reconnaissent que le notaire a attiré leur attention sur leur droit de désigner chacun librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée.

#### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par le comparant en son domicile ou son siège social ci-dessus indiqué.

**CERTIFICAT D'IDENTITE**

Conformément a la loi hypothécaire et a la loi organique sur le notariat, le notaire soussigné certifie, au vu des cartes d'identité des personnes physiques, l'exactitude de leurs noms, prénoms, lieux et dates de naissance, tels qu'ils sont énoncés ci-dessus et au vu de leur publication au moniteur belge, l'exactitude de la denomination, de la date de constitution et du siege social des sociétés.

DONT ACTE.

Fait et passé lieu et date que dessus.

Lecture faite, le comparant, représenté comme dit est, a signé avec nous, notaire.

Suivent les signatures

Enregistré à Schaerbeek 1e Bureau

le 2009 Volume folio case

Reçu : Le Receveur (signé)

.....  
CONDITIONS GENERALES DES VENTES PAR

1) Propriété - jouissance : l'acquéreur sera propriétaire des quotités dans le terrain et dans les constructions érigées dès la signature de l'acte authentique moyennant parfait paiement du prix, à concurrence des montants contractuels dus à cette date.

L'occupation et la remise des clés ne pourra jamais être autorisée qu'après paiement intégral du prix de vente, tant en principal, qu'en supplément et accessoires.

Sous réserve du paiement par l'acquéreur des factures lui adressées et non valablement contestées, l'acquéreur sera propriétaire des constructions à ériger au fur et à mesure de la mise en œuvre des matériaux et de leur incorporation au sol ou à l'immeuble en construction.

Le vendeur supportera les risques visés aux articles 1788 et 1789 du Code civil jusqu'à la réception provisoire des travaux relatifs aux parties privatives vendues.

2) Impôts- charges : les impôts, taxes et charges afférents au bien vendu seront supportés par l'acquéreur à dater du jour de la réception provisoire. Les taxes éventuelles, payables par annuités et non encore payées, seront à charge de l'acquéreur à compter de la même date.

3) Eau - Gaz – Electricité (cahier des charges 1.12)

La vente ne comprend pas les canalisations, appareils et compteurs qui appartiendraient à des régies, sociétés de distribution etc.

Les acquéreurs des lots privatifs devront payer au syndic : le coût des consommations d'eau, de gaz et d'électricité pour l'usage des parties communes et les premiers frais de chauffage des parties communes, s'il y a lieu.

L'acquéreur devra continuer en lieu et place du promoteur tous les contrats ou abonnements relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité, téléphone, télédistribution etc. ainsi que la location des compteurs et en payer les frais, consommations et redevances à compter de la réception provisoire.

De même il acquittera le cas échéant, les charges communes de la copropriété à concurrence de ses quotités dès la réception provisoire. Pendant la durée de la construction et de la période de vente, les charges communes seront réparties entre les copropriétaires pour lesquelles la réception provisoire a eu lieu. Tant que la réception provisoire n'a pas eu lieu, aucune charge commune ne sera due par le lot privatif.

4) Assurance : Le contrat d'assurance incendie est souscrit dans un premier temps, par le promoteur pour compte de la copropriété, l'acquéreur en acquittera les primes au titre de charges communes à concurrence de ses quotités à partir de la réception provisoire.

5) Réclamations en cours de chantier

Si l'acquéreur justifie à bon droit du non paiement à son échéance de la tranche réclamée par l'inexécution fautive d'une des obligations constructives essentielles contractées par le promoteur, ce dont il devra notifier la motivation circonstanciée par lettre recommandée adressée au promoteur dans les cinq jours calendrier à compter de la date de mise en demeure adressée à l'acquéreur par le promoteur, et pour autant que les désordres invoqués concernent les travaux exécutés dans les parties privatives vendues, le promoteur ne dispose pas de la faculté de majorer forfaitairement la facture impayée de quinze pour cent sauf s'il établit ou s'il s'avère que la réclamation de l'acquéreur n'est pas fondée.

Le promoteur pourra cependant et en tout état de cause et à sa seule initiative requérir l'inscription hypothécaire précitée, nonobstant ladite réclamation litigieuse. Il pourra en outre suspendre l'exécution des travaux aux parties privatives vendues en attendant que le différend soit tranché, comme dit ci-après.

A défaut pour l'acquéreur d'avoir introduit sa réclamation motivée dans le délai requis, elle sera déclarée irrecevable (sans préjudice des droits de l'acquéreur lors des réception provisoire et définitive) et l'exigibilité de la tranche réclamée ne pourra dès lors être postposée, les sanctions prévues restant d'application.

Pour autant que de besoin, il est précisé que le paiement des tranches réclamées

n'emporte pas agrément automatique par l'acquéreur des parties de constructions réalisées à cette date. Seules les procédures de réceptions définies ci-après sont valables à cet égard.

L'acquéreur pourra, s'il l'estime nécessaire, se faire assister, en tout temps, de l'expert de son choix, à ses frais exclusifs.

#### 6) Arbitrage des réclamations intermédiaires

L'architecte auteur du projet et chargé de la surveillance des travaux, est désigné comme arbitre unique statuant en première instance pour tout litige relatif aux travaux en cours de chantier exécutés par le promoteur aux parties privatives

Sur requête de la partie la plus diligente, adressée par lettre recommandée, l'architecte examinera le bien fondé des réclamations circonstanciées de l'acquéreur et pourra ordonner :

-soit de remédier aux désordres constructifs incriminer et de fixer le montant proportionnel dont le paiement peut en conséquence être momentanément différé, sans cependant que ce montant ne puisse excéder celui de la tranche réclamée. Il fixera le délai dans lequel la réfection ordonnée doit être réalisée, de même que la date d'exigibilité du montant retenu.

-soit de rendre immédiatement exigible l'intégralité de la tranche réclamée par le promoteur dans l'hypothèse où les problèmes éventuels constatés doivent être considérés comme mineurs et/ou si le non-paiement par l'acquéreur est considéré comme abusif. Dans ces cas, les sanctions prévues aux présentes peuvent rester d'application, en ce inclus la majoration forfaitaire de quinze pour cent à la seule initiative du promoteur.

En cas de désaccord de l'une des parties avec la décision de l'architecte ou à défaut pour l'architecte d'avoir statué dans les quinze jours ouvrables, à compter de la date d'expédition recommandée de la requête en arbitrage, sauf prorogation de délai demandée par l'architecte et acceptée par les parties concernées, le litige pourra être porté devant un collège de trois experts indépendants statuant à titre définitif, pour la même mission que décrite ci-dessus, sans appel et à la majorité simple, sur requête de la partie la plus diligente.

Ce collège sera composé comme suit : un expert est désigné par l'acquéreur, le deuxième par le promoteur et le troisième par les deux experts précités. Le collège devra entendre l'avis circonstancié de l'architecte.

Les frais d'arbitrage et les honoraires d'expert et de l'architecte sont à charge de la partie succombante. Les provisions éventuelles à verser sont avancées par l'acquéreur et pour moitié par le promoteur.

#### 7) Cahier des charges - Entrepreneurs enregistrés

Les travaux de construction seront réalisés, dans les règles de l'art, sous la surveillance de l'architecte et conformément aux plans et cahier des charges annexés au présent acte.

Bien que l'acquéreur n'ait pas à connaître des sous-traitants et autres cocontractants de du promoteur, il est précisé que les documents annexés à l'acte de base constituent une note de synthèse de ceux existant contractuellement entre le promoteur et l'entreprise générale chargée par le promoteur de l'essentiel des travaux de constructions (notamment hors parachèvement et hors équipements de cuisine) sur base du cahier des charges complets établis par l'architecte précité.

Les plans et descriptifs de travaux et matériaux se complètent mutuellement. En cas de divergence entre ces documents, les plans sont prioritaires. Si certaines dérogations et/ou ajouts spécifiques sont mentionnés au cahier de charges synthétique annexé à l'acte de base dont question ci-après, ceux-ci priment également, dès lors qu'ils concernent les parties privatives vendues.

Le promoteur, en accord avec l'architecte, peut apporter des modifications au cahier de charges pour améliorer les techniques et/ou le confort des copropriétaires. Il en sera de même pour certaines modifications quant aux matériaux à mettre en œuvre, pour autant qu'ils soient d'une qualité équivalente à ceux spécifiés au cahier des charges originaire contractuel.

En cas de contestation entre parties sur les spécifications des travaux inclus dans le prix convenu dans le contrat, elles se référeront à l'ensemble des documents complets précités, en ce inclus les procès-verbaux de réunion de chantier, le cas échéant.

Le promoteur s'engage à faire appel exclusivement à des entreprises enregistrées pour l'exécution des travaux, objets des présentes.

#### 8) Délai d'exécution.

Le délai d'exécution des parties privatives mettant celles-ci en état d'être reçues provisoirement, ainsi que des parties communes de l'ensemble assurant l'habitabilité normale de ces parties privatives est calculé à partir du premier Septembre 2008 et est de quatre cents (400) jours ouvrables

Ces délais seront prolongés éventuellement pour cause d'intempéries, force majeure,

travaux complémentaires ou non paiement des travaux facturés. Ce prolongement sera effectif de plein droit et sans indemnité pour une période égale à la durée de suspension, augmentée du laps de temps normalement nécessaire pour la remise en route du chantier.

Si l'acquéreur commande des travaux supplémentaires, en cours d'exécution de la convention, le promoteur se réserve le droit d'exiger une prorogation du délai initialement prévu. Cette prorogation devra faire l'objet d'un écrit distinct.

Lorsque par ordre ou par le fait de l'acquéreur, l'exécution du marché est interrompue pour une période d'au moins quinze jours calendrier, une avance sur la tranche en cours, à concurrence de la valeur des travaux exécutés est due au promoteur.

Ne sont pas considérés comme jours ouvrables :

- les jours pendant lesquels les intempéries ont eu directement ou indirectement pour effet de rendre impossible le travail pendant au moins quatre heures.

-les samedis-dimanches et jours fériés légaux

-les vacances annuelles payées

-les jours de congé compensatoires conventionnels du bâtiment

#### 9) Réceptions provisoire et définitive.

##### 1° Réception provisoire des parties privatives.

Pour rendre la réception provisoire possible, les travaux privatifs dans l'appartement vendu doivent dans leur ensemble être terminés, nonobstant des imperfections mineures réparables durant le délai de garantie, et le bien doit être en état d'être utilisé conformément à sa destination.

Le promoteur demande cette réception provisoire par écrit en invitant, par lettre recommandée à la poste, l'acquéreur à y procéder dans un délai de quinze jours calendrier suivant la date d'envoi de cette demande. Les travaux sont présumés être en état de réception provisoire, jusqu'à preuve du contraire à la date d'achèvement qu'a indiquée le constructeur dans la demande de réception.

La réception provisoire emporte l'agrément de l'acquéreur sur les travaux qui lui sont délivrés et exclut tout recours de sa part pour les vices apparents, à condition toutefois que l'état des ouvrages n'empire pas pendant le délai de garantie.

La date de la réception provisoire marque le point de départ de la responsabilité décennale.

La réception provisoire de l'appartement sera effectuée contradictoirement entre l'acquéreur et le promoteur. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fait la preuve de la réception provisoire de l'ouvrage.

La dernière tranche de paiement est intégralement due par l'acquéreur dès la date de réception provisoire.

De petites réfections à effectuer par le promoteur peuvent avoir été constatées et seront dès lors actées, le cas échéant lors de l'établissement du procès-verbal de réception provisoire. Celle-ci sera constatée comme accordée à cette date nonobstant la réserve de l'exécution de ces menus travaux.

La délivrance de la réception provisoire assorties de réserves actées rend immédiatement exigible l'intégralité de la dernière tranche due.

De convention expresse à établir, le cas échéant, entre parties lors du procès-verbal de réception provisoire avec réserves, l'acquéreur pourra demander qu'il soit procédé à des retenues financières sur la dernière tranche due. Le montant de ces retenues sera en correspondance avec le coût présumé des réfections à effectuer et ne pourra pas excéder l'estimation chiffrée de l'architecte désigné par les parties, dès à présent, comme amiable arbitre à cet égard.

Les montants ainsi retenus sont dus au promoteur dès constatation par l'architecte de l'exécution des réfections actées.

Le refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception provisoire devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au promoteur avant l'expiration du délai de quinze jours suivant l'envoi par ce dernier de la demande de réception.

Le refus éventuel de l'acquéreur d'accepter la réception provisoire devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au promoteur dans les huit jours calendrier qui suivent la date de réception provisoire.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception ou d'accepter la réception a été notifié au promoteur, celui-ci peut :

-soit admettre les motifs du refus et demander à nouveau la réception après avoir procédé aux travaux de réfection demandés;

-soit solliciter, à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

Toutefois, et sauf preuve contraire, si l'acquéreur occupe ou utilise le bien avant la réception provisoire, il sera présumé avoir accepté tacitement cette réception provisoire : la prise de possession vaut réception provisoire.

Est considéré comme utilisant le bien, l'acquéreur qui fait exécuter des travaux (notamment décoratifs) dans les parties privatives par des corps de métier autres que ceux choisis par le vendeur ou sans l'accord exprès de celui-ci.

Si l'acquéreur laisse sans suite la requête écrite du promoteur d'effectuer la réception dans le délai de quinze jours déterminé ci-dessus, le promoteur le sommerá par exploit d'huissier et l'acquéreur sera présumé accepter la réception provisoire, sans remarques, si dans les quinze jours calendrier qui suivent cette sommation, il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

#### **2° Réception définitive des parties privatives.**

La réception définitive des parties privatives aura lieu au plus tôt un an après la date de leur réception provisoire.

Le promoteur demande cette réception définitive par écrit en invitant, par lettre recommandée à la poste, l'acquéreur à y procéder dans un délai de quinze jours calendrier suivant la date d'envoi de cette demande.

La réception définitive de l'appartement sera effectuée contradictoirement entre l'acquéreur et le promoteur. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fait la preuve de la réception définitive de l'ouvrage.

Le refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception définitive devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au promoteur avant l'expiration du délai de quinze jours suivant l'envoi par ce dernier de la demande de réception.

Le refus éventuel de l'acquéreur d'accepter la réception définitive devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au promoteur dans les huit jours calendrier qui suivent la date de réception définitive.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception ou d'accepter la réception a été notifié au promoteur, celui-ci peut :

-soit admettre les motifs du refus et demander à nouveau la réception après avoir procédé aux travaux de réfection demandés;

-soit solliciter, à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

Si l'acquéreur laisse sans suite la requête écrite du promoteur d'effectuer la réception dans le délai de quinze jours déterminé ci-dessus, le promoteur le sommerá par exploit d'huissier et l'acquéreur sera présumé accepter la réception définitive, sans remarques, si dans les quinze jours calendrier qui suivent cette sommation, il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

Après la réception définitive, la responsabilité du promoteur ne peut plus être engagée que sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil relatifs à la responsabilité décennale.

#### **3° Réception provisoire des parties communes**

La réception provisoire des parties communes sera effectuée contradictoirement, conformément aux dispositions légales en vigueur.

#### **4° Réception définitive des parties communes**

La réception définitive des parties communes sera effectuée contradictoirement, en ce compris les accès de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée, aura lieu un an après leur réception provisoire.

La procédure de convocation et des suites est identique à ce qui est dit ci-dessus.

#### **5° Obligations pendant le délai de garantie.**

Au cours du délai de garantie s'écoulant entre la réception provisoire et la réception définitive, le promoteur est tenu, outre les mises au point signalées lors de la réception provisoire, sans préjudice des articles 1792 et 2270 du code civil, à remédier à ses frais et risques (en dépit de son recours éventuel contre ses sous-traitants ou autres cocontractants que l'acquéreur ne connaît pas) à tous les désordres qui surviendraient ou seraient constatés à l'usage pour autant qu'il en ait été informé par écrit et avant la date d'expiration de ladite période de garantie.

Toutefois, ne sont pas compris dans cette obligation de garantie les travaux d'entretien normal ni ceux qui seraient la conséquence d'un abus, d'une maladresse, d'un événement accidentel, d'un vol ou tentative de vol, d'un usage anormal ou d'un défaut d'entretien, d'un cas fortuit ou de force majeure.

#### 10) Responsabilité du promoteur/vendeur.

Conformément à l'article 6 de la loi Breynne, le promoteur/vendeur est solidairement responsable avec l'architecte et les entrepreneurs des vices dont ceux-ci répondent après



réception provisoire, en vertu des articles 1792 et 2270 du code civil.

La garantie due par le promoteur en vertu de l'alinéa précédent bénéficie aux propriétaires successifs de l'appartement. L'action ne peut néanmoins être exercée que contre le promoteur originaire.

Les propriétaires et leurs ayants droits sont présumés conférer mandat à l'association des copropriétaires pour laquelle agit le syndic, à l'effet de représenter tout ou partie des copropriétaires pour toutes actions trouvant leur cause directe ou indirecte dans le cadre de ladite garantie décennale. Le syndic ne devra pas justifier de ce mandat à l'égard des tiers. Si un copropriétaire souhaite agir en nom personnel et révoque dès lors ce mandat, il devra notifier cette révocation par pli recommandé avec accusé de réception au syndic. A compter de cette notification, le syndic ne pourra plus représenter ce copropriétaire. Toutefois, ce copropriétaire supportera exclusivement dans ce cas tous les frais d'avocat et de procédure qui résulteraient de son chef.

11) Exécution et modification des travaux privatifs- Modification des fournitures en parachèvement

Cfr cahier des charges 1.14

13) Visites de chantier

Cfr cahier des charges 1.15

Signé ne varietur pour rester annexé à un acte reçu par le Notaire Jean-François Poelman, à Schaerbeek le 3 mars 2009

**Jean-François POELMAN, Notaire**  
société civile à forme de sprl  
0471.946.768 RPM Bruxelles  
avenue Emile Max, 165, 1030 Bruxelles

Thornell/Decoster92-100/INSIS&T.09.SBV(+mlv)  
Annexes:planprév+planrezblocC  
VENTE De Bureaux+MODIFICATION ACTE DE BASE  
DE :50€ - R.26.734

---


L'AN DEUX MILLE NEUF.

Le neuf octobre


Devant Jean-François POELMAN, Notaire de  
résidence à Schaerbeek et Isabelle VAN CAMPENHOUDT,  
Notaire associé de résidence à Bruxelles.

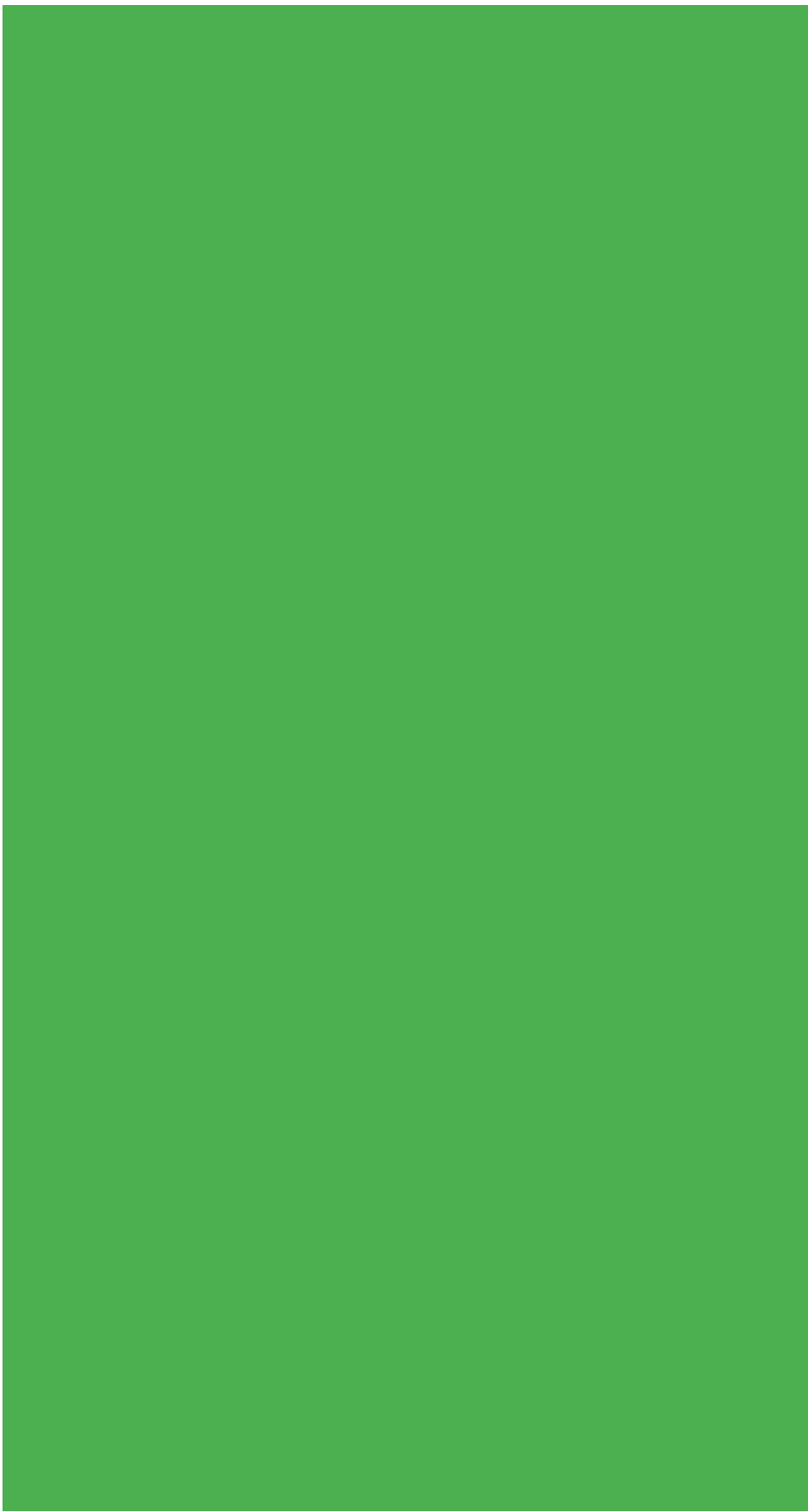
**ONT COMPARU :**

1. Modification acte de base
------------------------------



Propriétaires de toutes les entités du bien suivant  
(sauf celles vendues comme dit ci-après aux comparants sous  
B à H) **Commune de Forest - première division** : Le complexe  
immobilier situé **Rue Pierre Decoster 92-100**, cadastré d'après  
titre et cadastre récent section A numéro 55/F/9, d'une  
superficie de quinze ares cinquante-et-un centiares (15a 51ca).











ci-après dénommés le propriétaire

Acte de base

Le bien prédécrit a fait l'objet de l'acte de base reçu par le notaire Jean-François Poelman, soussigné, le 1er août 2008, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, sous la formalité 49-T-05/08/2008-9440 modifié aux

termes d'un acte reçu par le notaire Jean-François Poelman, soussigné, le 3 mars 2009, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, sous la formalité 49-T-10/03/2009-02540.

### **ACTE DE BASE MODIFICATIF**

Usant de la faculté qu'il s'était réservé dans l'acte de base initial, Le comparant sous A modifie le descriptif des entités privatives du rez-de-chaussée du bloc C comme suit :

#### **Niveau du rez-de-chaussée**

Parties privatives:

***L'appartement du rez-de-chaussée, dénommé "appartement A01", inchangé***

***Le bureau du rez-de-chaussée, dénommé "bureau B01", inchangé***

***L'appartement du rez-de-chaussée, dénommé "appartement B02", inchangé***

***Six caves numérotées "cave C 1" à "cave C 6" situées au rez-de-chaussée du Bloc C, inchangé***

***Le bureau du rez-de-chaussée, dénommé "bureau C01", dans le bloc C comprenant:***

en propriété privative et exclusive : porte d'entrée privative, séjour/bureau, cuisine, salle de douche et WC.

en copropriété et indivision forcée : quatre cent nonante-deux virgule trois /dixmillièmes (492,3/10.000è) des parties communes dont le terrain (et vingt-trois virgule sept cent onze pour cent -23,711%- de participation dans les charges du bloc C)

la jouissance privative et exclusive à charge d'en supporter tous les frais : du patio et du jardin tel que délimité au plan.

***Le bureau du rez-de-chaussée, dénommé "bureau C02", dans le bloc C comprenant:***

en propriété privative et exclusive : porte d'entrée privative, hall d'entrée, séjour/bureau, sanitaire

en copropriété et indivision forcée : cent quatre-vingt-huit/dixmillièmes (188/10.000è) des parties communes dont le terrain (et neuf virgule zéro cinquante-sept pour cent-9,057%- de participation dans les charges du bloc C)

la jouissance privative et exclusive à charge d'en supporter tous les frais : du jardin tel que délimité au plan.

***La maison située au rez-de-chaussée et premier étage, dénommée "maison D01", inchangé***

***La maison située au rez-de-chaussée et premier étage, dénommée "maison D02", inchangé***

***La maison située au rez-de-chaussée et premier étage, dénommée "maison D3", inchangé***

***La maison située au rez-de-chaussée et premier étage, dénommée "maison D04", inchangé***

Les plans restés annexés à l'acte de base initial et à l'acte de base modificatif, restent valables sauf le plan des entités du rez-de-chaussée du bloc C que le comparant dépose pour rester annexé au présent acte et remplacer le plan du rez du bloc C qui était resté annexé à l'acte de base initial. Le plan des jardins annexé à l'acte de base initial reste valable.

Ce document demeurera en conséquence ci-annexé après avoir été certifié véritable et signé "ne varietur" par le comparant, et revêtu de la mention d'annexe par le notaire soussigné. Il sera enregistré en même temps que le présent acte et fera désormais partie intégrante de celui-ci. Il ne sera toutefois pas transcrit à la conservation des hypothèques compétente.

2. vente
----------

On omet...

**DROIT D'ECRITURE**

Le notaire soussigné confirme que le droit d'écriture de cinquante euros a été payé.

On omet...

**DONT ACTE.**

Fait et passé à Schaerbeek, en l'Etude.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

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

Suivent les signatures

Enregistré à Schaerbeek 1e Bureau

le 2009 Volume folio case

Reçu : Le Receveur (signé)

POUR EXTRAIT LITTERAL CONFORME