

I Not/140333 / Marius Renard / CLR  
Bur. Enr. Bruxelles II  
E-REG [ ] KC / PC LE  
REFONTE ACTE DE BASE

DE : 50 EUR  
R :  
D.ENR. : 150 EUR  
Annexe : liste - assemblée générale - plans

**L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT ;**

**Le vingt-huit novembre**

Par devant Christophe LE ROUX, Notaire associé à la résidence de Schaerbeek, membre de l'association ACT & LEX ayant son siège à 1030 Schaerbeek, avenue Eugène Plasky, 144/1

**A COMPARU**

**L'association des copropriétaires « Résidence Marius Renard »**, dont le siège social est sis à 1070 Anderlecht, avenue Marius Renard 27/27A, RPM Bruxelles 0474.373.649 ;

Dont la composition est reprise sur la liste qui restera annexée aux présentes ;

Ici représentée par son syndic, étant la société privée à responsabilité limitée « MANAGIMM », dont le siège social est sis à 1200 Woluwe-Saint-Lambert, chemin des Deux Maisons 71 boîte 5 (TVA BE 0824.013.713 RPM Bruxelles).

Ladite société étant elle-même représentée par son gérant, étant Monsieur SPRUYTTE Vincent, né à Ixelles, le 25 février 1971, faisant élection de domicile au siège social de la société ;

Nommé à cette fonction aux termes de l'assemblée générale du 30 avril 2012, publiée aux Annexes du Moniteur belge sous référence 2013-08-23 / 0131320 ;

Habilité à engager seul la société, aux termes des statuts ;

Agissant aux termes de l'assemblée générale tenue en date du 20 septembre 2016, dont copie restera ci-annexée ;

Ci-après également dénommée « la comparante » ;

**A.- EXPOSE PREALABLE**

A.1.- En vertu des assemblées générales tenues en date du 20 septembre 2016 et du 13 septembre 2017, la comparante a décidé, conformément à ses statuts et à l'article 577-7 §3 du Code civil, de procéder à la modification des quotités attribuées aux divers lots et à la refonte des statuts du bien immeuble suivant :

COMMUNE D'ANDERLECHT – 8<sup>ème</sup> division

Un complexe immobilier sur et avec terrain sis entre **l'avenue Marius Renard et la rue Antoine Nys**, cadastré selon titre antérieur section H, partie des numéros 354 X, 367 A, 368 E, 372 C et 378 C pour une superficie selon titre de 82 ares 88 centiares, et actuellement cadastré section H numéro 354 Z P000 ;

A.2.- Ce bien a été placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée aux termes des actes de base :

- \* initial dressé le 7 juin 1967 par le Notaire Verbist, ayant résidé à Anderlecht, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le 7 août suivant, volume 6159, numéro 1 ;
- \* modificatif dressé le 11 octobre 1967 par ledit Notaire Verbist, transcrit audit bureau des hypothèques le 3 novembre suivant volume 6187, numéro 1 ;
- \* modificatif dressé le 19 décembre 1968 par le Notaire Jean Limpens, ayant résidé à Schaerbeek, substituant Maître Verbist prénommé, transcrit audit bureau des hypothèques le 7 janvier suivant volume 6380 numéro 5 ;
- \* modificatif dressé le 13 octobre 1969 par le Notaire Limpens prénommé, transcrit audit bureau des hypothèques le 22 octobre suivant volume 6565 numéro 1 ;
- \* modificatif dressé le 11 octobre 1972 par le Notaire Jean-Paul Hogenkamp, ayant résidé à Jette, transcrit audit bureau des hypothèques le 23 octobre suivant volume 7066 numéro 1 ;

- \* modificatif dressé le 15 octobre 1986 par le Notaire Karel Vercouteren, ayant résidé à Beveren, transcrit audit bureau des hypothèques le 31 octobre suivant, volume 9531, numéro 15 ;
  - \* modificatif dressé le 30 octobre 1987 par le Notaire Karel Vercouteren, ayant résidé à Beveren, transcrit audit bureau des hypothèques le 30 décembre suivant, volume 9770, numéro 8 ;
  - \* modificatif dressé le 16 novembre 2001 par le Notaire Philippe Boute, ayant résidé à Bruxelles, transcrit audit bureau des hypothèques sous la référence 49-T-08/01/2002-00282 ;
- A.3.- Plusieurs entités ont par la suite été subdivisées, sans qu'il ait été procédé à un acte de base modificatif.
- A.4.- La comparante déclare en outre que l'acte de base initial comprenait référence aux conditions spéciales suivantes, ci-après intégralement reproduites :
- «La vente a lieu aux clauses et conditions du cahier général des charges arrêté par le Conseil Communal, le vingt-neuf juillet mil neuf cent trente-sept.*
- Ce cahier général des charges est demeuré annexé à un procès-verbal de vente publique, dressé par le notaire Jean Dewael, ayant résidé à Anderlecht, dont le notaire sous-signé est dépositaire des minutes, le sept janvier mil neuf cent trente-huit, lequel procès-verbal a été transcrit au quatrième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-trois mars suivant, volume 2.905 numéro 5.*
- Ce cahier des charges est complété et notifié comme suit :*
- En ce qui concerne les terrains exposés en vente, les acquéreurs de ce terrain devront se conformer aux prescriptions urbanistiques ci-jointes.*
- Les constructions à ériger sur les terrains vendus seront conformes aux dispositions du plan général et des plans particuliers d'aménagement établis dans le cadre des arrêtés d'urbanisation en vigueur.*
- En outre, le cahier général des charges prérappelé a été modifié comme suit :*
- INTERETS. Le Conseil Communal, en date du vingt-deux décembre mil neuf cent soixante, a décidé qu'à partir du premier janvier mil neuf cent soixante-un, le taux d'intérêts dont il est question à l'article dix du cahier des charges susdit est égal à celui fixé en matière d'impôts de l'Etat sur les revenus.*
- Ce taux était de sept francs vingt centimes pour cent au premier janvier mil neuf cent soixante-un.*
- Article premier : La Commune d'Anderlecht vend ses terrains dans l'intention et sous la condition expresse que l'acquéreur y érige des constructions, conformément aux dispositions règlements communaux, aux prescriptions du présent cahier général des charges et aux clauses spéciales insérées dans le procès-verbal d'adjudication.*
- Tout acquéreur d'un terrain vendu ou cédé par la Commune d'Anderlecht renonce expressément à l'aliéner sans autorisation préalable, expresse et écrite du Collège des Bourgmestre et Echevins aussi longtemps que n'aura pas été érigé sur ce terrain un bâtiment ou ensemble de bâtiments considéré par ledit Collège étant achevé et en état d'être livré à sa destination et comme occupant une superficie et un volume suffisante.*
- L'autorisation prévue ci-devant devra être demandée par lettre recommandée à la poste, avec accusé de réception.*
- La demande d'autorisation sur laquelle il n'aurait pas été statué dans les cinq mois de sa réception sera réputée accueillie.*
- En accordant, l'autorisation, le Collège peut la subordonner à l'insertion, dans l'acte d'aliénation autorisé, de clauses propres à sauvegarder les droits et intérêts de la Commune entre autres le respect par le nouvel acquéreur de toutes les clauses énoncées au présent article.*
- La Commune pourra également, en refusant l'autorisation, déclarer vouloir exercer le droit, qu'elle se réserve et que l'acquéreur lui reconnaît expressément ici, de racheter le*

terrain en remboursant à l'acquéreur, en un seul paiement le prix par lui payé à la Commune ainsi que ses débours réels pour frais de son acquisition.

Toutefois, lorsqu'au moment de l'adjudication d'un terrain vendu par la Commune, l'acquéreur aura déclaré son intention de l'affecter, ainsi qu'il est prévu au paragraphe onze de l'article cinq cent soixante dix-sept bis du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre), en copropriété indivis et comme sol à l'usage commun des divers étages ou parties d'étages d'une maison appartenant à des propriétaires distincts, affectation à réaliser avant que les bâtiments à construire ne soient rendus habitables, les dispositions précédentes du présent article, sauf son premier, alinéa seront applicables aux cessions de droits indivis sur le terrain consenties par l'acquéreur en réalisation de son prédit projet d'affectation.

Article seize : - Assimilation de la lucarne au toit à la « Mansard ».

Par dérogation à l'article seize du cahier des charges approuvé le vingt-neuf juillet mil neuf cent trente-sept, la lucarne aménagée dans le servant de la toiture vers la voie publique pourra être assimilée au toit à la « Mansard » à condition qu'elle soit constituée d'un châssis de fenêtre entouré d'un encadrement posé d'aplomb.

La lucarne sera, en outre, surmontée d'une corniche d'au moins vingt centimètres de saillie sur l'encadrement. La lucarne aura comme largeur les deux/tiers au moins de la largeur de la façade de l'immeuble et comme hauteur total un mètre minimum. Elle sera autant que possible placée légèrement en recul de la corniche de l'immeuble. L'ensemble devra de toute façon avoir un caractère architectural dont le Collège échevinal restera seul juge.

Cette dérogation a été approuvée par le Conseil Communal en sa séance du premier février mil neuf cent cinquante-un.

En outre, la hauteur minimum de neuf mètres cinquante centimètres, dont il est question au premier alinéa dudit article seize, est ramenée à huit mètres, mesure prise entre le trottoir et la corniche.

Toutefois, le Collège se réserve le droit, dans certains cas particuliers, d'imposer une hauteur différente en tenant compte des circonstances de fait et notamment l'existence de bâtiments voisins plus ou moins élevés.

Article trente-un.

En cas d'inexécution des conditions imposées, l'acquéreur est tenu de verser à la Commune, à titre de pénalité et sans préjudice de tous autres dommages-intérêts:

a) une somme égale de cinq pour cent du prix d'adjudication du terrain, si les bâtiments ne sont pas sous toit, ou la zone de recul clôturée, dans le délai stipulé à l'article quinze.

Une pénalité égale à dix pour cent du même prix d'adjudication sera due, en outre, à l'expiration de chaque année subséquente de retard.

b) une somme égale à dix pour cent du prix d'adjudication si l'acquéreur ne respecte pas toutes et chacune des conditions imposées quant aux constructions et clôtures.

Cette stipulation ne préjudicie en rien du droit de la Commune de poursuivre l'acquéreur devant les tribunaux compétents pour le contraindre à rendre les constructions édifiées conformes aux dites conditions imposées.

c) Une somme égale à dix pour cent du prix d'adjudication en cas de contravention aux clauses prohibitives de l'article trente (industrie et commerce), ce indépendamment de la faculté que la Commune se réserve de faire poursuivre la démolition ou la suppression des bâtiments industriels ou commerciaux non autorisés.

d) Une somme égale à deux fois l'excédent du prix de revente sur le prix d'achat à la Commune, sans que cette indemnité puisse, en aucun cas, être inférieure à la moitié de ce prix d'achat, en cas de contravention aux dispositions de l'article premier, relatives à la revente du bien et au droit de réméré de la Commune ou en cas de refus de passer les

actes portant rachat par la Commune, le tout sans préjudice du droit de celle-ci de faire annuler la revente faite au mépris des dites dispositions et droits et de faire décréter le réméré en justice, pour tenir lieu d'acte de revente.

Les diverses pénalités dont question au présent article sont encourues de plein droit par la seule échéance du terme sans sommation de mise en demeure elles ne pourront, sous aucun prétexte, être considérées comme comminatoires.

#### PAVAGE

En ce qui concerne les terrains sis à front des voiries équipées d'un égout et non du pavage, il est stipulé que la Commune d'Anderlecht ne peut déterminer la date de l'exécution dudit pavage.

Les acquéreurs des terrains sis à front de ces voies publiques déclarent être au courant de l'existence de cette situation.

Ils reconnaissent qu'elle n'est pas de nature à suspendre le délai de bâtir prévu par le cahier général des charges et que la délivrance éventuelle d'une autorisation de bâtir ne constitue pas non plus en engagement de la part de la Commune d'Anderlecht, d'établir le pavage en question dans un délai déterminé.

L'Administration Communale précise que le coût de la voirie, de l'égout et des trottoirs n'est pas compris dans le prix de vente des terrains communaux.

Le service communal de la bâtisse, rue Van Lint, 6 deuxième étage, peut fournir tous renseignements relatifs au montant de ces travaux remboursables à la Commune ; le service communal des Finances peut donner toutes informations quant aux modalités de paiement par annuités, conformément aux règlements des taxes sur les pavages et égouts.

#### ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Terrain pour complexes d'immeubles, « appartements, garages, centre civique et commercial » situé en recul de l'avenue Marius Renard. (lot 2879).

#### CAHIER DES CHARGES ET PRESCRIPTIONS DIVERSES

La vente du lot susdit a lieu, en vue de l'érection d'un complexe d'immeubles à usage d'appartements et à usage commercial, comportant ± deux cent cinquante logements et les garages nécessaires, aux conditions et prescriptions :

b) aux prescriptions spéciales adaptées au cas présent et énumérées ci-dessous.

##### A. PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

1. – Implantations et hauteurs des bâtisses.

Elles respecteront celles indiquées au plan du procès-verbal de mesurage du terrain.

Le complexe comportera :

1° : un socle de garage dont la toiture-parking se trouvera au niveau de la rue Antoine Nys et de la toiture-parking du superbazar riverain ;

2° : du côté de l'avenue Marius Renard, ce socle-parking présentera un front continu de magasins duplex ;

3° : du côté centre civique et commercial, ce socle-parking présentera une façade où l'on trouvera :

a) un café ou établissement similaire avec salle de réunion ;

b) un bar précédant de bowling, ce bowling étant à considérer comme partie intégrante du projet ;

c) une cafétaria, snack-bar ou restaurant qui s'étendra jusque sur le toit-parking.

Note : les entrées vers les immeubles à logements multiples pourront être intégrées aux fronts commerciaux décrits ci-dessus, à conditions d'y occuper un minimum de place, leur accès normal se faisant à partir du toit-parking.

4° : un immeuble tour d'habitation de vingt-six étages au dessus de la toiture-parking, le rez fort en retrait, ne comportant qu'une galerie d'entrée ;

5° : un immeuble de quatre étages au dessus de la toiture-parking, le rez fort en retrait ne comportant qu'une galerie d'entrée (contiguë ou non à la cafétaria) ;

6° : contre le mitoyen du dernier immeuble de la rue Antoine Nys, il sera appuyé un immeuble de deux étages, toit plat, à usage de logements, de station-service, etc...

#### 2. – Aspect des bâtisses

Les constructions devront présenter un caractère architectural dont le Collège sera seul juge et feront l'objet d'un avant-projet à lui soumettre préalablement à la vente.

Les façades présenteront une unité propre à réaliser un ensemble parfait. Elles seront exécutées en matériaux naturels ou de qualité comparable à agréer spécialement par le Collège, de totalité claire dominante. Les constructions devront obligatoirement comporter des balcons-terrasses.

Soutenus ou non par des colonnes, les immeubles auront leur rez-de-chaussée partiellement en retrait par rapport au front de bâtisse de l'ensemble.

L'aspect du couronnement sera spécialement soigné :

Les cages d'ascenseurs, souches de ventilation, etc. seront reprises dans une pergola ou dans un autre motif architectural de façon à offrir à l'œil une silhouette aussi nette que si la toiture était entièrement dégagée.

#### 3. – Garages pour voitures

Il sera prévu un emplacement de parcage par appartement (box, emplacement dans un garage collectif, ou parking au sol).

#### 4. – Trottoirs

Les trottoirs entourant les immeubles sont destinés à recevoir les véhicules du service incendie ; leurs fondations seront prévues en conséquences.

Ils seront exécutés par les soins de la commune aux frais des propriétaires et remboursables en un paiement.

### B. PRESCRIPTIONS DIVERSES

1. – Le chauffage au mazout est interdit, sauf pour l'acquéreur de se conformer aux conditions suivantes :

a) de passer au gaz naturel dès que celui-ci pourra être livré à un prix concurrentiel et dès à présent installer les canalisations adéquates vers la centrale de chauffe ; b) en cas de chauffage au mazout d'utiliser sur les chaudières et sur les conduits d'évacuation des gaz brûlés, un système de dépoussiérage et de contrôle d'oxydation complète agréé et soumis à l'accord du Collège.

2. – L'acquéreur s'engage à vendre les logements à un prix ne dépassant pas 5.400 (cinq mille quatre cents francs le mètre carré de surface privative, sauf augmentation légale de salaires et de matériaux, plus l'incidence sol calculée sur base du prix coûtant, plus les frais accessoires de construction (honoraires notariaux, droit d'enregistrement, taxes facture et bâtisse, etc.) tenant compte d'une finition soignée, y compris salle de bain avec trois appareils, lambris et faïences dans les cuisines et salle de bain, peintures et tapisseries.

3. – Le délai de bâtir dont question de l'article 15 du cahier général des charges approuvé le vingt-neuf juillet mil neuf cent trente-sept, est porté à cinq ans, sous peine d'application des pénalités prévues par l'article trente-un dudit cahier des charges.

4. – Un rideau de plantations à haute tige sera créé à l'arrière des propriétés de la rue Antoine Nys sur la partie du lot 2879 joignant ces biens.

5. – Le prix global ne sera définitivement fixé qu'après mesurage exact des superficies construites. Les avant-projets à présenter avant la vente donneront obligatoirement la ventilation des différentes surfaces : logement, garage, commerce, afin de permettre le calcul du prix de base provisoire. »

A.5.- Au titre de conditions urbanistiques, le notaire instrumentant attire l'attention de la comparante sur les dispositions de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 avril 2004, adoptant le Code Bruxellois de l'aménagement du territoire ci-après dénommé « COBAT ».

En application du COBAT, le notaire instrumentant a demandé à la commune d'Anderlecht de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien objet des présentes.

Il lui a été répondu par ladite Commune en date du 9 janvier 2017, que le bien est actuellement situé en zone d'habitation au PRAS, que le bien :

\* a reçu les autorisations suivantes :

- dossier 45956 PU (archive 500 43 Y) délivré en date du 11 mars 2008 pour la réhabilitation d'un immeuble de service et de bureau.

- Demande de permis d'urbanisme n°35218-PU : construire un complexe de logements délivré le 28/02/1967.

- Demande de permis d'urbanisme n°43282-PU : construire un local poubelles entre les colonnes du bâtiment délivré le 21/03/2000.

- Demande de permis d'urbanisme n°44078-PU : remplacer les balustrades, délivré le 21/05/2002.

L'affectation autorisée du bâtiment est la suivante :

SOUS-SOL (-1) : (25.40m)	Parking
GALERIE (30m) :	Commerce
ESPLANADE (34.70m) :	Commerce
BEL ETAGE (+1) :	Logement : 12
ETAGES +2 -> +28 :	Logement : 324

La Commune a en outre précisé qu'au regard des éléments administratifs à sa disposition, le nombre d'unités de logement qui peuvent être considérées comme régulières s'élève à 336.

La comparante reconnaît avoir reçu une copie desdits courriers, et 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 1er du COBAT.

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

A.6.- En vue de répondre à ses obligations relatives à l'assainissement des sols, la comparante reconnaît avoir été informée du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du 16 juin 2017, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble.

Cette attestation stipule que la parcelle est inscrite à l'inventaire en catégorie 0.

Il y est en outre à ce propos stipulé ce qui suit :

« ... Activités à risque : Bruxelles environnement dispose de l'historique suivant pour cette parcelle.

Exploitant	Rubrique - Activité à risque	Année début	Année fin	Permis d'environnement connu par l'IBGE ?
CORNELIS Jean	105 - Dégraissage des textiles (nettoyage à sec) à l'aide de solvants organiques	1962	1992	Permis à l'IBGE : PROV03507
S.A. FINA	13 - Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteur 88 - Dépôts de liquides inflammables	1968	1998	Permis à l'IBGE : PROV29593 / PROV29572



S.A. Presto-Wash	105 - Dégraissage des textiles (nettoyage à sec) à l'aide de solvants organiques	1969	1999	Permis à l'IBGE : PROV29377
S.A. SARMA	88 - Dépôts de liquides inflammables	1969	1984	Permis à l'IBGE : PROV22255
UNITE UNIVERSAL OIL CY	13 - Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteur 88 - Dépôts de liquides inflammables	1998	2013	Permis à l'IBGE : 000072270

(...)

Bruxelles Environnement dispose des études suivantes pour cette parcelle.

Type étude	Date de l'étude	Conclusions
Etude prospective station-service (1996/0399/01)	02/11/1998	Pollution détectée
Rapport des travaux d'assainissement station-service (1996/0399/01)	16/04/1999	Pollution totalement assainie
Etude prospective station-service (2008/0756/01)	29/04/2005	Pas de pollution détectée
Reconnaissance de l'état du sol (2005/129/01)	23/11/2005	Impossibilité technique de réaliser des forages
Reconnaissance de l'état du sol (2008/1179/01)	15/04/2008	Impossibilité technique de réaliser des forages

... »

La comparante déclare ne détenir aucune information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans les futures parties communes ou dans les futurs lots privatifs.

#### **B.- ACTE DE BASE**

B.1.- En suite de cet exposé, la comparante nous a requis de dresser acte authentique de leur intention de refondre intégralement l'acte de base initial en vue de :

- \* mettre celui-ci en conformité avec les articles 577-2 à 14 du Code Civil ;
- \* de créer 4 associations partielles disposant de la personnalité juridique.

B.2.- Il est à ce titre précisé que l'association principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de l'ensemble immobilier. Elle dispose en conséquence d'une compétence résiduaire.

La propriété de l'ensemble immobilier sera ainsi répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative bâtie, une quote-part dans des éléments immobiliers de l'association principale et une quote-part dans des éléments immobiliers de l'association partielle dans laquelle est située son lot privatif.

B.3.- Dans le but d'opérer cette répartition, le comparant déclare établir la refonte totale des statuts de la copropriété de l'association principale et des 4 associations partielles, ayant notamment pour objet de décrire l'ensemble immobilier, les parties privatives et communes de chaque association, de fixer la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative (sur base du rapport dont question ci-après ou sur base des quotités existantes), de décrire les droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et communes de l'association principale et des associations partielles, de fixer les critères et le mode de calcul de la répartition des

charges de chacune des copropriétés, l'administration de l'ensemble immobilier et de régler les détails de la vie en commun.

B.4.- La création de sous-copropriétés provoquera l'établissement entre les différentes sous-copropriétés d'un état de choses qui constituera une servitude ou une emprise en sous-sol au bénéfice éventuel d'une sous-copropriété.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre ;
- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviale et résiduaire-gaz-électricité-téléphone-conduits de cheminée) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci ;
- et de façon générale de toutes les servitudes que révélera l'usage des lieux.

B.5.- Les parties communes de l'indivision principale (fond servant) sont grevées des servitudes suivantes :

- au profit de chaque indivision partielle (fond dominant) :
  - \* les servitudes de passage de toutes canalisations ou conduits desservant directement ou indirectement un ou plusieurs lots privatifs d'une indivision partielle.
  - \* les servitudes non-aedificandi s'étendant à l'assiette de chaque indivision partielle telle que celle-ci est reprise au plan d'implantation dont question ci-avant, grevant les parties communes de l'indivision principale.
  - \* les servitudes de surplomb des terrasses, balcons et gouttières au-dessus des parties communes de l'indivision principale.
- au profit de l'indivision partielle dénommée « CENTRE COMMERCIAL », une servitude de passage générale pour permettre l'accès en véhicule ou à pied aux emplacements de parkings, garages et magasins ;
- au profit des indivisions partielles dénommées « MR 1 » et « MR 2 » une servitude de passage générale pour permettre l'accès aux entrées privatives desdits blocs ;

B.6.- Les terrasses, balcons, garde-corps, balustrades, l'étanchéité, la chape isolante au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège sont parties communes spécifiques au bloc dont fait partie l'entité concernée, ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades, de telle sorte que chaque entité privative à laquelle une terrasse se rattache en assumera seule les frais d'entretien. Les frais relatifs à la structure de ces terrasses seront à la charge exclusive de la sous-copropriété dont fait partie l'entité privative.

Il est en outre précisé que chaque terrasse possède une séparation pouvant être ouverte uniquement en cas d'incendie, afin de pouvoir accéder aux escaliers de secours au bout des terrasses.

B.7.- En aucun cas, le droit de jouissance exclusive ne pourra être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché ;

B.8.- Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir la partie commune dont il a la jouissance exclusive, et notamment le revêtement et l'écoulement des eaux des terrasses, de façon à permettre un écoulement normal. Le titulaire de la jouissance exclusive n'a pas pour autant le droit de construire ni le droit de couvrir la terrasse ou le jardin dont la jouissance lui est accordée aux termes des présentes.

B.9.- Le présent acte de base constitue un ensemble ; 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 devront faire mention expresse, dans tous actes de cession ou d'attribution de propriété ou d'usufruit, y compris des conventions locatives, 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.

**C.- ASSOCIATION PRINCIPALE DENOMMEE « MARIUS RENARD »**

**C.1.- Description de l'ensemble immobilier**

COMMUNE D'ANDERLECHT – 8<sup>ème</sup> division

Un complexe immobilier sur et avec terrain sis entre **l'avenue Marius Renard et la rue Antoine Nys**, cadastré selon titre antérieur section H, partie des numéros 354 X, 367 A, 368 E, 372 C et 378 C pour une superficie selon titre de 82 ares 88 centiares, et actuellement cadastré section H numéro 354 Z P000 ;

**C.2.- La comparante déclare, ainsi que rappelé ci-avant, que l'ensemble immobilier est actuellement divisé en parties privatives et communes, qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires du complexe immobilier, initialement divisé en vingt-mille/vingt-millièmes (20.000/20.000èmes), porté en suite de l'assemblée générale du 20 septembre 2016 en deux millions/deux millionièmes (2.000.000/2.000.000èmes) indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables des parties privatives.**

**C.3.- Il est en outre ici précisé que l'assiette du complexe est établie sur 3 niveaux (outre les niveaux intermédiaires) :**

- \* le niveau « esplanade » (34,70), correspondant au rez-de-chaussée rue Antoine Nys en façade Nord-ouest ;
- \* le niveau « 1<sup>er</sup> sous-sol » (30,00), correspondant au rez-de-chaussée place Martin Luther King en façade Sud-est ;
- \* le niveau « 2<sup>ème</sup> sous-sol » (25,40 et 27,00), correspondant au niveau totalement enterré.

**C.4.- Les parties communes de l'indivision principale appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans la copropriété telle qu'indiquée ci-après. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires. Les actes relatifs uniquement aux parties communes seront transcrits à la conservation des hypothèques compétentes exclusivement au nom de l'association des copropriétaires.**

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

**C.5.- L'association principale comprend l'ensemble du complexe immobilier dont le terrain ainsi que toutes les constructions qui desservent l'ensemble de tous les lots privatifs du complexe immobilier ou abritant tout ce qui est nécessaire à l'entretien des parties communes.**

La notion d'utilité générale pour l'ensemble de tous les immeubles du complexe immobilier doit servir de critère pour déterminer si une partie commune est générale (association principale) ou partielle (association partielle). En conséquence, la notion d'utilité spéciale pour un immeuble mis sous le statut de la copropriété forcée doit servir de critère pour déterminer les parties communes de cet immeuble.

Sont ainsi parties communes générales : le terrain, le socle en béton soutenant tout le complexe, les piliers et gros murs de soutènement du complexe (même situés sous une sous-copropriété), les évacuations, égouts et gaines techniques desservant l'ensemble des sous-copropriétés, le passage piétonnier au niveau du rez-de-chaussée, ...

**C.6.- Les quotes-parts dans les parties communes de chaque lot privatif de chaque association partielle sont fixées ainsi que suit :**

**C.6.1.- ASSOCIATION PARTIELLE DENOMMEE « MR1 » :**

A cette association partielle est attribuée huit cent mille/deux millièmes (800.000/2.000.000èmes) des parties communes générales ;

C.6.2.- ASSOCIATION PARTIELLE DENOMMEE « MR2 » :

A cette association partielle est attribuée cent soixante mille/deux millièmes (160.000/2.000.000èmes) des parties communes générales ;

C.6.3.- ASSOCIATION PARTIELLE DENOMMEE « MR3 » :

A cette association partielle est attribuée quarante mille cent/deux millièmes (40.100/2.000.000èmes) des parties communes générales ;

C.6.4.- ASSOCIATION PARTIELLE DENOMMEE « CENTRE COMMERCIAL » :

A cette association partielle est attribuée neuf cent nonante-neuf mille neuf cent/deux millièmes (999.900/2.000.000èmes) des parties communes générales ;

C.7.- En outre et de manière non-exhaustive, il découle de la note du géomètre qu'existent au niveau du complexe les servitudes suivantes :

1. Une servitude de passage passant par les divers lots sera établie pour permettre les gros entretiens et réparations aux façades, toitures et autres éléments communs ;
2. Une servitude de passage passant par chacune des parties privatives sera établie pour permettre l'accès aux conduits de cheminée ;
3. Une servitude de passage est établie au niveau de l'entrée parking (niveau 25,40) au profit du bloc MR1 (18 box de garage) (reprise sous la lettre A au plan des niveaux 25,40 et 27,00) ;
4. Une servitude de passage des tuyauteries d'alimentation en chauffage et eau chaude est établie sur le fond du bloc « CENTRE COMMERCIAL » au profit du bloc « MR2 » (reprise sous la lettre B au plan des niveaux 25,40 et 27,00) ;
5. Une servitude de passage des tuyauteries de décharges (eau de pluie parking esplanade et sanitaires COMMERCE 1) est établie sur le fond des lots « GARAGE 04 », « GARAGE 05 » et « GARAGE 06 » au profit des blocs « COMMERCE 1 » et les lots parking 01 à 82 sur esplanade (reprise sous la lettre C au plan des niveaux 25,40 et 27,00) ;
6. Une servitude liée à l'installation d'un moteur d'extraction servant au lot « COMMERCE 2 » est établie sur le fond des parties communes au bloc « CENTRE COMMERCIAL » (reprise sous la lettre D au plan des niveaux 25,40 et 27,00) ;
7. Une servitude de passage des tuyauteries d'alimentation en eau est établie sur le fond du bloc « CENTRE COMMERCIAL » au profit du bloc « MR1 » (reprise sous la lettre E au plan des niveaux 25,40 et 27,00) ;
8. Une servitude de passage des tuyauteries d'égouttage et décharge est établie sur le fond du bloc « CENTRE COMMERCIAL » au profit des blocs « MR2 », « MR3 » et « CENTRE COMMERCIAL » (reprise sous la lettre F au plan des niveaux 25,40 et 27,00).  
Dans le cas où une intervention sur ces tuyauteries et décharge serait nécessaire, les propriétaires des box 57 à 63 devront pouvoir y donner accès.
9. Une servitude de passage est établie sur le fond du lot « COMMERCE 2 » au profit des lots « COMMERCE 1 », « COMMERCE 3 » et « COMMERCE 5 » (reprise sous la lettre G au plan du niveau 30,00).
10. Une servitude de passage est établie sur le fond du hall extérieur (entrée au lot « bureau 0.1 » du bloc « MR3 » et de la cage d'escaliers du niveau 34,70 vers le niveau 27,00 du bloc MR3 au profit du bloc « CENTRE COMMERCIAL » (reprise sous la lettre H au plan du niveau 34,70).
11. Une servitude de passage est établie sur le fond du lot « ENTREPOT/STOCK 0 » au profit du lot « COMMERCE 4 » pour permettre l'évacuation de la hotte de ce dernier lot (reprise sous la lettre I au plan du niveau 34,70) ;
12. Une servitude de passage piéton est établie sur l'ensemble du parking esplanade en vue d'accéder aux cages d'escaliers et d'ascenseurs vers les niveaux 30,00 et 25,40 (reprise sous la lettre J au plan du niveau 34,70) ;

13. Une servitude de passage des conduites et tuyauteries - fixées au plafond - (chauffage, eaux usées, EFS et ECS) est établie sur le fond du lot « ENTREPOT/STOCK 0 » au profit du bloc « MR2 » (reprise sous la lettre K à titre purement indicatif au plan du niveau 34,70)

**D.- ASSOCIATION PARTIELLE DENOMMEE « MR1 »**

D.1.- L'association partielle se compose :

- d'une part de parties communes, qui appartiennent à tous les copropriétaires en copropriété et en indivision forcée ;
  - d'autre part de parties privatives qui sont la propriété exclusive d'un seul propriétaire.
- Les parties communes de l'association partielle « MR 1 » sont divisées en huit cent dix mille deux cent/huit cent dix mille deux centièmes (810.200èmes/810.200èmes) liés aux parties privatives conformément aux quotités visées ci-après.

Suite à cette division, chacun des lots privatifs recevra une double quotité :

\* d'une part dans les parties communes générales (2.000.000èmes) ;

\* d'autre part dans les parties communes spécifiques « MR 1 » (810.200èmes).

D.2.- Les parties communes en copropriété et indivision forcée sont les constructions en général liées au bloc MR 1, tout ce qui n'est pas décrit ci-après comme privatif, les parties du bâtiment ou du terrain affectées à l'usage de tout ou partie des copropriétaires, les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative, les gaines techniques, les descentes d'eau, les ascenseurs se situant dans le bloc MR 1, le système de chauffage,...

D.3.- A chacun des niveaux ci-après, l'on trouve :

\* **au niveau du 2<sup>ème</sup> sous-sol :**

- des parties communes, les cheminées, le local chaufferie, le local eau, les fosses des ascenseurs, les escaliers et leurs cages, les dégagements des emplacements pour voitures ; les locaux compteurs, le local téléphone et le local tanks à mazout ;

- des parties privatives, étant :

\* **18 emplacements pour voiture numérotés de G.P.1. à G.P.18**, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive : le garage-box proprement dite avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée :

- nonante-neuf/deux millièmes (99/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
- cent/huit cent dix mille deux centièmes (100/810.200èmes) des parties communes spécifiques au bloc MR 1 ;

\* un ensemble de petites caves numérotées de 1 à 34 ainsi qu'une cave dénommée « cave magasin », n'ayant pas de quotités dans les parties communes (étant intégrées aux appartements) ;

\* **au niveau du 1<sup>er</sup> sous-sol :**

- des parties communes, étant le hall d'entrée avec sa cage d'escalier, les ascenseurs, les sas, les vide-poubelles, un local pour voiture d'enfants, le vide chaufferie, les rampes, les dégagements vers les caves ;

- des parties privatives, étant :

- un ensemble de caves numérotés de 35 à 175 n'ayant pas de quotités dans les parties communes (étant intégrées aux appartements) ;

- **Surface commerciale « MAGASIN MR 1 »**, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : au niveau du rez-de-chaussée, la surface commerciale proprement dite avec sa porte privative, et au niveau du sous-sol la cave « Magasin » ;

b) en copropriété et indivision forcée :

- neuf mille six cent septante-sept/deux millièmes (9.677/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
- neuf mille huit cent/huit cent dix mille deux centièmes (9.800/810.200èmes) des parties communes spécifiques au bloc MR 1 ;

- \* **au niveau intermédiaire :**
  - des parties communes, étant les dégagements vers les caves, les boilers, les canalisations, eau ; chutes ; W.-C., égouts, etc., les escaliers et leur cage ;
  - des parties privatives, étant un ensemble de caves numérotés de 176 à 241 n'ayant pas de quotités dans les parties communes (étant intégrées aux appartements) ;
- \* **au niveau de l'esplanade (rez-de-chaussée) :**
  - des parties communes, étant le hall d'entrée avec les dégagements, les escaliers avec leur cages, les ascenseurs, les conciergeries n° 1 et n° 2, un local pour voiture d'enfants.
  - des parties privatives, étant :
    - Appartement ESE comprenant :**
      - a) en propriété privative et exclusive : l'appartement 1 chambre proprement dit avec sa porte ;
      - b) en copropriété et indivision forcée :
        - deux mille vingt-quatre/deux millièmes (2.024/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
        - deux mille cinquante/huit cent dix mille deux centièmes (2.050/810.200èmes) des parties communes spécifiques au bloc MR 1 ;
    - Appartement ESG comprenant :**
      - a) en propriété privative et exclusive : l'appartement 1 chambre proprement dit avec sa porte ;
      - b) en copropriété et indivision forcée :
        - deux mille cent septante-deux/deux millièmes (2.172/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
        - deux mille deux cent/huit cent dix mille deux centièmes (2.200/810.200èmes) des parties communes spécifiques au bloc MR 1 ;
    - Appartement ESK, comprenant :**
      - a) en propriété privative et exclusive : l'appartement 2 chambres proprement dit avec sa porte ;
      - b) en copropriété et indivision forcée :
        - deux mille deux cent septante-et-un/deux millièmes (2.271/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
        - deux mille trois cent/huit cent dix mille deux centièmes (2.300/810.200èmes) des parties communes spécifiques au bloc MR 1 ;
    - Appartement ESL, comprenant :**
      - a) en propriété privative et exclusive : l'appartement 2 chambres proprement dit avec sa porte ;
      - b) en copropriété et indivision forcée :
        - deux mille six cent dix-sept/deux millièmes (2.617/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
        - deux mille six cent cinquante/huit cent dix mille deux centièmes (2.650/810.200èmes) des parties communes spécifiques au bloc MR 1 ;
  - \* **au niveau bel étage :**
    - Appartement ABE, comprenant :**
      - a) en propriété privative et exclusive : l'appartement 3 chambres proprement dit avec sa porte ;
      - b) en copropriété et indivision forcée :
        - deux mille sept cent quinze/deux millièmes (2.715/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
        - deux mille sept cent cinquante/huit cent dix mille deux centièmes (2.750/810.200èmes) des parties communes spécifiques au bloc « MR1 » ;
    - Appartement BBE, comprenant :**

- a) en propriété privative et exclusive : l'appartement 2 chambres proprement dit avec sa porte ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
    - deux mille deux cent septante et un/deux millionièmes (2.271/2.000.000èmes) ;
    - des parties communes générales et deux mille trois cent/huit cent dix mille deux centièmes (2.300/810.200èmes) des parties communes spécifiques au bloc « MR1 » ;
- Appartement CBE comprenant :**
- a) en propriété privative et exclusive : l'appartement 2 chambres proprement dit avec sa porte ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
    - deux mille deux cent vingt-deux/deux millionièmes (2.222/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
    - deux mille deux cent cinquante/huit cent dix mille deux centièmes (2.250/810.200èmes) des parties communes spécifiques au bloc « MR1 » ;
- Appartement DBE comprenant :**
- a) en propriété privative et exclusive : l'appartement 2 chambres proprement dit avec sa porte ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
    - deux mille deux cent septante et un/deux millionièmes (2.271/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
    - deux mille trois cent/huit cent dix mille deux centièmes (2.300/810.200èmes) des parties communes spécifiques au bloc « MR1 » ;
- Appartement EBE comprenant :**
- a) en propriété privative et exclusive : l'appartement 2 chambres proprement dit avec sa porte ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
    - deux mille deux cent septante et un/deux millionièmes (2.271/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
    - deux mille trois cent/huit cent dix mille deux centièmes (2.300/810.200èmes) des parties communes spécifiques au bloc « MR1 » ;
- Appartement FBE comprenant :**
- a) en propriété privative et exclusive : l'appartement 1 chambre proprement dit avec sa porte ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
    - mille neuf cent septante-cinq/deux millionièmes (1.975/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
    - deux mille/huit cent dix mille deux centièmes (2.000/810.200èmes) des parties communes spécifiques au bloc « MR1 » ;
- Appartement GBE comprenant :**
- a) en propriété privative et exclusive : l'appartement 2 chambres proprement dit avec sa porte ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
    - deux mille deux cent septante et un/deux millionièmes (2.271/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
    - deux mille trois cent/huit cent dix mille deux centièmes (2.300/810.200èmes) des parties communes spécifiques au bloc « MR1 » ;
- Appartement HBE comprenant :**
- a) en propriété privative et exclusive : l'appartement 2 chambres proprement dit avec sa porte ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
    - mille neuf cent septante-cinq/deux millionièmes (1.975/2.000.000èmes) des parties communes générales ;

- deux mille/huit cent dix mille deux centièmes (2.000/810.200èmes) des parties communes spécifiques au bloc « MR1 » ;  
**Appartement IBE, comprenant :**
  - a) en propriété privative et exclusive : l'appartement 2 chambres proprement dit avec sa porte ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
    - deux mille deux cent vingt-deux/deux millièmes (2.222/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
    - deux mille deux cent cinquante/huit cent dix mille deux centièmes (2.250/810.200èmes) des parties communes spécifiques au bloc « MR1 » ;**Appartement JBE, comprenant :**
  - a) en propriété privative et exclusive : l'appartement 2 chambres proprement dit avec sa porte ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
    - deux mille deux cent septante et un/deux millièmes (2.271/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
    - deux mille trois cent/huit cent dix mille deux centièmes (2.300/810.200èmes) des parties communes spécifiques au bloc « MR1 » ;**Appartements KBE et LBE comprenant :**
  - a) en propriété privative et exclusive : l'appartement 6 chambres proprement dit avec sa porte ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
    - cinq mille cent quatre-vingt-quatre/deux millièmes (5.184/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
    - cinq mille deux cent cinquante/huit cent dix mille deux centièmes (5.250/810.200èmes) des parties communes spécifiques au bloc « MR1 » ;

***L'appartement type LBE comprenant selon acte de base deux mille sept cent quinze/deux millièmes (2.715/2.000.000èmes) des parties communes générales a été absorbé dans l'appartement KBE et ses quotités.***

**\* Etage-type du 1<sup>er</sup> au 23<sup>ème</sup> et du 25<sup>ème</sup> au 27<sup>ème</sup> étage**

**Appartement type A, comprenant :**

  - a) en propriété privative et exclusive : l'appartement 3 chambres proprement dit avec sa porte ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
    - deux mille sept cent quinze/deux millièmes (2.715/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
    - deux mille sept cent cinquante/huit cent dix mille deux centièmes (2.750/810.200èmes) des parties communes spécifiques au bloc « MR1 » ;

**Appartement type B, comprenant :**

  - a) en propriété privative et exclusive : l'appartement 3 chambres proprement dit avec sa porte ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
    - deux mille quatre cents soixante-neuf/deux millièmes (2.469/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
    - deux mille cinq cent/huit cent dix mille deux centièmes (2.500/810.200èmes) des parties communes spécifiques au bloc « MR1 » ;

**Appartement type C, comprenant :**

  - a) en propriété privative et exclusive : l'appartement 3 chambres proprement dit avec sa porte ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
    - deux mille deux cent vingt-deux/deux millièmes (2.222/2.000.000èmes) des parties communes générales ;



- deux mille deux cent cinquante/huit cent dix mille deux centièmes (2.250/810.200èmes) des parties communes spécifiques au bloc « MR1 » ;  
**Appartement type D, comprenant :**
  - a) en propriété privative et exclusive : l'appartement 2 chambres proprement dit avec sa porte ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
    - deux mille deux cent septante et un/deux millièmes (2.271/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
    - deux mille trois cent/huit cent dix mille deux centièmes (2.300/810.200èmes) des parties communes spécifiques au bloc « MR1 » ;**Appartement type E, comprenant :**
  - a) en propriété privative et exclusive : l'appartement 2 chambres proprement dit avec sa porte ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
    - deux mille deux cent septante et un/deux millièmes (2.271/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
    - deux mille trois cent/huit cent dix mille deux centièmes (2.300/810.200èmes) des parties communes spécifiques au bloc « MR1 » ;**Appartement type F, comprenant :**
  - a) en propriété privative et exclusive : l'appartement 1 chambre proprement dit avec sa porte ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
    - mille neuf cent septante-cinq/deux millièmes (1.975/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
    - deux mille/huit cent dix mille deux centièmes (2.000/810.200èmes) des parties communes spécifiques au bloc « MR1 » ;**Appartement type G, comprenant :**
  - a) en propriété privative et exclusive : l'appartement 2 chambres proprement dit avec sa porte ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
    - deux mille deux cent septante et un/deux millièmes (2.271/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
    - deux mille trois cent/huit cent dix mille deux centièmes (2.300/810.200èmes) des parties communes spécifiques au bloc « MR1 » ;**Appartement type H, comprenant :**
  - a) en propriété privative et exclusive : l'appartement 1 chambre proprement dit avec sa porte ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
    - mille neuf cent septante-cinq/deux millièmes (1.975/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
    - deux mille/huit cent dix mille deux centièmes (2.000/810.200èmes) des parties communes spécifiques au bloc « MR1 » ;**Appartement type I, comprenant :**
  - a) en propriété privative et exclusive : l'appartement 2 chambres proprement dit avec sa porte ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
    - deux mille deux cent vingt-deux /deux millièmes (2.222/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
    - deux mille deux cent cinquante/huit cent dix mille deux centièmes (2.250/810.200èmes) des parties communes spécifiques au bloc « MR1 » ;**Appartement type J, comprenant :**

- a) en propriété privative et exclusive : l'appartement 2 chambres proprement dit avec sa porte ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
    - deux mille deux cent septante et un/deux millièmes (2.271/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
    - deux mille trois cent/huit cent dix mille deux centièmes (2.300/810.200èmes) des parties communes spécifiques au bloc « MR1 » ;
- Appartement type K, comprenant :**
- a) en propriété privative et exclusive : l'appartement 3 chambres proprement dit avec sa porte ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
    - deux mille quatre cents soixante-neuf/deux millièmes (2.469/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
    - deux mille cinq cent/huit cent dix mille deux centièmes (2.500/810.200èmes) des parties communes spécifiques au bloc « MR1 » ;
- L'appartement type L, comprenant :**
- a) en propriété privative et exclusive : l'appartement 3 chambres proprement dit avec sa porte ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
    - deux mille sept cent quinze/deux millièmes (2.715/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
    - deux mille sept cent cinquante/huit cent dix mille deux centièmes (2.750/810.200èmes) des parties communes spécifiques au bloc « MR1 » ;
- \* **au 24<sup>ème</sup> étage :**
- Appartement A 24, comprenant :**
- a) en propriété privative et exclusive : l'appartement 3 chambres proprement dit avec sa porte ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
    - deux mille sept cent quinze/deux millièmes (2.715/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
    - deux mille sept cent cinquante/huit cent dix mille deux centièmes (2.750/810.200èmes) des parties communes spécifiques au bloc « MR1 » ;
- Appartement B 24, comprenant :**
- a) en propriété privative et exclusive : l'appartement 3 chambres proprement dit avec sa porte ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
    - deux mille quatre cents soixante-neuf/deux millièmes (2.469/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
    - deux mille cinq cent/huit cent dix mille deux centièmes (2.500/810.200èmes) des parties communes spécifiques au bloc « MR1 » ;
- Appartement C 24, comprenant :**
- a) en propriété privative et exclusive : l'appartement 3 chambres proprement dit avec sa porte ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
    - deux mille deux cent vingt-deux/deux millièmes (2.222/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
    - deux mille deux cent cinquante/huit cent dix mille deux centièmes (2.250/810.200èmes) des parties communes spécifiques au bloc « MR1 » ;
- Appartement D 24, comprenant :**
- a) en propriété privative et exclusive : l'appartement 2 chambres proprement dit avec sa porte ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :

- deux mille deux cent septante et un/deux millionièmes (2.271/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
- deux mille trois cent/huit cent dix mille deux centièmes (2.300/810.200èmes) des parties communes spécifiques au bloc « MR1 » ;

**Appartement E 24, comprenant :**

- a) en propriété privative et exclusive : l'appartement 2 chambres proprement dit avec sa porte ;
- b) en copropriété et indivision forcée :
  - deux mille deux cent septante et un/deux millionièmes (2.271/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
  - deux mille trois cent/huit cent dix mille deux centièmes (2.300/810.200èmes) des parties communes spécifiques au bloc « MR1 » ;

**Appartement F 24, comprenant :**

- a) en propriété privative et exclusive : l'appartement 1 chambre proprement dit avec sa porte ;
- b) en copropriété et indivision forcée :
  - mille neuf cent septante-cinq/deux millionièmes (1.975/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
  - deux mille/huit cent dix mille deux centièmes (2.000/810.200èmes) des parties communes spécifiques au bloc « MR1 » ;

**Appartement G 24, comprenant :**

- a) en propriété privative et exclusive : l'appartement 2 chambres proprement dit avec sa porte ;
- b) en copropriété et indivision forcée :
  - deux mille deux cent septante et un/deux millionièmes (2.271/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
  - deux mille trois cent/huit cent dix mille deux centièmes (2.300/810.200èmes) des parties communes spécifiques au bloc « MR1 » ;

**Appartement H 24, comprenant :**

- a) en propriété privative et exclusive : l'appartement 1 chambre proprement dit avec sa porte ;
- b) en copropriété et indivision forcée :
  - mille neuf cent septante-cinq/deux millionièmes (1.975/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
  - deux mille/huit cent dix mille deux centièmes (2.000/810.200èmes) des parties communes spécifiques au bloc « MR1 » ;

**Appartement I 24, comprenant :**

- a) en propriété privative et exclusive : l'appartement 2 chambres proprement dit avec sa porte ;
- b) en copropriété et indivision forcée :
  - deux mille deux cent vingt-deux/deux millionièmes (2.222/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
  - deux mille deux cent cinquante/huit cent dix mille deux centièmes (2.250/810.200èmes) des parties communes spécifiques au bloc « MR1 » ;

**L'appartement J 24, comprenant :**

- a) en propriété privative et exclusive : l'appartement-flat proprement dit avec sa porte ;
- b) en copropriété et indivision forcée :
  - mille six cent septante neuf/deux millionièmes (1.679/2.000.000èmes) des parties communes générales
  - mille sept cent/huit cent dix mille deux centièmes (1.700/810.200èmes) des parties communes spécifiques au bloc « MR1 » ;

**L'appartement K 24, comprenant :**

- a) en propriété privative et exclusive : l'appartement 3 chambres proprement dit avec sa porte ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
    - deux mille quatre cents soixante-neuf/deux millionièmes (2.469/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
    - deux mille cinq cent/huit cent dix mille deux centièmes (2.500/810.200èmes) des parties communes spécifiques au bloc « MR1 » ;
- L'appartement L 24, comprenant :**
- a) en propriété privative et exclusive : l'appartement 5 chambres proprement dit avec sa porte ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
    - trois mille trois cent huit/deux millionièmes (3.308/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
    - trois mille trois cent cinquante/huit cent dix mille deux centièmes (3.350/810.200èmes) des parties communes spécifiques au bloc « MR1 » ;
- Étant précisé qu'un transfert de quotités indivises dans les parties communes a été réalisée entre les lots J 24 et L 24.***
- D.4.- Il est en outre précisé que l'aménagement, la décoration ainsi que le nettoyage du palier de chaque étage sera assumé par les copropriétaires de ce niveau.
  - D.5.- Chaque cave ne peut être cédée indépendamment du lot auquel elle est rattachée. Comme dit ci-avant, aucune quotité n'est attribuée aux caves. Ces dernières ont été attribuées à certains appartements lors des premières ventes, d'autres sont devenues des parties communes et d'autres n'ont pas été réalisées. Pour l'attribution des caves, il est fait référence aux titres de propriété des appartements.
  - D.6.- De manière non-exhaustive, sont considérées comme éléments faisant partie de la propriété privative : le plancher, les cloisons intérieures avec leurs portes, les châssis de fenêtres, les portes palières, toutes canalisations intérieures des parties privées, les installations sanitaires particulières; les conduits de cheminée pour autant que ces conduits soient à l'usage exclusif de l'appartement dont ils dépendent; les installations de chauffage central/individuel et la distribution d'eau chaude individuels des entités privatives; l'installation des ouvre-portes et parlophones se trouvant à l'intérieur des parties privatives; tout ce qui se trouve à l'intérieur des locaux privatifs et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants.

**E.- ASSOCIATION PARTIELLE DENOMMEE « MR2 »**

- E.1.- L'association partielle se compose :
  - d'une part de parties communes, qui appartiennent à tous les copropriétaires en copropriété et en indivision forcée ;
  - d'autre part de parties privatives qui sont la propriété exclusive d'un seul propriétaire. Les parties communes sont divisées en cent soixante mille/cent soixante millièmes (160.000/160.000èmes) liés aux parties privatives conformément aux quotités visées ci-après.

Suite à cette division, chacun des lots privatifs recevra une double quotité :

  - \* d'une part dans les parties communes générales (2.000.000èmes) ;
  - \* d'autre part dans les parties communes spécifiques « MR 2 » (160.000èmes).
- E.2.- Les parties communes en copropriété et indivision forcée sont les constructions en général liées au bloc MR 2, tout ce qui n'est pas décrit ci-après comme privatif, les parties du bâtiment ou du terrain affectées à l'usage de tout ou partie des copropriétaires, les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative, les gaines techniques, les descentes d'eau, les ascenseurs se situant dans le bloc MR2, le système de chauffage, ...
- E.3.- A chacun des niveaux ci-après, l'on trouve :

- \* **au niveau du sous-sol :**
  - des parties communes, étant les escaliers et leurs cages, les couloirs et sas divers, cabine à haute tension, fosses des ascenseurs, locaux pour compteurs électricité – gaz, locaux techniques, cave de la conciergerie, vide-sanitaire , les dégagements ;
  - des parties privatives, étant :  
**Un ensemble de caves numérotés** de 242 à 321 n’ayant pas de quotités dans les parties communes :
- \* **au niveau du rez-de-chaussée :**
  - des parties communes, étant le hall d’entrée avec sa cage d’escalier, ascenseurs, cages d’ascenseurs, local pour voitures d’enfants ;
  - des parties privatives, étant :  
**Magasin 1**, comprenant:
    - a) en propriété privative et exclusive : le magasin avec WC, sas et réserve, et sa cave au niveau du sous-sol ;
    - b) en copropriété et indivision forcée :
      - six mille neuf cent/deux millièmes (6.900/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
      - six mille neuf cent/cent soixante millièmes (6.900/160.000èmes) des parties communes spécifiques au bloc MR 2 ;
  - Magasin 2**, comprenant :
    - a) en propriété privative et exclusive : le magasin avec vestiaire, WC, et sa cave au niveau du sous-sol ;
    - b) en copropriété et indivision forcée :
      - six mille six cent/deux millièmes (6.600/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
      - six mille six cent/cent soixante millièmes (6.600/160.000èmes) des parties communes spécifiques au bloc MR 2 ;
  - Magasin 3**, comprenant :
    - a) en propriété privative et exclusive : le magasin avec bureau, vestiaire, WC et sa cave au niveau du sous-sol ;
    - b) en copropriété et indivision forcée :
      - cinq mille cent/deux millièmes (5.100/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
      - cinq mille cent/cent soixante millièmes (5.100/160.000èmes) des parties communes spécifiques au bloc MR 2 ;
- \* **au niveau de l’esplanade (rez-de-chaussée) :**
  - des parties communes, étant le hall d’entrée avec sa cage d’escalier, local voiture d’enfants, déversoir, locaux techniques, escaliers de secours, conciergerie ;
  - des parties privatives, étant :  
**Studio H**, comprenant:
    - a) en propriété privative et exclusive : living avec coin à dormir, hall avec armoire, coin cuisine, sas avec placard, salle de bains avec WC ;
    - b) en copropriété et indivision forcée :
      - mille trois cent/deux millièmes (1.300/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
      - mille trois cent/cent soixante millièmes (1.300/160.000èmes) des parties communes spécifiques au bloc MR 2 ;
  - Appartement I**, comprenant :
    - a) en propriété privative et exclusive : hall avec placard, cuisine, living, une chambre, sas avec placard, débarras, WC, salle de bains ainsi qu’une cave au niveau du sous-sol ;
    - b) en copropriété et indivision forcée :

- mille neuf cent/deux millionnièmes (1.900/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
  - mille neuf cent/cent soixante millièmes (1.900/160.000èmes) des parties communes spécifiques au bloc MR 2;
- Appartement N**, comprenant :
- a) en propriété privative et exclusive : hall avec placard, cuisine, living, une chambre, sas avec placard, débarras, WC, salle de bains ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
    - mille neuf cent/deux millionnièmes (1.900/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
    - mille neuf cent/cent soixante millièmes (1.900/160.000èmes) des parties communes spécifiques au bloc MR 2;
- Appartement W**, comprenant :
- a) en propriété privative et exclusive : hall avec armoire, vestiaire avec WC, salle de bain avec WC, cuisine, débarras et placard, trois chambres, living, terrasse possible sur le côté du living et de la cuisine ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
    - trois mille deux cent/deux millionnièmes (3.200/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
    - trois mille deux cent/cent soixante millièmes (3.200/160.000èmes) des parties communes spécifiques au bloc MR 2;
- Appartement L**, comprenant :
- a) en propriété privative et exclusive : hall, living, sas, placard, WC, coin à cuisiner, une chambre, salle de bains ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
    - mille cinq cent/deux millionnièmes (1.500/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
    - mille cinq cent/cent soixante millièmes (1.500/160.000èmes) des parties communes spécifiques au bloc MR 2;
- \* **Etage type partie gauche (1<sup>er</sup> au 4<sup>ème</sup> étage) :**
- des parties communes, étant le hall d'entrée avec sa cage d'escalier, escaliers, passage, cages d'ascenseurs, escaliers de secours, gaine technique ;
  - des parties privatives, étant :
- Appartement A**, comprenant :
- a) en propriété privative et exclusive : hall avec placard, WC, salle de bains, living, terrasse accessible par le living, cuisine, une chambre, une terrasse accessible par la chambre ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
    - mille sept cent/deux millionnièmes (1.700/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
    - mille sept cent/cent soixante millièmes (1.700/160.000èmes) des parties communes spécifiques au bloc MR 2;
- Appartement B**, comprenant :
- a) en propriété privative et exclusive : hall avec placard, WC, salle de bains, une chambre, living, terrasse avec accès par le living, cuisine, débarras, une chambre ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
    - mille cinq cent/deux millionnièmes (1.500/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
    - mille cinq cent/cent soixante millièmes (1.500/160.000èmes) des parties communes spécifiques au bloc MR 2;
- Appartement C**, comprenant :
- a) en propriété privative et exclusive : hall avec deux placards, sas avec débarras, WC, salle de bains, une chambre, living, terrasse accessible par le living, cuisine ;



- b) en copropriété et indivision forcée :
  - mille huit cent/deux millièmes (1.800/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
  - mille huit cent/cent soixante millièmes (1.800/160.000èmes) des parties communes spécifiques au bloc MR 2;
- Appartement D**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : hall avec deux placards, sas avec débarras, WC, salle de bains, une chambre, living, terrasse accessible par le living, cuisine ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
    - mille huit cent/deux millièmes (1.800/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
    - mille huit cent/cent soixante millièmes (1.800/160.000èmes) des parties communes spécifiques au bloc MR 2;
- Appartement E**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : hall avec placard, WC, salle de bains, une chambre, living, terrasse accessible par le living, cuisine, terrasse accessible par la cuisine ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
    - mille six cent/deux millièmes (1.600/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
    - mille six cent/cent soixante millièmes (1.600/160.000èmes) des parties communes spécifiques au bloc MR 2;
- Appartement F**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : hall avec placard, WC, salle de bains, une chambre, cuisine, living, terrasse accessible par le living ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
    - mille cinq cent/deux millièmes (1.500/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
    - mille cinq cent/cent soixante millièmes (1.500/160.000èmes) des parties communes spécifiques au bloc MR 2;
- Studio G**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : hall avec placard et débarras, salle de bains, WC cuisine, living, terrasse accessible par le living ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
    - mille cent/deux millièmes (1.100/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
    - mille cent/cent soixante millièmes (1.100/160.000èmes) des parties communes spécifiques au bloc MR 2;
- Studio H**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : hall avec placard, débarras, salle de bains avec WC, cuisine, living, terrasse accessible par le living ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
    - mille cent/deux millièmes (1.100/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
    - mille cent/cent soixante millièmes (1.100/160.000èmes) des parties communes spécifiques au bloc MR 2;
- L'appartement I**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : hall avec placard, débarras, accès au vide placard, débarras, cuisine, une chambre, sas, salle de bains, WC, débarras, living, terrasse accessible par le living ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
    - deux mille/deux millièmes (2.000/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
    - deux mille/cent soixante millièmes (2.000/160.000èmes) des parties communes spécifiques au bloc MR 2 ;
- \* **étage type partie droite (1<sup>er</sup> au 4<sup>ème</sup> étage) :**

- des parties communes, étant les passages, les cages d'ascenseurs, les escaliers et les escaliers de secours ;
- des parties privatives, étant :
  - Appartement J**, comprenant :
    - a) en propriété privative et exclusive : hall avec deux placards, sas, débarras, WC, salle de bains, une chambre, cuisine, living, terrasse accessible par le living ;
    - b) en copropriété et indivision forcée :
      - mille neuf cent/deux millionnièmes (1.900/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
      - mille neuf cent/cent soixante millièmes (1.900/160.000èmes) des parties communes spécifiques au bloc MR 2;
  - Appartement K**, comprenant :
    - a) en propriété privative et exclusive : hall avec deux armoires, WC, salle de bains, une chambre, cuisine avec débarras, living, terrasse accessible par le living ;
    - b) en copropriété et indivision forcée :
      - mille huit cent/deux millionnièmes (1.800/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
      - mille huit cent/cent soixante millièmes (1.800/160.000èmes) des parties communes spécifiques au bloc MR2;
  - Appartement L**, comprenant :
    - a) en propriété privative et exclusive : hall avec deux placards, débarras, salle de bains, WC, une chambre, cuisine, living, terrasse accessible par le living ;
    - b) en copropriété et indivision forcée :
      - mille sept cent/deux millionnièmes (1.700/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
      - mille sept cent/cent soixante millièmes (1.700/160.000èmes) des parties communes spécifiques au bloc MR 2;
  - Appartement M**, comprenant :
    - a) en propriété privative et exclusive : hall avec placard, débarras, salle de bains, WC, une chambre, cuisine, living, terrasse accessible par le living ;
    - b) en copropriété et indivision forcée :
      - mille huit cent/deux millionnièmes (1.800/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
      - mille huit cent/cent soixante millièmes (1.800/160.000èmes) des parties communes spécifiques au bloc MR 2 ;
  - Appartement N**, comprenant :
    - a) en propriété privative et exclusive : hall avec placard, débarras, cuisine, living, terrasse accessible par le living, une chambre, sas, salle de bains, WC, débarras ;
    - b) en copropriété et indivision forcée :
      - deux mille/deux millionnièmes (2.000/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
      - deux mille/cent soixante millièmes (2.000/160.000èmes) des parties communes spécifiques au bloc MR 2 ;
  - Appartement O**, comprenant :
    - a) en propriété privative et exclusive : hall avec placard, débarras, salle de bains, WC, cuisine, living, terrasse accessible par le living ;
    - b) en copropriété et indivision forcée :
      - mille deux cent/deux millionnièmes (1.200/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
      - mille deux cent/cent soixante millièmes (1.200/160.000èmes) des parties communes spécifiques au bloc MR 2;
  - Appartement P**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall avec placard, débarras, salle de bains avec WC, cuisine, living, terrasse accessible par le living ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
    - mille deux cent/deux millièmes (1.200/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
    - mille deux cent/cent soixante millièmes (1.200/160.000èmes) des parties communes spécifiques au bloc MR 2 ;
- Appartement Q**, comprenant :
- a) en propriété privative et exclusive : hall avec placard, débarras, salle de bains avec WC, une chambre, cuisine, living, terrasse accessible par le living ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
    - mille cinq cent/deux millièmes (1.500/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
    - mille cinq cent/cent soixante millièmes (1.500/160.000èmes) des parties communes spécifiques au bloc MR 2 ;
- Appartement R**, comprenant :
- a) en propriété privative et exclusive : hall avec placard, débarras, WC, salle de bains, une chambre, cuisine, terrasse accessible par la cuisine, living, terrasse accessible par le living ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
    - mille six cent/deux millièmes (1.600/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
    - mille six cent/cent soixante millièmes (1.600/160.000èmes) des parties communes spécifiques au bloc MR 2 ;
- \* **au niveau de l'étage technique - partie gauche :**
- des parties communes, étant les passages, machinerie, lift, escaliers, accès toiture, plateforme inaccessible sauf pour déménagement ou entretien, trappe accès escaliers de secours ;
  - des parties privatives, étant :
- Appartement B**, comprenant :
- a) en propriété privative et exclusive : hall, salle de bains avec WC, cuisine, une chambre avec placard, living, terrasse accessible par le living ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
    - mille trois cent/deux millièmes (1.300/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
    - mille trois cent/cent soixante millièmes (1.300/160.000èmes) des parties communes spécifiques au bloc MR 2 ;
- Appartement C**, comprenant :
- a) en propriété privative et exclusive : hall avec placard, WC, cuisine, living, terrasse accessible par le living, sas, débarras, une chambre, salle de bains ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
    - mille cinq cent/deux millièmes (1.500/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
    - mille cinq cent/cent soixante millièmes (1.500/160.000èmes) des parties communes spécifiques au bloc MR 2 ;
- Appartement D**, comprenant :
- a) en propriété privative et exclusive : hall avec placard, cuisine, living, terrasse accessible par le living, une chambre, sas, salle de bains avec WC ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
    - mille cinq cent/deux millièmes (1.500/2.000.000èmes) des parties communes générales ;

- mille cinq cent/cent soixante millièmes (1.500/160.000èmes) des parties communes spécifiques au bloc MR 2 ;  
**Appartement G**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : hall avec placard, cuisine, salle de bains avec WC, sas avec placard, une chambre, living, terrasse accessible par le living ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
    - mille trois cent/deux millièmes (1.300/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
    - mille trois cent/cent soixante millièmes (1.300/160.000èmes) des parties communes spécifiques au bloc MR 2 ;**Appartement H**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : hall avec placard, cuisine, living, terrasse accessible par le living, sas avec placard, salle de bains avec WC, une chambre ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
    - mille trois cent/deux millièmes (1.300/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
    - mille trois cent/cent soixante millièmes (1.300/160.000èmes) des parties communes spécifiques au bloc MR 2 ;**Appartement I**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : hall avec placard, cuisine, living, terrasse accessible par le living, une chambre, sas, salle de bains avec WC ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
    - mille trois cent/deux millièmes (1.300/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
    - mille trois cent/cent soixante millièmes (1.300/160.000èmes) des parties communes spécifiques au bloc MR 2 ;
 \* **au niveau de l'étage technique - partie droite :**
  - des parties communes, étant les escaliers, accès à la toiture, emplacement pour machinerie, lift, passage, trappe accès escalier de secours ;
  - des parties privatives, étant :  
**Appartement J**, comprenant :
    - a) en propriété privative et exclusive : hall avec placard, cuisine, living, terrasse accessible par le living, une chambre, sas, salle de bains avec WC ;
    - b) en copropriété et indivision forcée :
      - mille cinq cent/deux millièmes (1.500/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
      - mille cinq cent/cent soixante millièmes (1.500/160.000èmes) des parties communes spécifiques au bloc MR 2 ;**Appartement K**, comprenant :
    - a) en propriété privative et exclusive : hall avec placard, WC, cuisine, living, terrasse accessible par le living, une chambre, sas, salle de bains ;
    - b) en copropriété et indivision forcée :
      - mille quatre cent/deux millièmes (1.400/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
      - mille quatre cent/cent soixante millièmes (1.400/160.000èmes) des parties communes spécifiques au bloc MR 2 ;**Appartement L**, comprenant :
    - a) en propriété privative et exclusive : hall avec placard, salle de bains avec WC, cuisine, une chambre, living avec terrasse accessible par le living ;
    - b) en copropriété et indivision forcée :
      - mille quatre cent/deux millièmes (1.400/2.000.000èmes) des parties communes générales ;

- mille quatre cent/cent soixante millièmes (1.400/160.000èmes) des parties communes spécifiques au bloc MR 2;  
**Appartement N**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : hall avec placard, cuisine, living avec terrasse accessible par le living, une chambre, sas, salle de bains avec WC ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
    - mille trois cent/deux millièmes (1.300/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
    - mille trois cent/cent soixante millièmes (1.300/160.000èmes) des parties communes spécifiques au bloc MR 2;**Appartement O**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : hall avec placard, cuisine, living avec coin à dormir et terrasse accessible par le living, sas, salle de bains avec WC ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
    - mille trois cent/deux millièmes (1.300/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
    - mille trois cent/cent soixante millièmes (1.300/160.000èmes) des parties communes spécifiques au bloc MR 2;**Appartement P**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : hall, cuisine, salle de bains avec WC, sas avec débarras, living avec coin à dormir et placard, terrasse accessible par le living ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
    - mille trois cent/deux millièmes (1.300/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
    - mille trois cent/cent soixante millièmes (1.300/160.000èmes) des parties communes spécifiques au bloc MR 2;
- E.4.- Chaque cave ne peut être cédée indépendamment du lot auquel elle est rattachée. Comme dit ci-avant, aucune quotité n'est attribuée aux caves. Ces dernières ont été attribuées à certains appartements lors des premières ventes, d'autres sont devenues des parties communes et d'autres n'ont pas été réalisées. Pour l'attribution des caves, il est fait référence aux titres de propriété des appartements.
- E.5.- De manière non-exhaustive, sont considérées comme éléments faisant partie de la propriété privative : le plancher, les cloisons intérieures avec leurs portes, les châssis de fenêtres, les portes palières, toutes canalisations intérieures des parties privées, les installations sanitaires particulières; les conduits de cheminée pour autant que ces conduits soient à l'usage exclusif de l'appartement dont ils dépendent; les installations de chauffage central/individuel et la distribution d'eau chaude individuels des entités privatives; l'installation des ouvre-portes et parlophones se trouvant à l'intérieur des parties privatives; tout ce qui se trouve à l'intérieur des locaux privatifs et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants.

**F.- ASSOCIATION PARTIELLE DENOMMEE « MR3 »**

- F.1.- L'association partielle se compose :
  - d'une part de parties communes, qui appartiennent à tous les copropriétaires en copropriété et en indivision forcée ;
  - d'autre part de parties privatives qui sont la propriété exclusive d'un seul propriétaire. Les parties communes sont divisées en quarante mille cent/quarante mille centièmes (40.100/40.100èmes) liés aux parties privatives conformément aux quotités visées ci-après.
 Suite à cette division, chacun des lots privatifs recevra une double quotité :
  - \* d'une part dans les parties communes générales (2.000.000èmes) ;
  - \* d'autre part dans les parties communes spécifiques « MR 3 » (40.100èmes).

F.2.- Les parties communes en copropriété et indivision forcée sont de manière générale les constructions en général liées au bloc MR 3, tout ce qui n'est pas décrit ci-après comme privatif, les parties du bâtiment ou du terrain affectées à l'usage de tout ou partie des copropriétaires, les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative, les gaines techniques, les descentes d'eau, le système de conditionnement d'air...

F.3.- Dans ce cadre, la comparante nous requiert d'annexer au présent acte le rapport justificatif dressé par Madame Sophie BEINE, Géomètre-Expert, attachée et faisant élection de domicile au siège de la société civile sous forme de société privée à responsabilité limitée « DE CEUSTER & ASSOCIES, à Braine-l'Alleud, Rue de la Gare, 13a, en date du 25 septembre 2017. Ce rapport comprend une description succincte et plans des lots et des millièmes attachés à ceux-ci.

Ci-après dénommé « le rapport », qui restera ci-annexé, mais ne devra pas être transcrit. Pour autant que de besoin, la comparante certifie que ledit plan est repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, sous le numéro 21308/10176 et certifie que lesdits plans n'ont pas été modifiés depuis lors.

La nouvelle répartition des millièmes pour l'association partielle « MR3 » est déterminée en un rapport motivé intégré audit rapport en proportion de la valeur respective desdits lots privatifs, conformément à la loi.

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). Ce rapport et ces valeurs s'imposent à tous les copropriétaires et doivent être acceptés par eux.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque d'un immeuble ou par suite de toutes autres circonstances, la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires de l'association principale prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Toutefois :

- tout copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes de l'association principale, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à un immeuble ;
- lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. Cette nécessité sera appréciée par un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété.

F.4.- Dans cette sous-copropriété, l'on trouve :

- des parties communes, étant l'entrée au numéro 86, le local technique, les dégagements, les gaines techniques ;
- des parties privatives, étant :

**Le bureau en duplex (rue Antoine Nys 86), comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :

- \* au niveau du rez-de-chaussée : hall, salle de réunion donnant sur terrasse, locaux rangement, escalier menant du rez au 1<sup>er</sup> étage;
- \* au niveau du 1<sup>er</sup> étage : le plateau de bureau, avec WC et kitchenette ;



- b) en copropriété et indivision forcée :
  - \* vingt-cinq mille cent/deux millionnièmes (25.100/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
  - \* vingt-cinq mille cent/quarante mille cent millièmes (25.100/40.100èmes) des parties spécifiques au bloc « MR3 » ;
- c) en jouissance privative et exclusive : la terrasse en façade arrière au niveau du rez, et le balcon au 1<sup>er</sup> étage ;
 

**Le loft 1 (rue Antoine Nys 88), comprenant :**

  - a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, W.-C., séjour/cuisine donnant sur terrasse, buanderie, chambre 1 avec salle de bains, chambre 2 et salle de douche ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
    - \* cinq mille/deux millionnièmes (5.000/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
    - \* cinq mille/quarante mille cent millièmes (5.000/40.100èmes) des parties spécifiques au bloc « MR3 » ;
  - c) en jouissance privative et exclusive : la terrasse en façade arrière dans le prolongement du loft, tel que délimité par son garde-fou ;
 

**Le loft 2 (rue Antoine Nys 90), comprenant :**

    - a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, W.-C., séjour/cuisine donnant sur terrasse, buanderie, chambre 1 avec salle de bains, chambre 2 et salle de douche ;
    - b) en copropriété et indivision forcée :
      - \* cinq mille/deux millionnièmes (5.000/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
      - \* cinq mille/quarante mille cent millièmes (5.000/40.100èmes) des parties spécifiques au bloc « MR3 » ;
    - c) en jouissance privative et exclusive : la terrasse en façade arrière dans le prolongement du loft, tel que délimité par son garde-fou ;
 

**Le loft 3 (rue Antoine Nys 92), comprenant :**

      - a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, W.-C., séjour/cuisine donnant sur terrasse, buanderie, chambre 1 avec salle de bains, chambre 2 et salle de douche ;
      - b) en copropriété et indivision forcée :
        - \* cinq mille/deux millionnièmes (5.000/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
        - \* cinq mille/quarante mille cent millièmes (5.000/40.100èmes) des parties spécifiques au bloc « MR3 » ;
      - c) en jouissance privative et exclusive : la terrasse en façade arrière dans le prolongement du loft, tel que délimité par son garde-fou ;

F.5.- Le lot « bureau en duplex » est grevé au niveau du rez-de-chaussée d'une servitude de passage au bénéfice de la sortie de secours en provenance des niveaux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> sous-sols. L'entretien de cette servitude et de tous ses composants (en ce compris le placement et l'entretien des portes sécurisées) seront à charge de l'association partielle « Centre Commercial ».

F.6.- De manière non-exhaustive, sont considérées comme éléments faisant partie de la propriété privative : le plancher, les cloisons intérieures avec leurs portes, les châssis de fenêtres, les portes palières, toutes canalisations intérieures des parties privées, les installations sanitaires particulières; les conduits de cheminée pour autant que ces conduits soient à l'usage exclusif de l'appartement dont ils dépendent; les installations de chauffage central/individuel et la distribution d'eau chaude individuels des entités privatives; l'installation des ouvre-portes et parlophones se trouvant à l'intérieur des parties privatives; tout ce qui se trouve à l'intérieur des locaux privatifs et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants.

**G.- ASSOCIATION PARTIELLE DENOMMEE « CENTRE COMMERCIAL »**

- G.1.- L'association partielle se compose :

- d'une part de parties communes, qui appartiennent à tous les copropriétaires en copropriété et en indivision forcée ;
  - d'autre part de parties privatives qui sont la propriété exclusive d'un seul propriétaire.
- Les parties communes sont divisées en neuf cent nonante-neuf mille neuf cent/neuf cent nonante-neuf mille neuf centièmes (999.900/999.900èmes) liés aux parties privatives conformément aux quotités visées ci-après.
- Suite à cette division, chacun des lots privatifs recevra une double quotité :
- \* d'une part dans les parties communes générales (2.000.000èmes) ;
  - \* d'autre part dans les parties communes spécifiques « CENTRE COMMERCIAL » (999.900èmes) ;
- G.2.- Les parties communes en copropriété et indivision forcée sont les constructions en général liées au Centre Commercial, tout ce qui n'est pas décrit ci-après comme privatif ainsi que :
- aux niveaux 25,40 et 27,00 : entrée parking - dégagement desservant les box de garage et emplacements de parking - cage d'escaliers/ascenseurs - local compteurs eau - local technique - cave - hall et dégagement - local compteurs électricité – ancienne cabine HT - cage d'escaliers de secours vers bloc MR3/Rue Nys ;
  - au niveau 30,00 : cages d'ascenseurs - cage d'escaliers - cage d'escaliers de secours vers bloc MR3/Rue Nys ;
  - au niveau 34,70 : cages d'ascenseurs - cage d'escaliers – abords des immeubles MR1 et MR2.
- G.3.- Il est dans le cadre du présent acte repris l'historique suivant :
- \* initialement, la totalité des lots compris dans le centre commercial ne correspondait qu'à une seule et unique entité juridique, étant l'ancien SARMA avec toutes dépendances.
  - \* en suite de nombreuses modifications et divisions, cet ensemble a été subdivisé en plusieurs entités, telles qu'elles seront reprise ci-après ;
  - \* en suite de ces subdivisions, il a été constaté par la sous-copropriété « CENTRE COMMERCIAL » à l'unanimité des copropriétaires concernés (par assemblée générale du 13 septembre 2017) que les quotes-parts dans les parties communes telles que déterminées au gré des modifications successives ne correspondant plus en rien aux critères d'établissement desdites quotes-parts, tels que définis dans le Code civil ;
  - \* s'en est suivi la décision relatée dans le procès-verbal en annexe de procéder à la refonte totale des 999.900/999.900èmes concernés ;
- G.4.- Dans ce cadre, la comparante nous requiert d'annexer au présent acte le rapport justificatif dressé par Madame Sophie BEINE, Géomètre-Expert, attachée et faisant élection de domicile au siège de la société civile sous forme de société privée à responsabilité limitée « DE CEUSTER & ASSOCIES, à Braine-l'Alleud, Rue de la Gare, 13a, en date du 25 septembre 2017.
- Ce rapport comprend une description succincte et plans des lots et des millièmes attachés à ceux-ci.
- Ci-après dénommé « le rapport », qui restera ci-annexé, mais ne devra pas être transcrit. Pour autant que de besoin, la comparante certifie que ledit plan est repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, sous le numéro 21308/10176 et certifie que lesdits plans n'ont pas été modifiés depuis lors.
- La nouvelle répartition des millièmes pour l'association partielle « CENTRE COMMERCIAL » est déterminée en un rapport motivé intégré audit rapport en proportion de la valeur respective desdits lots privatifs, conformément à la loi.
- 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). Ce rapport et ces valeurs s'imposent à tous les copropriétaires et doivent être acceptés par eux.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque d'un immeuble ou par suite de toutes autres circonstances, la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires de l'association principale prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Sans préjudice de ce qui sera précisé ci-après pour la répartition des charges communes, aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

**Il est à ce titre précisé pour autant que de besoin que la présente refonte n'emporte d'aucune sorte une quelconque cession de droits immobiliers entre copropriétaires, mais intervient en vue d'ajuster les millièmes à la réalité, sans que la propriété d'aucun d'entre eux ne s'en trouve modifiée de ce fait.**

G.5.- En suite de ce qui précède et sur base desdits plans, l'on trouve chacun des niveaux ci-après :

\* **au niveau du 2<sup>ème</sup> sous-sol :**

- des parties communes, étant l'entrée parking, les dégagements desservant les box de garage et emplacements de parking, les cages d'escaliers/ascenseurs vers étages, le local compteurs eau, le local technique, le local cave, le hall ascenseurs, deux caves, le hall vers le local compteur et cabine haute tension ;
- des parties privatives, étant :

**51 box de garage (1 à 9, 11 à 43, 45 à 53),** comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive : le box de garage proprement dit avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée :

\* les six cent/deux millionnièmes (600/2.000.000èmes) des parties communes générales ;

\* les six cent/neuf cent nonante-neuf mille neuf centièmes (600/999.900èmes) des parties communes spécifiques au bloc « CENTRE COMMERCIAL » ;

**1 box de garage (55),** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : le box de garage proprement dit avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée :

\* les sept cent/deux millionnièmes (700/2.000.000èmes) des parties communes générales ;

\* les sept cent/neuf cent nonante-neuf mille neuf centièmes (700/999.900èmes) des parties communes spécifiques au bloc « CENTRE COMMERCIAL » ;

**4 box de garage (44, 57, 58 et 64),** comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive : le box de garage proprement dit avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée :

\* les huit cent/deux millionnièmes (800/2.000.000èmes) des parties communes générales ;

\* les huit cent/neuf cent nonante-neuf mille neuf centièmes (800/999.900èmes) des parties communes spécifiques au bloc « CENTRE COMMERCIAL » ;

**1 box de garage (61),** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : le box de garage proprement dit avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée :

\* les neuf cent/deux millionnièmes (900/2.000.000èmes) des parties communes générales ;

\* les neuf cent/neuf cent nonante-neuf mille neuf centièmes (900/999.900èmes) des parties communes spécifiques au bloc « CENTRE COMMERCIAL » ;

**1 box de garage (10),** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : le box de garage proprement dit avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée :

- \* les mille cent/deux millionnièmes (1.100/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
- \* les mille cent/neuf cent nonante-neuf mille neuf centièmes (1.100/999.900èmes) des parties communes spécifiques au bloc « CENTRE COMMERCIAL » ;  
**3 box de garage (54, 59 et 63)**, comprenant chacun :
  - a) en propriété privative et exclusive : le box de garage proprement dit avec sa porte ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
- \* les mille deux cent/deux millionnièmes (1.200/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
- \* les mille deux cent/neuf cent nonante-neuf mille neuf centièmes (1.200/999.900èmes) des parties communes spécifiques au bloc « CENTRE COMMERCIAL » ;  
**1 box de garage (60)**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : le box de garage proprement dit avec sa porte ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
- \* les mille quatre cent/deux millionnièmes (1.400/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
- \* les mille quatre cent/neuf cent nonante-neuf mille neuf centièmes (1.400/999.900èmes) des parties communes spécifiques au bloc « CENTRE COMMERCIAL » ;  
**2 box de garage (56 et 62)**, comprenant chacun :
  - a) en propriété privative et exclusive : le box de garage proprement dit avec sa porte ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
- \* les mille cinq cent/deux millionnièmes (1.500/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
- \* les mille cinq cent/neuf cent nonante-neuf mille neuf centièmes (1.500/999.900èmes) des parties communes spécifiques au bloc « CENTRE COMMERCIAL » ;  
**1 emplacement de parking (65)**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
- \* les cinq cent/deux millionnièmes (500/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
- \* les cinq cent/neuf cent nonante-neuf mille neuf centièmes (500/999.900èmes) des parties communes spécifiques au bloc « CENTRE COMMERCIAL » ;  
**6 garages (04-05-07-09-10-11)**, comprenant chacun :
  - a) en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
- \* les deux mille cinq cent/deux millionnièmes (2.500/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
- \* les deux mille cinq cent/neuf cent nonante-neuf mille neuf centièmes (2.500/999.900èmes) des parties communes spécifiques au bloc « CENTRE COMMERCIAL » ;  
**2 garages (01-02)**, comprenant chacun :
  - a) en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
- \* les trois mille/deux millionnièmes (3.000/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
- \* les trois mille/neuf cent nonante-neuf mille neuf centièmes (3.000/999.900èmes) des parties communes spécifiques au bloc « CENTRE COMMERCIAL » ;  
**le garage (06)**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
- \* les trois mille cinq cent/deux millionnièmes (3.500/2.000.000èmes) des parties communes générales ;

- \* les trois mille cinq cent/neuf cent nonante-neuf mille neuf centièmes (3.500/999.900èmes) des parties communes spécifiques au bloc « CENTRE COMMERCIAL » ;  
**2 garages (03-08)**, comprenant chacun :
  - a) en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
    - \* les quatre mille cinq cent/deux millièmes (4.500/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
    - \* les quatre mille cinq cent/neuf cent nonante-neuf mille neuf centièmes (4.500/999.900èmes) des parties communes spécifiques au bloc « CENTRE COMMERCIAL » ;**Une cave sous le commerce 6 attribuée et rattachée à ce commerce**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : un local à usage de cave, un couloir et un escalier menant au commerce
  - b) en copropriété et indivision forcée :
    - \* les trois mille/deux millièmes (3.000/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
    - \* les trois mille/neuf cent nonante-neuf mille neuf centièmes (3.000/999.900èmes) des parties communes spécifiques au bloc « CENTRE COMMERCIAL »**Une cave (1) attribuée et rattachée au commerce 4**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : un local à usage de cave
  - b) en copropriété et indivision forcée :
    - \* les mille cinq cent/deux millièmes (1.500/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
    - \* les mille cinq cent/neuf cent nonante-neuf mille neuf centièmes (1.500/999.900èmes) des parties communes spécifiques au bloc « CENTRE COMMERCIAL »**Une cave (2) attribuée et rattachée au commerce 4**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : un local à usage de cave
  - b) en copropriété et indivision forcée :
    - \* les quatre cent/deux millièmes (400/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
    - \* les quatre cent/neuf cent nonante-neuf mille neuf centièmes (400/999.900èmes) des parties communes spécifiques au bloc « CENTRE COMMERCIAL »**au niveau du 1<sup>er</sup> sous-sol** :
  - des parties communes, étant les cages d'ascenseurs/escaliers ;
  - des parties privatives, étant 6 surfaces commerciales :**Commerce 1**, comprenant:
  - a) en propriété privative et exclusive : l'espace commercial proprement dit ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
    - \* les deux cent vingt-sept mille cinq cent/deux millièmes (227.500/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
    - \* les deux cent vingt-sept mille cinq cent/neuf cent nonante-neuf mille neuf centièmes (227.500/999.900èmes) des parties communes spécifiques au bloc « CENTRE COMMERCIAL » ;**Commerce 2**, comprenant:
  - a) en propriété privative et exclusive : l'espace commercial proprement dit (en ce compris le hall d'entrée grevé d'une servitude de passage);
  - b) en copropriété et indivision forcée :
    - \* les deux cent quarante-et-un mille deux cent/deux millièmes (241.200/2.000.000èmes) des parties communes générales ;

- \* les deux cent quarante-et-un mille deux cent/neuf cent nonante-neuf mille neuf centièmes (241.200/999.900èmes) des parties communes spécifiques au bloc « CENTRE COMMERCIAL » ;  
**Commerce 3**, comprenant:
  - a) en propriété privative et exclusive : l'espace commercial proprement dit avec son évacuation privative vers le rez-de-chaussée ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
- \* les deux cent quarante-sept mille cinq cent/deux millièmes (247.500/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
- \* les deux cent quarante-sept mille cinq cent/neuf cent nonante-neuf mille neuf centièmes (247.500/999.900èmes) des parties communes spécifiques au bloc « CENTRE COMMERCIAL » ;  
**Commerce 4**, comprenant:
  - a) en propriété privative et exclusive : l'espace commercial proprement dit ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
- \* les cent dix-neuf mille cinq cent/deux millièmes (119.500/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
- \* les cent dix-neuf mille cinq cent/neuf cent nonante-neuf mille neuf centièmes (119.500/999.900èmes) des parties communes spécifiques au bloc « CENTRE COMMERCIAL » ;  
**Commerce 5**, comprenant:
  - a) en propriété privative et exclusive : l'espace commercial proprement dit ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
- \* les deux mille cinq cent/deux millièmes (2.500/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
- \* les deux mille cinq cent/neuf cent nonante-neuf mille neuf centièmes (2.500/999.900èmes) des parties communes spécifiques au bloc « CENTRE COMMERCIAL » ;  
**Commerce 6**, comprenant:
  - a) en propriété privative et exclusive : l'espace commercial proprement dit ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
- \* les treize mille cinq cent/deux millièmes (13.500/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
- \* les treize mille cinq cent/neuf cent nonante-neuf mille neuf centièmes (13.500/999.900èmes) des parties communes spécifiques au bloc « CENTRE COMMERCIAL » ;
- \* au rez de chaussée :  
 - des parties privatives, étant :  
**L'entrepôt situé avenue Docteur Lemoine 21**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : l'entrepôt avec quai de déchargement proprement dit, avec son volet privatif et grevé d'une servitude de passage au profit du Commerce 3 ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
- \* les trente-deux mille/deux millièmes (32.000/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
- \* les trente-deux mille/neuf cent nonante-neuf mille neuf centièmes (32.000/999.900èmes) des parties communes spécifiques au bloc « CENTRE COMMERCIAL » ;  
**82 emplacements de parking (1 à 82)**, comprenant chacun :
  - a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit délimité par les lignes au sol ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :



- \* les quatre cent/deux millionnièmes (400/2.000.000èmes) des parties communes générales ;
  - \* les quatre cent/neuf cent nonante-neuf mille neuf centièmes (400/999.900èmes) des parties communes spécifiques au bloc « CENTRE COMMERCIAL » ;
- G.6.- Pour ce qui concerne les 82 emplacements de parking au rez, il est précisé qu'il appartiendra à l'ensemble des copropriétaires concernés (étant les propriétaires des 82 emplacements de parking) de se concerter quant aux mesures de sécurisation ou d'accès audit parking, de même que de ce qui concerne l'obtention éventuelle de permis d'exploiter ou d'environnement.
- Constitue à ce titre une charge commune spéciale aux copropriétaires concernés (étant les propriétaires des 82 emplacements de parking) :
- \* l'ensemble des frais d'utilisation ou d'exploitation ou autres coûts liés à l'aire de manœuvre proprement dite, à son entretien et à sa réfection,
  - \* les frais de construction, transformations/ adaptations, réparation ou entretien de tous les aménagements qui s'imposent en vue de répondre à la destination donnée en ce compris ceux qui sont imposés par les autorités compétentes en raison de prescriptions existantes ou nouvelles visant à des changements, transformations et/ou remplacement à apporter quelle que soit leur importance de manière à se conformer aux lois et règlements ;
  - \* les frais afférents aux démarches requises en vue d'assurer l'utilisation ou l'exploitation de ces parties privatives, tels que par exemple le revêtement, les avaloirs ou égouttage des parkings, barrière ou porte de garages, signalisation, etc ;
- Etant entendu que les coûts liés à la structure et à l'étanchéité resteront à charge de la copropriété principale ou de la sous-copropriété « CENTRE COMMERCIAL », suivant le critère d'utilité indiqué sous le point C.4.
- Les propriétaires seront en outre tenus impérativement de respecter l'ensemble des servitudes découlant de la situation des lieux, dont une servitude de passage piéton sur l'ensemble du parking, en vue d'accéder aux cages d'escalier et d'ascenseur menant aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> sous-sols. Aucun véhicule ne pourra stationner sans être immatriculé officiellement. Tout véhicule non identifiable sera susceptible d'être immobilisé et après un délai annoncé, évacué du parking pour être emporté. Les véhicules suspects ou abandonnés seront systématiquement signalés à la Police.
- G.7.- Pour ce qui concerne l'ensemble des lots au 2<sup>ème</sup> sous-sol, il est précisé qu'il appartiendra à l'ensemble des copropriétaires concernés de se concerter quant aux mesures de sécurisation ou d'accès audit parking, de même que de ce qui concerne l'obtention éventuelle de permis d'exploiter ou d'environnement.
- Constitue à ce titre une charge commune spéciale aux copropriétaires concernés (étant les propriétaires des emplacements de parking/caves/box de garage à ce niveau) :
- \* l'ensemble des frais d'utilisation ou d'exploitation ou autres coûts liés à l'aire de manœuvre proprement dite, à son entretien et à sa réfection ;
  - \* les frais de construction, transformations/ adaptations, réparation ou entretien de tous les aménagements qui s'imposent en vue de répondre à la destination donnée en ce compris ceux qui sont imposés par les autorités compétentes en raison de prescriptions existantes ou nouvelles visant à des changements, transformations et/ou remplacement à apporter quelle que soit leur importance de manière à se conformer aux lois et règlements ;
  - \* les frais afférents aux démarches requises en vue d'assurer l'utilisation ou l'exploitation de ces parties privatives, tels que par exemple le revêtement, les avaloirs ou égouttage des parkings, barrière ou porte de garages, signalisation, etc ;
- Etant entendu que les coûts liés à la structure et à l'étanchéité resteront à charge de la copropriété principale ou de la sous-copropriété « CENTRE COMMERCIAL », suivant le critère d'utilité indiqué sous le point C.4.

Les propriétaires seront en outre tenus impérativement de respecter l'ensemble des servitudes découlant de la situation des lieux.

Aucun véhicule ne pourra stationner sans être immatriculé officiellement. Tout véhicule non identifiable sera susceptible d'être immobilisé et après un délai annoncé, évacué du parking pour être emporté. Les véhicules suspects ou abandonnés seront systématiquement signalés à la Police.

- G.8.- Pour ce qui concerne le lot « entrepôt », il est précisé qu'est compris dans ce lot et ses quotités le droit de transformer cet entrepôt en toute autre utilisation qui sera accordée par les autorités urbanistiques compétentes, sans modification aucune des quotités, et de le subdiviser en deux ou plusieurs entités, dans la limite desdites quotités.

Le propriétaire dudit lot devra cependant impérativement produire au syndic, avant l'entame des travaux, les plans approuvés par la Commune d'Anderlecht. Faute de quoi, le syndic sera autorisé à postuler la remise en pristin état (entrepôt) aux seuls frais du propriétaire du lot en question.

Le propriétaire dudit lot devra également produire, en cas de subdivision, une répartition des quotités sur base d'un rapport établi par géomètre-expert, faute de quoi ladite répartition sera inopposable à l'assemblée générale.

Ce lot est également grevé des servitudes suivantes, à savoir :

- l'évacuation des gaz brûlés (cheminée du Commerce 4). L'entretien de cette servitude et de toutes ses composantes (en ce compris la réalisation des travaux d'aménagement nécessaires) seront à charge du Commerce 4.

- Passage pour les piétons au profit du Commerce 3. L'obtention du permis d'urbanisme et les travaux d'aménagement nécessaires seront à charge du propriétaire de l'Entrepôt. Ces travaux consisteront en l'érection d'un mur en briques doté de la résistance exigée au feu et en l'insertion d'une ouverture pour une porte vers le parking à ciel ouvert au niveau du rez-de-chaussée, d'une largeur minimale d'un mètre vingt, sur réquisition du SIAMU. Le placement de la porte, son entretien, de même que celui de la servitude seront à charge du Commerce 3. Il est précisé que la servitude de passage piétonnier qui existe actuellement au profit du Commerce 3 sera supprimée à partir du moment où la sortie privative dont il est question à l'article G.5. (« Description Commerce 3 ») sera réalisée et opérationnelle.

- G.9.- Il est en outre précisé que l'ensemble des zones d'affichage sur les parties communes générales au niveau du rez-de-chaussée et des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> sous-sols sont réservées à l'usage exclusif des Commerces 1 à 6. Cet affichage ne pourra en aucun cas être contraire à l'ordre public ou aux bonnes mœurs.

- G.10.- Le lot « Commerce 2 » sera grevé d'une servitude de passage au niveau du hall donnant sur les ascenseurs et escaliers, ainsi qu'au niveau de la sortie de secours côté « Antoine Nys » au bénéfice des « Commerce 1 », « Commerce 3 », « Commerce 4 » et « Commerce 5 ». Cette servitude sera entretenue à frais communs, en proportion des quotités de chacun des lots servants et dominants, et portera sur la partie hachurée du « Commerce 2 » (voir plan).

- G.11.- Il est ici également renvoyé aux servitudes reprises à la note technique et descriptive établie par le géomètre et dont question ci-avant.

- G.12.- De manière non-exhaustive, sont considérées comme éléments faisant partie de la propriété privative : le plancher, les cloisons intérieures avec leurs portes, les châssis de fenêtres, les portes palières, toutes canalisations intérieures des parties privées, les installations sanitaires particulières; les conduits de cheminée pour autant que ces conduits soient à l'usage exclusif de l'appartement dont ils dépendent; les installations de chauffage central/individuel et la distribution d'eau chaude individuels des entités privatives; l'installation des ouvre-portes et parlophones se trouvant à l'intérieur des parties privatives; tout ce qui se trouve à l'intérieur des locaux privatifs et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants.

G.13.- Pour ce qui concerne les lots « Commerce 2 » et « Commerce 3 », il est précisé que le lot « Commerce 2 » sera autorisé à céder au « Commerce 3 » une partie de sa surface commerciale pour une superficie de deux cent septante mètres carrés ainsi qu'indiqué au plan établi par Madame Sophie BEINE, prénommée, qui restera ci-annexé, mais ne devra pas être transcrit tant que ladite cession n'aura pas eu lieu. En conséquence, les descriptions et quotités respectives de ces lots seront les suivantes :

**Commerce 2**, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : l'espace commercial proprement dit (en ce compris le hall d'entrée grevé d'une servitude de passage) ;

b) en copropriété et indivision forcée :

\* les deux cent cinq mille cent/deux millièmes (205.100/2.000.000<sup>ème</sup>) des parties communes générales ;

\* les deux cent cinq mille cent/neuf cent nonante-neuf mille neuf centièmes (205.100/999.900<sup>èmes</sup>) des parties communes spécifiques au bloc « CENTRE COMMERCIAL » ;

**Commerce 3**, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : l'espace commercial proprement dit, avec son évacuation privative vers le rez-de-chaussée ;

b) en copropriété et indivision forcée :

\* les deux cent quatre-vingt-trois mille six cent/deux millièmes (283.600/2.000.000<sup>ème</sup>) des parties communes générales ;

\* les deux cent quatre-vingt-trois mille six cent/neuf cent nonante-neuf mille neuf centièmes (283.600/999.900<sup>èmes</sup>) des parties communes spécifiques au bloc « CENTRE COMMERCIAL » ;

Il appartiendra aux propriétaires des lots concernés de faire constater cette cession par acte authentique sous la forme d'une modification du présent acte de base transcrite au bureau des hypothèques, sans nouvelle intervention d'une assemblée générale et sans plus ample formalité.

#### **H.- REGLEMENT DE COPROPRIETE APPLICABLE A TOUTES LES ASSOCIATIONS (PRINCIPALE ET PARTIELLES)**

##### **H.1.- EXPOSE GENERAL**

\* Le présent règlement de copropriété comprend notamment:

- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes de chaque association ;
- les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs des assemblées générales ;
- le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat, les modalités du renouvellement de celui-ci et de renon éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;
- la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de chaque association des copropriétaires.

Les dispositions qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs ; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues par la loi et le présent règlement; elles seront opposables aux tiers par la transcription des présents statuts au bureau des hypothèques compétent.

Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions prévues ci-après.

La portée générale de ce règlement qui s'applique, le cas échéant, à toutes les associations principale et partielles disposant toutes de la personnalité juridique n'a pas

pour conséquence que tous les droits et obligations sont applicables à toutes Les associations qui y figurent.

Ainsi, toutes les dispositions relatives par exemple au chauffage central d'une entité et à l'ascenseur le desservant ne seront pas applicables à l'association principale mais bien à l'association partielle du bâtiment qui en est pourvu. En ce sens également, l'ascenseur et la cage d'escalier desservant la sous-copropriété « CENTRE COMMERCIAL » resteront propres et de la compétence exclusive de cette sous-copropriété.

## H.2.- DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES

- \* Les lots privatifs sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage figurant dans l'acte de base, ou à l'usage alternatif éventuellement prévu.

Les appartements, studios, flats ou lofts sont destinés exclusivement à l'usage de logement : l'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire d'un lot privatif, d'une profession libérale doit faire l'objet d'une autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.

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

- \* Outre le présent règlement général de copropriété, la copropriété générale et chacune des sous-copropriétés pourront valablement établir un Règlement d'ordre intérieur qui leur soit propre.

Par le seul fait d'être propriétaire ou ayant droit d'une partie quelconque de l'immeuble, l'intéressé acquiert tous les droits et obligations consignés dans le règlement d'ordre intérieur et sera tenu de s'y conformer ainsi que les ayants droit actuels et futurs. Ce règlement lie tous les propriétaires actuels et futurs.

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

Les copropriétaires et occupants ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres copropriétaires et occupants.

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

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

Est incompatible avec ces principes notamment le fait pour un propriétaire ou occupant d'un lot privatif d'encombrer de quelque manière que ce soit les parties communes à l'usage de tout ou partie des copropriétaires et d'y effectuer des travaux ménagers tels que, notamment, le battage et le brossage de tapis, literies et habits, l'étendage de linge, le nettoyage de meubles ou ustensiles.

Les propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Après vingt-deux heures jusqu'à huit heures du matin, tout propriétaire ou occupant devra veiller à ne pas nuire aux autres occupants de l'immeuble.

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

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

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités des propriétaires ou occupants ne peuvent nuire aux autres occupants et sont soumises aux prescriptions du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur. Cette disposition ne concerne cependant pas les livraisons aux commerces.

Aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

- \* L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture. Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts de voix des copropriétaires présents ou représentés.

- \* Chacun peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux, mais avec l'assentiment écrit d'un architecte agréé par le syndic et sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires et occupants de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts de voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

Il est interdit à un propriétaire ou occupant de supprimer des radiateurs dans son lot privatif ou de les remplacer par des radiateurs d'un calibre différent, sauf autorisation accordée par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des copropriétaires présents ou représentés.

- \* Les propriétaires peuvent établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil ou de télévision, mais en se conformant au règlement d'ordre intérieur.

La sonnerie du téléphone doit être installée de façon à ne pas troubler les occupants des locaux privatifs voisins. Les fils ne peuvent emprunter les façades de l'immeuble.

La télédistribution est installée. Seules les canalisations prévues à cet effet peuvent être utilisées. Les copropriétaires doivent obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système à l'exclusion de toute installation privée du même genre, sauf accord préalable et écrit du syndic.

Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations sont à charge de tous les copropriétaires de l'immeuble, même si certains propriétaires n'en ont pas l'usage.

- \* Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic, qui doit en outre être prévenu au moins cinq jours ouvrables à l'avance. Ils donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

- \* Lorsqu'un propriétaire néglige d'effectuer des travaux nécessaires à son lot privatif et expose, par son inaction, les autres lots privatifs ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs.

- \* Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie du complexe immobilier comprenant toutes les associations disposant de la personnalité juridique, même s'il s'agit de choses dépendant exclusivement d'un lot privatif, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale de l'association principale prise à la majorité des trois-quarts des

voix des copropriétaires présents ou représentés et, en outre, s'il s'agit de l'architecture des façades, avec l'accord d'un architecte désigné par cette assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, ou en cas d'urgence par le syndic.

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

Si les occupants veulent mettre des rideaux aux fenêtres, des persiennes, des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront du modèle et de la teinte à fixer par l'assemblée générale l'association principale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les copropriétaires et occupants des appartements, studios, flats ou lofts ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques.

- \* Le remplacement des fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes privatifs constituent des charges privatives à chaque lot privatif. Cependant le style des fenêtres, portes-fenêtres et châssis, ainsi que la teinte de la peinture ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

- \* Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires de l'association principale statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur l'immeuble, outre ce qu'il est indiqué ci-avant pour l'affichage réservé au « CENTRE COMMERCIAL ». Outre cela, aucune inscription ne peut être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des lots privatifs, ou à côté d'elle, une plaque indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession, d'un modèle admis par l'assemblée des copropriétaires de l'association partielle concernée statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans l'hypothèse où une profession libérale est exercée dans l'immeuble, il est également permis d'apposer, à l'endroit à indiquer par le syndic, une plaque indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Dans chaque entrée, chacun des occupants dispose d'une boîte aux lettres sur laquelle peuvent figurer les nom et profession de son titulaire et le numéro de la boîte ; ces inscriptions doivent être du modèle déterminé par l'assemblée générale de l'association partielle concernée statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

- \* Le copropriétaire peut donner sa propriété privative en location ; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que celui-ci ne soit dûment mandaté par écrit.

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

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

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

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



Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic de la concession d'un droit d'occupation (personnel ou réel).

Le syndic portera à la connaissance des locataires et occupants les modifications au présent règlement, au règlement d'ordre intérieur ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

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

- \* Aucun atelier de réparation, de dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne peut être installé dans les entrepôts, garages-box, ou sur les emplacements de parking. Sont interdits dans la rampe d'accès vers le garage et l'aire de manœuvre, le parking, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.

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

Il est interdit de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manœuvre afin de ne pas gêner les manœuvres d'entrée et de sortie.

Les usagers doivent se conformer à toutes réglementations décidées par l'assemblée générale ou par le syndic quant à la signalisation dont seraient équipés les accès vers le sous-sol.

Il est interdit aux propriétaires des emplacements de parking de les clôturer, modifier ou déplacer, sauf décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-vingt-cinq des voix des copropriétaires présents ou représentés.

- \* Les occupants sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des poissons, des chiens, chats, hamsters et oiseaux en cage.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance peut être retirée pour l'animal dont il s'agit par décision du syndic.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à cette décision entraîne le contrevenant au paiement, par jour de retard, d'une somme déterminée par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Ce montant sera versé au fonds de réserve.

- \* Il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou inconfortables, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt doivent supporter seuls les frais supplémentaires en résultant, dont les primes d'assurances complémentaires contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés par l'aggravation des risques.

- \* Les travaux de modifications aux parties communes ne peuvent être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires concernées par ces travaux, statuant à la majorité des trois quarts des voix des propriétaires présents ou représentés de l'association de cet immeuble et sous la surveillance de l'architecte désigné par ladite assemblée statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

S'il s'agit de percer des gros murs ou des murs de refend ou de modifier l'ossature en béton armé, les travaux ne peuvent être exécutés que sous la surveillance d'un architecte, d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désigné par cette



assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires dus à l'architecte, ingénieur ou technicien sont à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

En outre, l'autorisation donnée par cette assemblée générale ne dégage pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux sont exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux pourraient entraîner tant aux éléments privatifs qu'aux parties communes.

- \* Il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs lots privatifs, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des règles reprises dans les présents statuts en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes.

Le copropriétaire de deux lots privatifs situés l'un au-dessus de l'autre et se touchant par plancher et plafond, ou de deux lots privatifs l'un à côté de l'autre, peut les réunir en un seul lot privatif. En ce cas, les quotes-parts dans les choses et dépenses communes afférentes aux deux lots privatifs sont cumulées.

Cette transformation peut se faire pour autant qu'elle soit effectuée dans les règles de l'art et qu'elle respecte les droits d'autrui, tant pour les parties privatives que pour les parties communes.

A cet effet, l'autorisation et la surveillance par un architecte ou par un ingénieur désigné par le syndic sont requises, aux frais du copropriétaire désirant opérer cette réunion.

Après avoir réuni deux lots privatifs, il est permis ensuite de les rediviser, moyennant respect des mêmes conditions que celles prévues pour la réunion des lots.

- \* Les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires, suivant les quotes-parts de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

- \* Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes ;
- réparations non urgentes.

- \* Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale. Les copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle.

Sont assimilés à des réparations urgentes tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, tels que ceux-ci sont fixés dans le "Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments" (C.S.T.C.), la dernière édition devant être prise en considération.

- \* Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotes-parts dans les parties communes. Ils sont soumis à l'assemblée générale la plus proche.

Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et sont alors obligatoires pour tous.

- \* Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs lots privatifs (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes ; il en est de même pour les contrôles éventuels des canalisations privatives, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs lots privatifs, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et autres corps de métier exécutant des réparations et travaux nécessaires aux parties communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec célérité et propreté.

A moins qu'il s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne peut être exigé du premier juillet au trente et un août.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot privatif à un mandataire habitant la commune dans laquelle l'immeuble est situé, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux lots privatifs si la chose est nécessaire.

Tout contrevenant à cette disposition supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de cette omission.

Les copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes qui sont décidées conformément aux règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

De même, pendant toute la durée des travaux, les copropriétaires doivent supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs pendant les travaux aux parties communes ou privatives de l'immeuble.

Les corps de métier peuvent avoir accès dans les parties où doivent s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en œuvre peuvent donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.

Si un copropriétaire fait effectuer des travaux d'une certaine importance, le syndic peut exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour.

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux, du matériel ou autres seront strictement délimités par le syndic.

Le propriétaire responsable des travaux est tenu de remettre en état parfait le dit emplacement et ses abords ; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic a le droit de faire procéder d'office aux travaux nécessaires aux frais du copropriétaire concerné, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

- \* Le service de nettoyage des parties communes et l'évacuation des ordures ménagères est assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus par la loi, le présent règlement de copropriété et par les autorités administratives.

Le personnel d'entretien est chargé du nettoyage des parties communes.

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative pour pourvoir à son remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes, notamment des trottoirs, accès, halls, cages d'escaliers, aire de manœuvre vers le sous-sol, couloirs des caves, locaux à poubelles.

### H.3.- CHARGES COMMUNES

- \* Les charges communes sont divisées en :
    - charges communes générales de l'ensemble du complexe immobilier qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes faisant parties de l'indivision principale ;
    - charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes de l'association partielle dont ils dépendent ;
    - charges communes particulières, qui incombent à certains copropriétaires de chacune des associations partielles en proportion de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.
- Sont considérées comme charges communes générales :
- a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires de l'association principale ou d'une association partielle ; les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité, celles d'entretien et la réparation des parties communes, le salaire du personnel d'entretien

ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien du complexe immobilier ou de l'immeuble ;

- b) les frais d'administration, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, les frais de correspondance ;
- c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes à l'une des associations utilisées par tous les copropriétaires ;
- d) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires ;
- e) l'entretien des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol, sauf ce qu'il est indiqué pour les emplacements de parking / box de garage au niveau du rez-de-chaussée et pour l'ensemble du plateau au 2<sup>ème</sup> sous-sol qui reste à charge des copropriétaires concernés ;
- f) les indemnités dues par l'une des copropriétés ;
- g) les frais de reconstruction d'un immeuble détruit.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes. Ces quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Sont considérées comme charges communes particulières :

- les dépenses relatives à l'entretien des ascenseurs desservant les associations partielles, qui seront supportées par les copropriétaires en ayant l'usage ;
- les dépenses relatives au chauffage central qui seront supportées par les copropriétaires en ayant l'usage ;
- les dépenses relatives à l'entretien de la porte / barrières d'accès aux emplacements de parking / garages / box de garage et aires de manœuvre sis au rez-de-chaussée et au 2<sup>ème</sup> sous-sol, qui seront à charge des propriétaires d'un emplacement / box.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes du bloc concerné.

- \* La moitié des dépenses relatives à la mise en œuvre des deux ascenseurs et escaliers entre le 2<sup>e</sup> sous-sol (niveaux 25,40 et 27,00) et le niveau esplanade (34,70) ainsi que cent pourcent (100%) de la mise aux normes de l'escalier seront supportées par le propriétaire du commerce 2, le solde des frais concernant les ascenseurs sera à charge de la copropriété CENTRE COMMERCIAL, les charges d'entretien de ces ascenseurs et escaliers restant des charges communes.
- \* Les frais liés au chauffage seront soit exclusivement à charge de son propriétaire ou occupant si le chauffage est privatif, soit par chaque copropriétaire sur base du relevé des compteurs installés dans chacun des lots privatifs si le chauffage est commun.
- \* Chaque lot privatif, à l'exception des emplacements de parking / box de garage, est pourvu d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants. Les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par son propriétaire ou occupant. La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au premier paragraphe relève d'un compteur spécifique. Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur, sont répartis entre les propriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes.
- \* L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes de l'association principale ou partielle, caves et emplacements de parking, et pour l'alimentation en force motrice des ascenseurs. La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constituent une charge commune à répartir au prorata des quotes-parts possédées par chaque propriétaire dans les parties communes.

Outre cela, chaque lot privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants.

Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par ces propriétaires ou occupants.

\* Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à l'association des copropriétaires concernée qui décidera de leur affectation.

\* L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés peut décider de modifier la répartition des charges communes.

Tout copropriétaire peut également demander au juge de modifier 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.

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic doit établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte, sans que ce décompte doive remonter à plus de cinq ans.

Ce décompte doit être approuvé, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

Ce décompte reprendra les sommes à rembourser à chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la hausse.

Ces paiements doivent s'effectuer sans intérêt dans les deux mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.

La créance ou la dette dont question ci-avant est réputée prescrite pour la période excédant cinq ans avant la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes.

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire prorata temporis. La date à prendre en considération est celle du jour où la cession a eu date certaine.

#### H.4.- TRANSMISSION DE LA PROPRIETE

Les droits et obligations qui suivent sont applicables simultanément pour l'association principale et pour chaque association partielle :

a) Dans la perspective d'une cession de droits immobiliers ou lors de ladite cession, le syndic transmet au vendeur, à son notaire ou à tout intermédiaire professionnel les données prévues par la loi.

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 demeure 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 de gérance et de nettoyage des parties communes, 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 le renouvellement de la toiture

#### H.5.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

- \* L'association principale est dénommée « ACP MARIUS RENARD ». Elle a son siège dans l'immeuble sis à 1070 Anderlecht, avenue Marius Renard 27/27 A. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.
- \* Une association partielle est dénommée « ACP MR1 ». Elle a son siège dans l'immeuble sis à 1070 Anderlecht, avenue Marius Renard 27/27 A. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.
- \* Une association partielle est dénommée « ACP MR2 ». Elle a son siège dans l'immeuble sis à 1070 Anderlecht, Place Martin Luther King 5. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.
- \* Une association partielle est dénommée « ACP MR3 ». Elle a son siège dans l'immeuble sis à 1070 Anderlecht, rue Antoine Nys 86. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.
- \* Une association partielle est dénommée « ACP CENTRE COMMERCIAL ». Elle a son siège dans l'immeuble sis à 1070 Anderlecht, avenue Marius Renard 29. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.
- \* Chaque association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique dès transcription des présents statuts à la conservation des hypothèques compétente.
- \* Chacune des associations 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.
- \* L'exécution des décisions condamnant chacune des associations des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes. Tous les copropriétaires concernés sont membres de l'association. Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à leurs quotes-parts dans les parties communes.

#### H.6.- ASSEMBLEES GENERALES

- \* Chaque association, principale ou partielle, se réunit en assemblée générale ainsi que suit :
  - a) L'assemblée générale ordinaire des membres de chaque association doit être convoquée chaque année entre le 1er et le 15 avril inclus ;
  - b) Une assemblée générale extraordinaire peut être convoquée à tout moment chaque fois qu'une décision doit être adoptée d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.
  - c) L'assemblée générale peut être convoquée également par le syndic à la requête d'un ou de plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes. Cette requête est adressée par lettre recommandée à la poste. Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires signataire de la requête peut procéder lui-même à cette convocation.
  - d) 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.
  - e) Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.
  - f) 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.
  - g) Le syndic convoque chacune des assemblées générales.
  - h) La convocation de l'assemblée générale doit être effectuée, sauf urgence, au moins quinze jours avant la date de l'assemblée par lettre recommandée à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la

convocation par un autre moyen de communication. La convocation doit mentionner, outre la date, l'heure et le lieu de l'assemblée, un ordre du jour détaillé et les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

- i) Chaque assemblée générale est présidée par le président ou, en son absence, par le vice président. Le président et le vice-président sont des copropriétaires de l'immeuble. Le président désigne un secrétaire et un scrutateur. Le président, le secrétaire et le scrutateur constituent ensemble le bureau.
- j) L'assemblée générale ne peut délibérer valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les propriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.
- k) 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 de quotes-parts.
- l) L'assemblée générale statue à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote sauf dans les cas déterminés ci-après. (les abstentions, votes blancs et nuls ne sont pas comptabilisés comme vote émis)
- m) 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 copropriété qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions et de toute mission qui lui serait confiée par l'assemblée générale
  - du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire
  - moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.
  - de donner pour une durée d'un an une mission ou délégation déterminée, le cas échéant, au conseil de copropriété, sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale.
- n) 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.
  - de la création d'associations partielles pourvues ou non de la personnalité juridique
- o) 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.
- p) Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. S'il est décidé de la constitution d'associations

partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.

- q) 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.
- r) 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.
- s) 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. Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.
- t) 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 sauf exception prévue par la loi. (Le cas échéant, en cas de partage des voix, l'assemblée demandera l'avis contraignant d'un tiers conseil à désigner en concertation). 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.
- u) 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.
- v) 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.
- w) Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.
- x) A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le Président, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires. Il consigne dans les 30 jours de l'assemblée les décisions adoptées par celle-ci dans le registre destiné à cet effet et qui est conservé au siège de l'association.

#### H.7.- LE SYNDIC

- \* Le syndic est désigné lors de la première assemblée générale des copropriétaires, ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

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

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.

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

- \* 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.



- \* Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours de la prise de cours de sa mission 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 dénomination sociale, son siège social et le numéro d'entreprise. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés. L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.
- \* 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 30 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) de transmettre à la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble ;
  - j) de souscrire toute assurance et notamment une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission ;
  - k) de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé ;
  - l) de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure ;
  - m) de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1er, 1°, une pluralité de devis ;
  - n) de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;
  - o) de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et les parents ou sociétés sœurs du syndic ;
  - p) de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de la transmettre à qui de droit ;
  - q) de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée ;
  - r) de préparer le budget prévisionnel ;
  - s) de déposer au siège de l'association le règlement d'ordre intérieur dans un délai d'un mois après l'élaboration de ce règlement, ainsi que de mettre à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale ;

- t) de notifier 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 ;
  - u) d'informer tous les autres copropriétaires sans délai lorsqu'il apprend d'un copropriétaire qu'il exerce une action relative à son lot ;
  - v) de procéder à la liquidation de l'association si l'assemblée générale reste en défaut de désigner un liquidateur ;
  - w) d'examiner les contestations éventuelles concernant les parties communes, et en fait rapport devant l'assemblée générale qui tranche.
  - \* Le syndic est seul responsable de sa gestion.
  - \* Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une courte durée ou à des fins déterminées.
  - \* L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.
  - \* 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.
  - \* Le syndic doit solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital.
- H.8.- CONSEIL DE COPROPRIETE
- \* Dans chaque association (générale ou partielle) disposant de la personnalité juridique de plus de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale.
  - \* Ce conseil de copropriété est exclusivement composé de copropriétaires nommés par chaque assemblée générale à la majorité absolue.  
Chaque conseil aura pour compétence :
    - de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions ;
    - de prendre connaissance de toutes pièces et documents relatifs à la gestion de la copropriété par le syndic. Celui-ci devra au préalable en être avisé; il assistera, dans ce cas, le conseil de la copropriété ;
    - d'exécuter toute mission ou délégation qui lui aurait été octroyée par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix. Celles-ci ne peuvent porter que sur des actes expressément déterminés par l'assemblée générale et littéralement repris dans le procès-verbal de délibération. Cette mission ou cette délégation expire de plein droit au terme d'un an à compter du jour de la tenue de l'assemblée générale octroyant celles-ci.
    - d'adresser aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

#### H.9.- ASSURANCES

- \* Tous les contrats d'assurances de la copropriété principale et des sous-copropriétés sont souscrits par le syndic de chaque association qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée générale, le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la copropriété.
- \* Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont ratifiées par l'assemblée générale concernée des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. A défaut de ratification, les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels.
- \* Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours, quand il sera demandé, pour la conclusion et l'exécution des contrats d'assurances et la signature des actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, les signer valablement à leur place.
- \* Les contrats d'assurances doivent couvrir l'immeuble et tous les copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le syndic délégué ou provisoire, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.
- \* Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.
- \* Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'association des copropriétaires. Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances souscrites.
- \* L'assemblée générale de l'association principale peut décider de souscrire une assurance globale pour tous les risques concernant directement ou indirectement le complexe immobilier, visés notamment à l'article qui suit.
- \* Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le syndic, aux frais de chaque association des copropriétaires :
  - Assurance contre l'incendie et les périls connexes  
Cette assurance doit couvrir au moins les périls suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les conflits du travail et les attentats, les dégâts dus à l'électricité, la tempête, la grêle, la pression de la neige, les dégâts des eaux, le bris des vitrages, le recours des tiers, le chômage immobilier, les frais de déblais et de démolition, les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation, les frais de remise en état des jardins et abords et les frais d'expertise.
  - Assurance responsabilité civile immeuble et ascenseur (pour l'association partielle concernée) ;
  - Assurance du personnel salarié  
Si l'association des copropriétaires emploie du personnel salarié, une assurance accidents du travail et sur le chemin du travail, de même qu'une assurance de responsabilité civile envers les tiers, doivent être souscrites.
  - Assurance responsabilité civile du syndic  
Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel exerçant son mandat à titre gratuit.
  - Assurance responsabilité civile du commissaire aux comptes

Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes, s'il est un copropriétaire non professionnel.

- Assurance responsabilité civile des membres du conseil de copropriété  
Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.
- \* D'autres assurances peuvent être souscrites par le syndic si l'assemblée générale le décide à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.
- \* L'assurance des biens couvre l'ensemble de l'immeuble, tant ses parties communes que ses parties privatives. Elle peut être étendue, le cas échéant, aux biens meubles appartenant à l'association des copropriétaires.  
L'immeuble doit être assuré pour sa valeur de reconstruction totale à neuf, toutes taxes et honoraires compris, et le contrat d'assurance incendie doit contenir une clause selon laquelle l'assureur renonce à l'application de la règle proportionnelle. Ce montant doit être indexé selon les règles en vigueur en matière d'assurance incendie.
- \* Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur lot privatif, il leur appartient de les assurer pour leur compte personnel et à leurs frais.
- \* De même, les copropriétaires qui estiment que l'assurance est faite pour un montant insuffisant ou qui souhaitent assurer d'autres périls ont la faculté de souscrire pour leur compte personnel et à leurs frais une assurance complémentaire.
- \* Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être alloué par cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.
- \* Le syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts que chacun possède dans les parties communes. Si une surprime est due sur un contrat d'assurance du fait de la profession exercée par un copropriétaire ou du chef du personnel qu'il emploie ou du chef du locataire ou occupant de son lot privatif ou, plus généralement, pour tout fait imputable à l'un des copropriétaires ou à son occupant, cette surprime est à charge exclusive du copropriétaire concerné.
- \* Sauf dérogation écrite et préalable du syndic, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant : « L'occupant devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il occupe contre les risques d'incendie et les périls connexes, les dégâts des eaux, le bris des vitres et le recours des tiers. Cette assurance devra être contractée auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège dans un pays de la Communauté Européenne. Les primes d'assurances sont à la charge exclusive de l'occupant qui devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ce contrat que du paiement de la prime annuelle, sur toute réquisition de la part de ce dernier. »
- \* Lorsque le contrat d'assurance des biens (assurance incendie et autres périls) prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci sera supportée par :
  - l'association des copropriétaires, à titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune ;
  - le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans son lot privatif ;
  - les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.Lorsque le contrat d'assurance de responsabilité civile prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci constitue une charge commune générale.
- \* Le syndic veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le syndic peut, de

plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement même dans un lot privatif.

- \* Le syndic supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts, sauf s'il s'agit de réparations concernant exclusivement un lot privatif et que le copropriétaire souhaite s'en charger à ses risques et périls.
- \* En cas de sinistre tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurances sont encaissées par le syndic et déposées sur un compte spécial ouvert à cet effet. Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle peut cependant être signée par le ou les propriétaires concernés par le dommage, si celui-ci n'a aucune conséquence directe ou indirecte sur les parties communes ; une copie doit en être remise au syndic.
- \* Il appartient au syndic d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de réparation ou reconstruction des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires. Le cas échéant, il lui appartient de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.
- \* Les indemnités seront affectées par priorité à la réparation des dommages ou à la reconstruction de l'immeuble, si celle-ci a été décidée.
- \* Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de l'association des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire possède dans les parties communes, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value. Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal, majoré de quatre points pour cent, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.
- \* Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.
- \* Par destruction de l'immeuble, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros œuvre ou de la structure de l'immeuble géré par une association partielle. La destruction est totale si l'immeuble a été détruit entièrement ou à concurrence de nonante pour cent au moins. La destruction totale d'une annexe est assimilée à une destruction partielle. La destruction est partielle si elle affecte moins de nonante pour cent du gros œuvre ou de la structure de l'immeuble.
- \* Sont notamment exclus de la notion de destruction :
  - les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives ;
  - les dommages qui ne concernent pas le gros œuvre de l'immeuble.
- \* La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par une assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurances ; elle peut aussi survenir lorsque l'immeuble a perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble, soit sa cession.
- \* La destruction totale ou partielle implique que l'assemblée générale de l'association concernée doit décider du sort de l'immeuble, de sa reconstruction ou de sa cession en bloc et de la dissolution de l'association des copropriétaires.

- \* La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires, qui doit être décidée par l'assemblée générale.
  - \* Les décisions de l'assemblée générale de reconstruire ou non sont prises :
    - à la majorité de quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'immeuble en bloc ;
    - à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.
  - \* Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'assemblée générale devra statuer, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sur le sort de l'association des copropriétaires. Les choses communes seront alors partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.
  - \* La reconstruction totale ou partielle n'implique pas de modification des quotes-parts de chaque copropriétaire dans les parties communes, sauf modification de celles-ci à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.
  - \* Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction partielle de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire sont tenus par priorité, à prix et conditions égaux, de céder tous leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble aux autres copropriétaires ou, si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en font la demande. Cette demande doit être adressée aux copropriétaires dissidents par lettre recommandée dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire partiellement l'immeuble a été prise par l'assemblée.  
 Une copie de cette lettre recommandée est envoyée au syndic pour information.  
 A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires dissidents ont la faculté de se rallier à cette décision s'ils en informent le syndic par lettre recommandée envoyée dans les huit jours ouvrables qui suivent l'envoi de la susdite lettre recommandée.  
 Quant aux copropriétaires qui persistent dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement l'immeuble, il leur sera retenu, du prix de cession, une somme équivalente à leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.  
 Les copropriétaires récalcitrants auront un délai de deux mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant décidé la reconstruction partielle de l'immeuble pour céder leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble.  
 A défaut de respecter ce délai, ils seront tenus de participer à la reconstruction partielle de l'immeuble comme s'ils avaient voté cette dernière.  
 A défaut d'accord entre les parties, le prix de cession sera déterminé par deux experts nommés par le président du tribunal de première instance de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager ; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon. Le prix sera payé au comptant.
- H.10.- DISSOLUTION - LIQUIDATION**
- 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.

- d) 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.
- e) 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.
- f) Les articles 186 et suivants du Code des Sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.
- g) 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 5 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.

**I.- VERSION NEERLANDAISE**

Dans un même contexte, ci-après suit la version néerlandaise dudit acte de base, pour ce qui concerne les points B.- à H.-. Il est à ce titre précisé qu'en cas de contradiction dans les termes, le texte établi en français prévaudra.

**B.- BASISAKTE**

- B.1.- Na deze uiteenzetting heeft de verschijnende partij ons gevraagd een authentieke akte op te stellen over haar intentie om de oorspronkelijke basisakte volledig te aan te passen om:
  - \* deze in overeenstemming te brengen met de artikels 577-2 tot 14 van het Burgerlijke Wetboek;
  - \* 4 deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid op te richten.
- B.2.- In dit opzicht wordt vermeld dat de hoofdvereniging de exclusieve bevoegdheid behoudt voor de algemene gemeenschappelijke delen en voor de elementen die onder het gemeenschappelijke beheer van het appartementsgebouw vallen. Zij beschikt bijgevolg over een restbevoegdheid.  
De eigendom van het appartementsgebouw zal dus verdeeld worden over meerdere personen in loten die elk bestaan uit een bebouwd privégedeelte, een aandeel in de vastgoedelementen van de hoofdvereniging en een aandeel in de vastgoedelementen van de deelvereniging waarin zijn privégedeelte zich bevindt.
- B.3.- Om deze verdeling uit te voeren, verklaart de verschijnende partij de totale aanpassing van de statuten van de mede-eigendom van de hoofdvereniging en van de 4 deelverenigingen op te stellen, met name met het doel het appartementsgebouw, de private en gemeenschappelijke delen van elke vereniging, het aandeel van de gemeenschappelijke delen die toebehoren aan elk privégedeelte te bepalen op basis van de toelichting waarvan hierna sprake, de rechten en plichten van elke mede-eigenaar met betrekking tot de private en gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging en van de deelverenigingen te beschrijven, evenals de criteria en de berekeningswijze voor de spreiding van de lasten van elke mede-eigenaar en het beheer van het appartementsgebouw en de details van het gemeenschappelijke leven te regelen.
- B.4.- De oprichting van de submede-eigendommen zal resulteren in het opstellen van een staat tussen de verschillende submede-eigendommen die een eventuele erfdienstbaarheid of bodembenutting ten gunste van een submede-eigendom zal vormen.  
Dit geldt met name voor:
  - ramen en uitzichten van het ene lot naar het andere;
  - de doorgang van het ene deel naar het andere van allerhande leidingen en buizen (regenwater en afvalwater, gas, elektriciteit, telefoon, schoorsteen) ter bediening van



- een of meerdere delen; deze passage kan ondergronds, op grondniveau of bovengronds gebeuren;
- en in het algemeen voor alle erfdienstbaarheden die blijken uit het gebruik van de ruimte.
- B.5.- De gemeenschappelijke delen van de hoofdonverdeeldheid (dienend erf) zijn bezwaard met de volgende erfdienstbaarheden:
- ten gunste van elke deelonverdeeldheid (heersend erf):
  - \* de erfdienstbaarheden voor de passage van alle leidingen of buizen die rechtstreeks of onrechtstreeks één of meerdere private delen van een deelonverdeeldheid bedienen.
  - \* de erfdienstbaarheden non-aedificandi op het perceel van elke deelonverdeeldheid zoals deze vermeld is op het eerder vermelde inplantingsplan, waarmee de gemeenschappelijke delen van de hoofdonverdeeldheid bezwaard zijn.
  - \* de erfdienstbaarheden voor overhang van terrassen, balkons en dakgoten boven de gemeenschappelijke delen van de hoofdonverdeeldheid.
  - ten gunste van de deelonverdeeldheid genaamd "WINKELCENTRUM", een erfdienstbaarheid voor algemene doorgang (te voet of met een voertuig) om toegang te verlenen tot de parkeerplaatsen, garages en winkels;
  - ten gunste van de deelonverdeeldheden genaamd "MR 1" en "MR 2", een erfdienstbaarheid voor algemene doorgang om de toegang te verlenen tot de privé-ingangen van de vermelde blokken;
- B.6.- De terrassen, balkons, relingen, balustrades, de waterdichtheid, de isolatielaag evenals het beton van de holle elementen die zij beschermt, zijn bijzondere gemeenschappelijke delen, evenals alle elementen die betrekking hebben op de buitenversiering van de gevels, evenals elke privé-eenheid waaraan een terras bevestigd is. De kosten verbonden tot het onderhoud van het terras zullen gedragen worden door elke privatieve deel waaraan een terras verbonden is. De kosten verbonden tot het structuur van deze terrassen zullen ten laste blijven van de bijzondere deelvereniging, waarvan de privatieve entiteit deel uitmaakt.
- Het wordt hier evenals vermeld dat iedere terras bevat een afscheiding, die enkel in het geval van brand mag open worden gemaakt, om toegang te kunnen verlenen tot de noodtrappen.
- B.7.- Het exclusieve gebruik kan in geen geval gescheiden worden van het private deel waaraan het verbonden is;
- B.8.- Elke eigenaar is verplicht het gemeenschappelijke deel waarvan hij het exclusieve genot heeft, te onderhouden, en met name de bekleding en de afloop van water van de terrassen om een normale afwatering toe te laten. De houder van het exclusieve genot heeft echter niet het recht om te bouwen, noch het recht om het terras of de tuin te overdekken waarvoor het genot aan hem werd toegekend conform deze akte.
- B.9.- Deze basisakte vormt één geheel met het mede-eigendomsreglement en zijn bijlage; ze beschrijft de rechten en plichten van de leden en toekomstige leden van de vereniging van mede-eigenaars. Deze rechten en plichten worden ook overgedragen aan alle rechtsopvolgers. Het mede-eigendomsreglement is opgenomen in deze akte.
- De eigenaars van een lot moeten in alle akten van overdracht of toewijzing van eigendom of vruchtgebruik, inclusief huurovereenkomsten, uitdrukkelijk vermelden dat de nieuwe belanghebbenden grondig op de hoogte zijn van deze basisakte en deze moeten respecteren, evenals de beslissingen die reglementair werden genomen of zullen worden genomen door de algemene vergadering van mede-eigenaars.
- C.- HOOFDVERENIGING GENAAMD "MARIUS RENARD"**
- C.1.- Beschrijving van appartementsgebouw:  
GEMEENTE ANDERLECHT – 8<sup>ste</sup> verdeling

Een onroerend complex op en met grond gelegen tussen **Marius Renardlaan en Antoine Nyslaan**, gekadastreerd volgens titel sectie H, deel van percelen 354 X, 367 A, 368 E, 372 C en 378 C, voor een oppervlakte van 82 are 88 centiare, en thans gekadastreerd wijk H, nummer 354 Z P000;

- C.2.- De verschijnende partij verklaart, zoals eerder vermeld, dat het appartementsgebouw momenteel is opgesplitst in private en gemeenschappelijke delen, die de gemeenschappelijke en ondeelbare eigendom zijn van alle mede-eigenaars van het appartementsgebouw, aanvankelijk verdeeld in twintigduizend twintigduizendsten ((20.000/20.000sten), na de algemene vergadering van 20 september 2016 gebracht op twee miljoen/twee miljoensten (2.000.000/2.000.000sten) die als ondeelbare accessoires verbonden zijn met de private delen.
- C.3.- Hier wordt vermeld dat het complex op drie verschillende niveaus (tussenniveaus uitgesloten) wordt gebouwd:
- \* het niveau « esplanade » (34,70) overeenstemmend met het gelijkvloers aan de gevel van de Antoine Nysstraat, aan het Noord-west kant;
  - \* het niveau « 1<sup>ste</sup> ondergrond » (30,00), overeenstemmend met het gelijkvloers aan de gevel van de Martin Luther King plaats, aan het Zuid-Oost kant;
  - \* het niveau « 2<sup>de</sup> ondergrond » (25,40 et 27,00), overeenstemmend met het volledige ondergrondse niveau.
- C.4.- De gemeenschappelijke delen van de hoofdonverdeeldheid horen ondeelbaar toe aan de eigenaars evenredig met hun aandeel in de mede-eigendom zoals hierna vermeld. Dientengevolge behoren zij niet toe aan de vereniging van mede-eigenaars. De akten die uitsluitend betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen zullen bij de bevoegde hypotheekbewaarder uitsluitend worden overgeschreven op naam van de vereniging van mede-eigenaars.
- Als gevolg hiervan zal elke minnelijke of gerechtelijke vervreemding of elke inrichting van rechten waarmee een privégedeelte bezwaard is, niet alleen leiden tot de vervreemding of belasting van het private gedeelte van de eigendom, maar ook van het aandeel in de gemeenschappelijk delen dat er onlosmakelijk mee verbonden is.
- C.5.- De hoofdvereniging omvat het hele appartementsgebouw, waaronder het terrein, evenals alle constructies die alle private delen van het appartementsgebouw bedienen of plaats bieden aan alles wat noodzakelijk is voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.
- Het concept van het algemeen nut voor alle gebouwen van het appartementsgebouw moet gelden als criterium om te bepalen of een gemeenschappelijk deel algemeen (hoofdvereniging) of gedeeltelijk (deelvereniging) is. Dientengevolge moet het concept van speciaal nut voor een gebouw dat onder het statuut van de gedwongen mede-eigendom valt, fungeren als criterium voor het bepalen van de gemeenschappelijke delen van dit gebouw.
- Worden als dusdanig beschouwd als algemene gemeenschappelijke delen: het terrein, de betonnen sokkel die het hele complex ondersteunt, de pijlers en grote steunmuren van het complex (zelfs deze die zich onder een submede-eigendom bevinden), de afvoeren, riolen en technische leidingen die alle submede-eigendommen bedienen, de voetgangerdoorgang op het niveau het gelijkvloers, ...
- C.6.- De aandelen in de gemeenschappelijke delen van elke privégedeelte van elke deelvereniging worden als volgt bepaald:
- C.6.1.- DEELVERENIGING GENAAMD "MR1":  
Aan deze deelvereniging worden achthonderdduizend/twee miljoensten (800.000/2.000.000sten) van de gemeenschappelijke algemene delen toegewezen;
- C.6.2.- DEELVERENIGING GENAAMD "MR2":  
Aan deze deelvereniging worden honderd zestigduizend/twee miljoensten (160.000/2.000.000sten) van de gemeenschappelijke algemene delen toegewezen;

C.6.3.- DEELVERENIGING GENAAMD “MR3”:

Aan deze deelvereniging worden veertigduizend honderd/twee miljoensten (40.100/2.000.000sten) van de gemeenschappelijke algemene delen toegewezen;

C.6.4.- DEELVERENIGING GENAAMD “WINKELCENTRUM”:

Aan deze deelvereniging worden negenhonderd negennegentigduizend negenhonderd/twee miljoensten (999.900/2.000.000sten) van de gemeenschappelijke algemene delen toegewezen;

C.7.- Bovendien en op een niet-exhaustieve wijze, blijkt uit de nota van de landmeter dat volgende erfdienstbaarheden op het niveau van het complex bestaan:

1. Een erfdienstbaarheid van doorgang op alle loten zal worden gevestigd om de grote onderhoudswerken of herstellingen van de gevel, de dak of andere gemeenschappelijke onderdelen te kunnen uitvoeren;
2. Een erfdienstbaarheid van doorgang wordt gevestigd voor de schoorsteenpijpen op alle privatieve gedeelten;
3. Een erfdienstbaarheid van doorgang wordt gevestigd op het niveau van de ingang van de parking (niveau 25,40) ten voordeel van de “MR1” blok (18 garage boxen) (onder A op het niveauplan 25,40 en 27,00);
4. Een erfdienstbaarheid van doorgang voor de verwarming- en warme waterleidingen wordt gevestigd op de blok “WINKELCENTRUM” ten gunste van de “MR2” blok (onder B op het niveauplan 25,40 en 27,00);
5. Een erfdienstbaarheid van doorgang voor de rioolwater (afvoerbuizen esplanade parking en WINKEL 1) wordt gevestigd op loten “GARAGE 04”, “GARAGE 05”, “GARAGE 06” ten gunste van de blokken “WINKEL 1” en de loten parking 01 tot 82 op de Esplanade (onder C op het niveauplan 25,40 en 27,00);
6. Een erfdienstbaarheid verbonden tot de installatie van een ventilatiemotor ten gunste van “WINKEL 2” wordt gevestigd op de blok “WINKELCENTRUM” (onder D op de niveauplan 25,40 en 27,00);
7. Een erfdienstbaarheid van doorgang voor de waterleidingen wordt gevestigd op de blok “WINKELCENTRUM” ten voordeel van de blok “MR1” (onder E op het niveauplan 25,40 en 27,00);
8. Een erfdienstbaarheid van doorgang voor de rioolwater (afvoerbuizen) wordt gevestigd op de blok “WINKELCENTRUM” ten voordeel van de blokken “MR2”, “MR3” en van alle loten van het “WINKELCENTRUM” (onder F op het niveauplan 25,40 en 27,00);  
Ingeval een interventie op deze rioolwater nodig zou zijn, zullen de eigenaar van de boxen 57 tot 63 een toegang bieden.
9. Een erfdienstbaarheid van doorgang wordt gevestigd op “WINKEL 2” ten voordele van “WINKEL 1”, “WINKEL 3”, en “WINKEL 5” (onder G op het niveauplan 30,00);
10. Een erfdienstbaarheid van doorgang wordt gevestigd op de buitenste hall (ingang van “bureau 0.1” in blok “MR3 en op het trappenhuis op het niveau 34,70 naar het niveau 27,00 van de “MR3” blok) ten voordeel van “WINKELCENTRUM” (onder H op het niveauplan van 34,70);
11. Een erfdienstbaarheid van doorgang wordt gevestigd op “ENTREPOT/STOCK” ten voordeel van de lot “WINKEL 4” voor de afvoer van de afzuigkap (onder I op het niveauplan 34,70);
12. Een erfdienstbaarheid van doorgang voor voetganger wordt gevestigd op de gehele parking esplanade om tot het trappenhuis en de lift toegang te hebben naar de niveau’s 30,00 en 25,40 (onder J op het niveauplan 34,70);
13. Een erfdienstbaarheid van doorgang wordt gevestigd voor de buizen en de pijpleidingen – op het plafond vastgesteld – (verwarming, afvalwater, EFS en ECS) op “ENTREPOT/STOCK 0” ten voordeel van de “MR 2” blok (onder K, doch enkel ter indicatieve titel vermeld, op het niveauplan 34,70).

**D.- DEELVERENIGING GENAAMD "MR1"**

D.1.- De deelvereniging bestaat:

- enerzijds uit de gemeenschappelijke delen die in mede-eigendom en in gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan alle mede-eigenaars;
  - anderzijds uit de privédelen die de exclusieve eigendom zijn van één enkele eigenaar.
- De gemeenschappelijke delen van de deelvereniging "MR1" zijn onderverdeeld in achthonderdentienduizendtweehonderd/achthonderdentienduizendtweehonderdsten (810.200/810.200sten) gekoppeld aan de privédelen in overeenstemming met de hierna vermelde aandelen.

Na deze verdeling zal elk van de private delen een dubbel aandeel ontvangen:

- \* enerzijds in de algemene gemeenschappelijke delen (2.000.000sten);
- \* anderzijds in de specifieke gemeenschappelijke delen "MR 1" (810.200sten).

D.2.- De gemeenschappelijke delen in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid zijn de constructies die over het algemeen gekoppeld zijn aan blok MR 1, alles wat hierna niet beschreven is als privé, de delen van het gebouw of het terrein bestemd voor gebruik door alle of een deel van de mede-eigenaars, de aandelen in de gemeenschappelijke delen die behoren bij elk privédeel, de technische leidingen, de afvoerbuizen voor water, de liften in gebouw MR1, het verwarmingssysteem, ...

D.3.- Op elk van de hierna vermelde niveaus vindt men:

\* **op het niveau van de tweede ondergrondse verdiepingen:**

- gemeenschappelijk delen, schoorstenen, het ketelhuis, het waterlokaal, de liftkoker, de trappen en trappenhalen, de vrije ruimtes voor de parkeerplaatsen voor wagens; de gemeenschappelijke meters, het telefonielokaal en het lokaal voor de mazouttanks;
- privatieve delen, met name:

\* **18 parkeerplaatsen genummerd van G.P.1. tot G.P.18., bevattend elk:**

a) in privatieve en exclusieve eigendom: de garagebox zelf met haar deur;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- \* negenenennegentig/tweemiljoensten (99/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
- \* honderd/achthonderdentienduizend tweehonderdsten (100/810.200sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR1";
- \* Een geheel van kleine kelders genummerd van 1 tot 34 en een kelder genomen "winkelkelder", bevattend geen aandelen in de gemeenschappelijke delen (zijnde geïntegreerd in de appartementen);

\* **Op het niveau van de 1<sup>ste</sup> ondergrondse verdieping:**

- de gemene delen, met name de schoorstenen, het verwarmingslokaal, het waterlokaal, de liftkokers, de trappen en de trappenhallen, de verkeersruimten; de meterlokalen, de telefoonlokaal en de lokaal voor de stookolietank;
- de privatieve delen, met name:
- een geheel van kelders genummerd van 35 tot 175, bevattend geen aandelen in de gemeenschappelijke delen (zijnde geïntegreerd in de appartementen);
- **Winkelruimte "WINKEL MR 1", bevattend:**

a) in privatieve en exclusieve eigendom: op het niveau van het gelijkvloers, de winkelruimte zelf met haar privatieve deur, en op het niveau van de ondergrondse de "Winkel";

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- negenduizend zeshonderdzevenenzeventig/tweemiljoensten (9.677/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
- negenduizend achthonderd/achthonderdentienduizend tweehonderdsten (9.800/810.200sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR1";

\* **Op het intermediaire niveau:**

- gemeenschappelijke delen, met name de hall naar de kelders, de boilers, de pijpleidingen, water; vallen; W.-C., riolen, evz., de trappen en de trappenhallen;

- de privatieve delen, met name een geheel van kelders genummerd van 176 tot 241, bevattend geen aandelen in de gemeenschappelijke delen (zijnde geïntegreerd in de appartementen);
- \* **Op het esplanade niveau (gelijkvloers):**
  - gemeenschappelijke delen, met name de hall met de hall, de trappen en de trappenhallen, de liften, de conciërgerie, nummer 1 en 2, een lokaal voor kindervagen.
  - de privatieve delen, met name:
    - Appartement ESE, bevattend:**
      - a) in privatieve en exclusieve eigendom: het appartement zelf met één slaapkamer, de deur ;
      - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
        - tweeduizend vierentwintig/tweemiljoenen (2.024/2.000.000sten) in de algemene gemeene delen;
        - tweeduizend vijftig/ achthonderdentienduizend tweehondersten (2.050/810.200sten) in de bijzondere gemeene delen van de blok "MR1";
    - Appartement ESG, bevattend:**
      - a) in privatieve en exclusieve eigendom: het appartement zelf met één slaapkamer, de deur ;
      - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
        - tweeduizend honderd tweeënzeventig/tweemiljoenen (2.172/2.000.000sten) in de algemene gemeene delen;
        - tweeduizend tweehonderd/achthonderdentienduizend tweehondersten (2.200/810.200sten) in de bijzondere gemeene delen van de blok "MR1";
    - Appartement ESK, bevattend:**
      - a) in privatieve en exclusieve eigendom: het appartement zelf met 2 slaapkamers, de deur ;
      - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
        - tweeduizend tweehonderdeenzeventig/tweemiljoenen (2.271/2.000.000sten) in de algemene gemeene delen;
        - tweeduizend driehonderd/achthonderdentienduizend tweehondersten (2.300/810.200sten) in de bijzondere gemeene delen van de blok "MR1";
    - Appartement ESL, bevattend:**
      - a) in privatieve en exclusieve eigendom: het appartement zelf met 2 slaapkamers, de deur ;
      - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
        - tweeduizend zeshonderdzeventien/tweemiljoenen (2.617/2.000.000sten) in de algemene gemeene delen;
        - tweeduizend zeshonderd vijftig/achthonderdentienduizend tweehondersten (2.650/810.200sten) in de bijzondere gemeene delen van de blok "MR1";
  - \* **Op het niveau van de bel-étage:**
    - Appartement ABE, bevattend:**
      - a) in privatieve en exclusieve eigendom: het appartement zelf met 3 slaapkamers, de deur ;
      - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
        - tweeduizend zevenhonderdvijftien/tweemiljoenen (2.715/2.000.000sten) in de algemene gemeene delen;
        - tweeduizend zevenhonderdvijftig/achthonderdentienduizend tweehondersten (2.750/810.200sten) in de bijzondere gemeene delen van de blok "MR1";
    - Appartement BBE, bevattend:**
      - a) in privatieve en exclusieve eigendom: het appartement zelf met 2 slaapkamers, de deur ;
      - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
        - tweeduizend tweehonderdeenzeventig/tweemiljoenen (2.271/2.000.000sten) in de algemene gemeene delen;
        - tweeduizend driehonderd/achthonderdentienduizend tweehondersten (2.300/810.200sten) in de bijzondere gemeene delen van de blok "MR1";

**Appartement CBE, bevattend:**

- a) in privatieve en exclusieve eigendom: het appartement zelf met 2 slaapkamers, de deur ;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- tweeduizend tweehonderdtweëntwintig/tweemiljoensten (2.222/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
- tweeduizend tweehonderdvijftig/achthonderdentienduizend tweehonderdsten (2.250/810.200sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR1";

**Appartement DBE, bevattend:**

- a) in privatieve en exclusieve eigendom: het appartement zelf met 2 slaapkamers, de deur ;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- tweeduizend tweehonderdéénzeventig/tweemiljoensten (2.271/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
- tweeduizend driehonderd/achthonderdentienduizend tweehonderdsten (2.300/810.200sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR1";

**Appartement EBE, bevattend:**

- a) in privatieve en exclusieve eigendom: het appartement zelf met 2 slaapkamers, de deur ;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- tweeduizend tweehonderdéénzeventig/tweemiljoensten (2.271/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
- tweeduizend driehonderd/achthonderdentienduizend tweehonderdsten (2.300/810.200sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR1";

**Appartement FBE, bevattend:**

- a) in privatieve en exclusieve eigendom: het appartement zelf met 1 slaapkamer, de deur ;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- duizend negenhonderdvijfzeventig/tweemiljoensten (1.975/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
- tweeduizend/achthonderdentienduizend tweehonderdsten (2.000/810.200sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR1";

**Appartement GBE, bevattend:**

- a) in privatieve en exclusieve eigendom: het appartement zelf met 2 slaapkamers, de deur ;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- tweeduizend tweehonderdéénzeventig/tweemiljoensten (2.271/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
- tweeduizend driehonderd/achthonderdentienduizend tweehonderdsten (2.300/810.200sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR1";

**Appartement HBE, bevattend:**

- a) in privatieve en exclusieve eigendom: het appartement zelf met 2 slaapkamers, de deur ;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- duizend negenhonderdvijfzeventig/tweemiljoensten (1.975/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
- tweeduizend/achthonderdentienduizend tweehonderdsten (2.000/810.200sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR1";

**Appartement IBE, bevattend:**

- a) in privatieve en exclusieve eigendom: het appartement zelf met 2 slaapkamers, de deur ;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- tweeduizend tweehonderdtweëntwintig/tweemiljoensten (2.222/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
- tweeduizend tweehonderdvijftig/achthonderdentienduizend tweehonderdsten (2.250/810.200sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR1";

**Appartement JBE, bevattend:**

- a) in privatieve en exclusieve eigendom: het appartement zelf met 2 slaapkamers, de deur ;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :



- tweeduizend tweehonderdéénenzeventig/tweemiljoensten (2.271/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
- tweeduizend driehonderd/achthonderdentienduizend tweehonderdsten (2.300/810.200sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR1";

**Appartement KBE en LBE, bevattend:**

- a) in privatieve en exclusieve eigendom: het appartement zelf met zes slaapkamers, de deur ;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- vijfduizend honderdvierentachtig/tweemiljoensten (5.184/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
- vijfduizend tweehonderdvijftig/achthonderdentienduizend tweehonderdsten (5.250/810.200sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR1";

***Het appartement LBE bevat volgens oorspronkelijke basisakte tweeduizend zeventhonderdenvijftien/tweemiljoensten (2.715/2.000.000sten) van de algemene gemene delen, en werd opgenomen in de KBE appartement en zijn aandelen.***

**\* Type verdieping van de 1<sup>ste</sup> tot 23<sup>ste</sup> en van de 25<sup>ste</sup> tot 27<sup>ste</sup> verdieping**

**Appartement type A, bevattend:**

- a) in privatieve en exclusieve eigendom: het appartement zelf met 3 slaapkamers, de deur ;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- tweeduizend zeventhonderdvijftien/tweemiljoensten (2.715/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
- tweeduizend zeventhonderdvijftig/achthonderdentienduizend tweehonderdsten (2.750/810.200sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR1";

**Appartement type B, bevattend:**

- a) in privatieve en exclusieve eigendom: het appartement zelf met 3 slaapkamers, de deur ;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- tweeduizend vierhonderdnegenenzestig/tweemiljoensten (2.469/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
- tweeduizend vijfhonderd/achthonderdentienduizend tweehonderdsten (2.500/810.200sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR1";

**Appartement type C, bevattend:**

- a) in privatieve en exclusieve eigendom: het appartement zelf met 3 slaapkamers, de deur ;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- tweeduizend tweehonderdtweëntwintig/tweemiljoensten (2.222/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
- tweeduizend tweehonderdvijftig/achthonderdentienduizend tweehonderdsten (2.250/810.200sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR1";

**Appartement type D, bevattend:**

- a) in privatieve en exclusieve eigendom: het appartement zelf met 2 slaapkamers, de deur ;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- tweeduizend tweehonderdéénenzeventig/tweemiljoensten (2.271/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
- tweeduizend driehonderd/achthonderdentienduizend tweehonderdsten (2.300/810.200sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR1";

**Appartement type E, bevattend:**

- a) in privatieve en exclusieve eigendom: het appartement zelf met 2 slaapkamers, de deur ;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- tweeduizend tweehonderdéénenzeventig/tweemiljoensten (2.271/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
- tweeduizend driehonderd/achthonderdentienduizend tweehonderdsten (2.300/810.200sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR1";

**Appartement type F, bevattend:**



- a) in privatieve en exclusieve eigendom: het appartement zelf met 1 slaapkamer, de deur ;  
 b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- duizend negenhonderdvijfenzeventig/tweemiljoenen (1.975/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
  - tweeduizend/achthonderdentienduizend tweehonderdsten (2.000/810.200sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR1";
- Appartement type G, bevattend:**
- a) in privatieve en exclusieve eigendom: het appartement zelf met 1 slaapkamer, de deur ;  
 b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- tweeduizend tweehonderdéénzeventig/tweemiljoenen (2.271/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
  - tweeduizend driehonderd/achthonderdentienduizend tweehonderdsten (2.300/810.200sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR1";
- Appartement type H, bevattend:**
- a) in privatieve en exclusieve eigendom: het appartement zelf met 1 slaapkamer, de deur ;  
 b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- duizend negenhonderdvijfenzeventig/tweemiljoenen (1.975/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
  - tweeduizend/achthonderdentienduizend tweehonderdsten (2.000/810.200sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR1";
- Appartement type I, bevattend:**
- a) in privatieve en exclusieve eigendom: het appartement zelf met 2 slaapkamers, de deur ;  
 b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- tweeduizend tweehonderdtweëntwintig/tweemiljoenen (2.222/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
  - tweeduizend tweehonderdvijftig/achthonderdentienduizend tweehonderdsten (2.250/810.200sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR1";
- Appartement type J, bevattend:**
- a) in privatieve en exclusieve eigendom: het appartement zelf met 2 slaapkamers, de deur ;  
 b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- tweeduizend tweehonderdéénzeventig/tweemiljoenen (2.271/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
  - tweeduizend driehonderd/achthonderdentienduizend tweehonderdsten (2.300/810.200sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR1";
- Appartement type K, bevattend:**
- a) in privatieve en exclusieve eigendom: het appartement zelf met 3 slaapkamers, de deur ;  
 b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- tweeduizend vierhonderdnegenenzestig/tweemiljoenen (2.469/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
  - tweeduizend vijfhonderd/achthonderdentienduizend tweehonderdsten (2.500/810.200sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR1";
- Appartement type L, bevattend:**
- a) in privatieve en exclusieve eigendom: het appartement zelf met 3 slaapkamers, de deur ;  
 b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- tweeduizend zevenhonderdvijftien/tweemiljoenen (2.715/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
  - tweeduizend zevenhonderdvijftig/achthonderdentienduizend tweehonderdsten (2.750/810.200sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR1";
- \* **Op de 24<sup>ste</sup> verdieping**
- Appartement A 24, bevattend:**
- a) in privatieve en exclusieve eigendom: het appartement zelf met 3 slaapkamers, de deur ;  
 b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- tweeduizend zevenhonderdvijftien/tweemiljoensten (2.715/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
- tweeduizend zevenhonderdvijftig/achthonderdentienduizend tweehonderdsten (2.750/810.200sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR1";

**Appartement B 24, bevattend:**

- a) in privatieve en exclusieve eigendom: het appartement zelf met 3 slaapkamers, de deur ;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- tweeduizend vierhonderdnegenenzestig/tweemiljoensten (2.469/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
- tweeduizend vijfhonderd/achthonderdentienduizend tweehonderdsten (2.500/810.200sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR1";

**Appartement C 24, bevattend:**

- a) in privatieve en exclusieve eigendom: het appartement zelf met 3 slaapkamers, de deur ;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- tweeduizend tweehonderdtweëntwintig/tweemiljoensten (2.222/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
- tweeduizend tweehonderdvijftig/achthonderdentienduizend tweehonderdsten (2.250/810.200sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR1";

**Appartement D 24, bevattend:**

- a) in privatieve en exclusieve eigendom: het appartement zelf met 2 slaapkamers, de deur ;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- tweeduizend tweehonderdéénenzeventig/tweemiljoensten (2.271/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
- tweeduizend driehonderd/achthonderdentienduizend tweehonderdsten (2.300/810.200sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR1";

**Appartement E 24, bevattend:**

- a) in privatieve en exclusieve eigendom: het appartement zelf met 2 slaapkamers, de deur ;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- tweeduizend tweehonderdéénenzeventig/tweemiljoensten (2.271/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
- tweeduizend driehonderd/achthonderdentienduizend tweehonderdsten (2.300/810.200sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR1";

**Appartement F 24, bevattend:**

- a) in privatieve en exclusieve eigendom: het appartement zelf met 1 slaapkamer, de deur ;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- duizend negenhonderdvijfzeventig/tweemiljoensten (1.975/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
- tweeduizend/achthonderdentienduizend tweehonderdsten (2.000/810.200sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR1";

**Appartement G 24, bevattend:**

- a) in privatieve en exclusieve eigendom: het appartement zelf met 2 slaapkamers, de deur ;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- tweeduizend tweehonderdéénenzeventig/tweemiljoensten (2.271/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
- tweeduizend driehonderd/achthonderdentienduizend tweehonderdsten (2.300/810.200sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR1";

**Appartement H 24, bevattend:**

- a) in privatieve en exclusieve eigendom: het appartement zelf met 1 slaapkamer, de deur ;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- duizend negenhonderdvijfzeventig/tweemiljoensten (1.975/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;

- tweeduizend/achthonderdentienduizend tweehonderdsten (2.000/810.200sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR1";

**Appartement I 24, bevattend:**

- a) in privatieve en exclusieve eigendom: het appartement zelf met 2 slaapkamers, de deur ;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- tweeduizend tweehonderdtweëntwintig/tweemiljoensten (2.222/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
- tweeduizend tweehonderdvijftig/achthonderdentienduizend tweehonderdsten (2.250/810.200sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR1";

**Appartement J 24, bevattend:**

- a) in privatieve en exclusieve eigendom: het appartement-flat zelf, de deur ;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- duizend zeshonderdnegenenzeventig/tweemiljoensten (1.679/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
- duizend zeshonderd/achthonderdentienduizend tweehonderdsten (1.700/810.200sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR1";

**Appartement K 24, bevattend:**

- a) in privatieve en exclusieve eigendom: het appartement zelf met 3 slaapkamers, de deur ;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- tweeduizend vierhonderdnegenenzestig/tweemiljoensten (2.469/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
- tweeduizend vijfhonderd/achthonderdentienduizend tweehonderdsten (2.500/810.200sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR1";

**Appartement L 24, bevattend:**

- a) in privatieve en exclusieve eigendom: het appartement zelf met 5 slaapkamers, de deur ;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- drieduizend driehonderd en acht/tweemiljoensten (3.308/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
- drieduizend driehonderdvijftig/achthonderdentienduizend tweehonderdsten (3.350/810.200sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR1";

***Waarbij wordt vermeld dat een overdracht van onverdeelde aandelen in de gemeenschappelijke delen werd uitgevoerd tussen de loten J 24 en L 24.***

- D.4.- Hier wordt uitdrukkelijk bedongen dat de inrichting, de versiering, en het schoonmaak van de overloop bij elke verdieping zal beheerd en gedragen worden door de mede-eigenaars van deze verdieping.
- D.5.- Geen enkele kelder kan worden overgedragen zonder het lot waaraan hij toebehoort. Zoals hierboven vermeld, wordt er geen aandeel aan de kelders toegewezen. Deze werden aan enkele appartementen toegewezen ten tijde van de eerste verkopen, anderen zijn gemeenschappelijke delen geworden en anderen werden niet verwezenlijken. Voor de toewijzing van de kelders, is er naar de eigendomstitels van de appartementen verwezen.
- D.6.- Op een niet-exhaustieve wijze, zijn beschouwd als gedeelte van de privatieve eigendom: de vloer, de binnenwanden en hun deuren, de raamkozijnen, de schachtdeuren, de interne leidingen van de privatieve gedeelten, de bijzondere sanitaire installaties, de schoorstenen voor zover dat deze als exclusieve gebruik dienen voor de appartementen waarvan ze afhankelijk zijn, het centraal/individueel verwarmingsinstallaties en de individueel warm waterdistributie van de privatieve gedeelten, de installatie van de deur opener en de parlophonie die zich binnen de privatieve gedeelten bevinden, alles dat zich binnen de privatieve gedeelten bevindt en tot het exclusief gebruik van door de eigenaars of de bewoners dient.

**E.- DEELVERENIGING GENAAMD "MR2"**

- E.1.- De deelvereniging bestaat:
- enerzijds uit de gemeenschappelijke delen die in mede-eigendom en in gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan alle mede-eigenaars;
  - anderzijds uit de privédelen die de exclusieve eigendom zijn van één enkele eigenaar.
- De gemeenschappelijke delen van de deelvereniging "MR2" zijn onderverdeeld in honderdzestigduizend/honderdzestigduizendsten (160.000/160.000èmes) gekoppeld aan de privédelen in overeenstemming met de hierna vermelde aandelen.
- Na deze verdeling zal elk van de private delen een dubbel aandeel ontvangen:
- \* enerzijds in de algemene gemeenschappelijke delen (2.000.000sten);
  - \* anderzijds in de specifieke gemeenschappelijke delen "MR2" (160.000sten).
- E.2.- De gemeenschappelijke delen in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid zijn de constructies die over het algemeen gekoppeld zijn aan blok MR 2, alles wat hierna niet beschreven is als privé, de delen van het gebouw of het terrein bestemd voor gebruik door alle of een deel van de mede-eigenaars, de aandelen in de gemeenschappelijke delen die behoren bij elk privédeel, de technische leidingen, de afvoerbuizen voor water, de liften in gebouw MR1, het verwarmingssysteem, ...
- E.3.- Op elk van de hierna vermelde niveaus vindt men:
- \* **op het niveau van de ondergrondse verdiepingen:**
    - gemeenschappelijk delen, zijnde de trappen en trappenhal, gangen, hoogspanningscabine, liftkoker, ruimtes voor gas- en electriciteitstellers, technisch lokalen, kelder van de conciërge, vrije ruimtes;
    - privatieve delen, met name kelders nummer 242 tot 321, die geen aandeel hebben in de gemene delen;
  - \* **op het niveau van het gelijkvloers:**
    - gemene delen, met name de hall met trappenhuis, de liften, de liftkokers, lokaal voor kinderwagen;
    - de privatieve delen, met name:
 

**Winkel 1, bevattend:**

      - a) in privatieve en exclusieve eigendom: de winkel met WC, hall en reserve, en kelder op het niveau van de ondergrond;
      - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
        - zesduizend negenhonderd/tweemiljoensten (6.900/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
        - zesduizend negenhonderd/ honderdzestigduizendsten (6.900/160.000sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR2";

**Winkel 2, bevattend:**

      - a) in privatieve en exclusieve eigendom: de winkel met kleedkamer, WC, luchtsluis en reserve, en zijn een kelder op het niveau van de ondergrond;
      - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
        - zesduizend zeshonderd/tweemiljoensten (6.600/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
        - zesduizend zeshonderd/ honderdzestigduizendsten (6.600/160.000sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR2";

**Winkel 3, bevattend:**

      - a) in privatieve en exclusieve eigendom: de winkel met kantoor, kleedkamer, WC, luchtsluis en reserve, en zijn kelder op het niveau van de ondergrond;
      - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
        - vijfduizend éénhonderd/tweemiljoensten (5.100/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
        - vijfduizend éénhonderd/ honderdzestigduizendsten (5.100/160.000sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR2";
  - \* **op het esplanade niveau (gelijkvloers):**

- gemene delen, met name de hall met trappenhuis, lokaal voor kinderwagen, afvoerbuizen, technische lokalen, brandtrap, conciërgerie;
- de privatieve delen, met name:
  - Studio H, bevattend:**
  - a) in privatieve en exclusieve eigendom: living met een slaaphoek, hall met kast, keuken, ruimte met een kastje, badkamer met WC ;
  - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
    - duizend driehonderd/tweemiljoenen (1.300/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
    - duizend driehonderd/ honderdzestigduizendsten (1.300/160.000sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR2";
  - Appartement I, bevattend:**
  - a) in privatieve en exclusieve eigendom: hall met kastje, keuken, living, één slaapkamer, ruimte met kastje, berging, WC, badkamer ;
  - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
    - duizend negenhonderd/tweemiljoenen (1.900/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
    - duizend negenhonderd/ honderdzestigduizendsten (1.900/160.000sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR2";
  - Appartement N, bevattend:**
  - a) in privatieve en exclusieve eigendom: hall met kastje, keuken, living, één slaapkamer, ruimte met kastje, berging, WC, badkamer ;
  - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
    - duizend negenhonderd/tweemiljoenen (1.900/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
    - duizend negenhonderd/ honderdzestigduizendsten (1.900/160.000sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR2";
  - Appartement W, bevattend:**
  - a) in privatieve en exclusieve eigendom: hall met kastje, kleedkamer met WC, badkamer met WC, keuken, berging en kastje, drie slaapkamers, living, mogelijke terras aan de kant van de living en de keuken ;
  - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
    - drieduizend tweehonderd/tweemiljoenen (3.200/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
    - drieduizend tweehonderd/ honderdzestigduizendsten (3.200/160.000sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR2";
  - Appartement L, bevattend:**
  - a) in privatieve en exclusieve eigendom: hall, living, ruimte, kastje, WC, keukenplaats, één slaapkamer, badkamer ;
  - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
    - duizend vijfhonderd/tweemiljoenen (1.500/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
    - duizend vijfhonderd/honderdzestigduizendsten (1.500/160.000sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR2";
  - \* **Type verdieping aan de linkerkant (1<sup>ste</sup> tot 4<sup>de</sup> verdieping):**
    - gemene delen, met name de hall met het trappenhuis, trappen, doorgang, liftenkokers, brandtrap, technische lokaal;
    - de privatieve delen, met name:
      - Appartement A, bevattend:**
      - a) in privatieve en exclusieve eigendom: hall met kastje, WC, badkamer, living, terras toegankelijk door de living, keuken, één slaapkamer, terras toegankelijk door de slaapkamer ;

- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- duizend zevenhonderd/tweemiljoensten (1.700/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
  - duizend zevenhonderd/honderdzestigduizendsten (1.700/160.000sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR2";
- Appartement B, bevattend:**
- a) in privatieve en exclusieve eigendom: hall met kastje, WC, badkamer, één slaapkamer, living, terras toegankelijk door de living, keuken, berging, één slaapkamer ;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- duizend vijfhonderd/tweemiljoensten (1.500/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
  - duizend vijfhonderd/honderdzestigduizendsten (1.500/160.000sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR2";
- Appartement C, bevattend:**
- a) in privatieve en exclusieve eigendom: hall met twee kastje, ruimte met berging, WC, badkamer, één slaapkamer, living, terras toegankelijk door de living, keuken ;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- duizend achthonderd/tweemiljoensten (1.800/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
  - duizend achthonderd/honderdzestigduizendsten (1.800/160.000sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR2";
- Appartement D, bevattend:**
- a) in privatieve en exclusieve eigendom: hall met twee kastjes, ruimte met berging, WC, badkamer, één slaapkamer, living, terras toegankelijk door de living, keuken ;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- duizend achthonderd/tweemiljoensten (1.800/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
  - duizend achthonderd/honderdzestigduizendsten (1.800/160.000sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR2";
- Appartement E, bevattend:**
- a) in privatieve en exclusieve eigendom: hall met kastje, WC, badkamer, één slaapkamer, living, terras toegankelijk door de living, keuken ;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- duizend zeshonderd/tweemiljoensten (1.600/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
  - duizend zeshonderd/ honderdzestigduizendsten (1.600/160.000sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR2";
- Appartement F, bevattend:**
- a) in privatieve en exclusieve eigendom: hall met kastje, WC, badkamer, één slaapkamer, living, terras toegankelijk door de living, keuken ;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- duizend vijfhonderd/tweemiljoensten (1.500/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
  - duizend vijfhonderd/honderdzestigduizendsten (1.500/160.000sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR2";
- Studio G, bevattend:**
- a) in privatieve en exclusieve eigendom: hall met kastje en berging, WC, badkamer, living, terras toegankelijk door de living, keuken ;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- duizend honderd/tweemiljoensten (1.100/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;

- duizend honderd/honderd zestig duizendsten (1.100/160.000sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR2";

**Studio H, bevattend:**

- a) in privatieve en exclusieve eigendom: hall met kastje, berging, badkamer met WC, living, terras toegankelijk door de living, keuken ;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- duizend honderd/tweemiljoensten (1.100/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
- duizend honderd/honderd zestig duizendsten (1.100/160.000sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR2";

**Appartement I, bevattend:**

- a) in privatieve en exclusieve eigendom: hall met kastje, berging, toegang tot de kast, ruimte, één slaapkamer, WC, badkamer, berging, living, terras toegankelijk door de living, keuken ;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- tweeduizend/tweemiljoensten (2.000/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
- tweeduizend/honderd zestig duizendsten (2.000/160.000sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR2";

\* **type verdieping aan de rechterkant (1<sup>ste</sup> tot 4<sup>de</sup> verdieping):**

- gemene delen, met name de doorgangen, de liftkokers, trappen en brandtrappen;
- de privatieve delen, met name:

**Appartement J, bevattend:**

- a) in privatieve en exclusieve eigendom: hall met twee kastjes, ruimte, berging, WC, badkamer, één slaapkamer, living, terras toegankelijk door de living, keuken ;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- duizend negenhonderd/tweemiljoensten (1.900/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
- duizend negenhonderd/honderd zestig duizendsten (1.900/160.000sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR2";

**Appartement K, bevattend:**

- a) in privatieve en exclusieve eigendom: hall met twee kasten, WC, badkamer, één slaapkamer, living, terras toegankelijk door de living, keuken met berging ;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- duizend achthonderd/tweemiljoensten (1.800/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
- duizend achthonderd/honderd zestig duizendsten (1.800/160.000sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR2";

**Appartement L, bevattend:**

- a) in privatieve en exclusieve eigendom: hall met twee kastjes, berging, WC, badkamer, één slaapkamer, living, terras toegankelijk door de living, keuken ;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- duizend zevenhonderd/tweemiljoensten (1.700/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
- duizend zevenhonderd/honderd zestig duizendsten (1.700/160.000sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR2";

**Appartement M, bevattend:**

- a) in privatieve en exclusieve eigendom: hall met kastje, berging, WC, badkamer, één slaapkamer, living, terras toegankelijk door de living, keuken ;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- duizend achthonderd/tweemiljoensten (1.800/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;



- duizend achthonderd/ honderdzestigduizendsten (1.800/160.000sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR2";

**Appartement N, bevattend:**

- a) in privatieve en exclusieve eigendom: hall met kastje, berging, WC, badkamer, living, terras toegankelijk door de living, één slaapkamer, ruimte, keuken ;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
  - tweeduizend/tweemiljoensten (2.000/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
  - tweeduizend/honderdzestigduizendsten (2.000/160.000sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR2";

**Appartement O, bevattend:**

- a) in privatieve en exclusieve eigendom: hall met kastje, berging, WC, badkamer, living, terras toegankelijk door de living, keuken ;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
  - duizend tweehonderd/tweemiljoensten (1.200/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
  - duizend tweehonderd/ honderdzestigduizendsten (1.200/160.000sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR2";

**Appartement P, bevattend:**

- a) in privatieve en exclusieve eigendom: hall met kastje, berging, badkamer met WC, één slaapkamer, living, terras toegankelijk door de living, keuken ;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
  - duizend tweehonderd/tweemiljoensten (1.200/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
  - duizend tweehonderd/honderdzestigduizendsten (1.200/160.000sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR2";

**Appartement Q, bevattend:**

- a) in privatieve en exclusieve eigendom: hall met kastje, berging, badkamer met WC, één slaapkamer, living, terras toegankelijk door de living, keuken ;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
  - duizend vijfhonderd/tweemiljoensten (1.500/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
  - duizend vijfhonderd/honderdzestigduizendsten (1.500/160.000sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR2";

**Appartement R, bevattend:**

- a) in privatieve en exclusieve eigendom: hall met kastje, berging, WC, badkamer, één slaapkamer, living, terras toegankelijk door de living, keuken, terras toegankelijk door de keuken ;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
  - duizend zeshonderd/tweemiljoensten (1.600/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
  - duizend zeshonderd/honderdzestigduizendsten (1.600/160.000sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR2";

\* **op het niveau van de technische verdieping – linkerkant:**

- de gemene delen, met name doorgangen, machinerie, lift, trappen, toegang tot het dak, ontoegankelijk behoudens voor verhuizing of onderhoud, een luik met een toegang tot de brandtrap;
- de privatieve delen, met name:

**Appartement B, bevattend:**

- a) in privatieve en exclusieve eigendom: hall, badkamer met WC, één slaapkamer, living, terras toegankelijk door de living, keuken ;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- duizend driehonderd/tweemiljoenen (1.300/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
  - duizend driehonderd/ honderdzestigduizendsten (1.300/160.000sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR2";
- Appartement C, bevattend:**
- a) in privatieve en exclusieve eigendom: hall met kastje, berging, WC, badkamer, één slaapkamer, ruimte, living, terras toegankelijk door de living, keuken ;
  - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- duizend vijfhonderd/tweemiljoenen (1.500/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
  - duizend vijfhonderd/ honderdzestigduizendsten (1.500/160.000sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR2";
- Appartement D, bevattend:**
- a) in privatieve en exclusieve eigendom: hall met kastje, badkamer met WC, één slaapkamer, ruimte, living, terras toegankelijk door de living, keuken ;
  - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- duizend vijfhonderd/tweemiljoenen (1.500/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
  - duizend vijfhonderd/ honderdzestigduizendsten (1.500/160.000sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR2";
- Appartement G, bevattend:**
- a) in privatieve en exclusieve eigendom: hall met kastje, badkamer met WC, één slaapkamer, ruimte, living, terras toegankelijk door de living, keuken ;
  - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- duizend driehonderd/tweemiljoenen (1.300/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
  - duizend driehonderd/honderdzestigduizendsten (1.300/160.000sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR2";
- Appartement H, bevattend:**
- a) in privatieve en exclusieve eigendom: hall met kastje, badkamer met WC, één slaapkamer, ruimte, living, terras toegankelijk door de living, keuken ;
  - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- duizend driehonderd/tweemiljoenen (1.300/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
  - duizend driehonderd/honderdzestigduizendsten (1.300/160.000sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR2";
- Appartement I, bevattend:**
- a) in privatieve en exclusieve eigendom: hall met kastje, badkamer met WC, één slaapkamer, ruimte, living, terras toegankelijk door de living, keuken ;
  - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- duizend driehonderd/tweemiljoenen (1.300/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
  - duizend driehonderd/honderdzestigduizendsten (1.300/160.000sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR2";
- \* **op de technische niveau – rechterkant:**
- de gemene delen, met name de trappen, toegang tot het dak, machinerie, lift, doorgang, luik met toegang tot de brandtrap;
  - de privatieve delen, met name:
- Appartement J, bevattend:**
- a) in privatieve en exclusieve eigendom: hall met kastje, WC, badkamer, één slaapkamer, ruimte, living, terras toegankelijk door de living, keuken ;
  - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- duizend vijfhonderd/tweemiljoenen (1.500/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
- duizend vijfhonderd/honderdzestigduizendsten (1.500/160.000sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR2";

**Appartement K, bevattend:**

- a) in privatieve en exclusieve eigendom: hall met kastje, WC, badkamer, één slaapkamer, ruimte, living, terras toegankelijk door de living, keuken ;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- duizend vierhonderd/tweemiljoenen (1.400/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
- duizend vierhonderd/honderdzestigduizendsten (1.400/160.000sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR2";

**Appartement L, bevattend:**

- a) in privatieve en exclusieve eigendom: hall met kastje, badkamer met WC, één slaapkamer, living, terras toegankelijk door de living, keuken ;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- duizend vierhonderd/tweemiljoenen (1.400/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
- duizend vierhonderd/ honderdzestigduizendsten (1.400/160.000sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR2";

**Appartement N, bevattend:**

- a) in privatieve en exclusieve eigendom: hall met kastje, badkamer met WC, één slaapkamer, ruimte, living, terras toegankelijk door de living, keuken ;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- duizend driehonderd/tweemiljoenen (1.300/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
- duizend driehonderd/honderdzestigduizendsten (1.300/160.000sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR2";

**Appartement O, bevattend:**

- a) in privatieve en exclusieve eigendom: hall met kastje, badkamer met WC, ruimte, living met slaaphoek, terras toegankelijk door de living, keuken ;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- duizend driehonderd/tweemiljoenen (1.300/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
- duizend driehonderd/ honderdzestigduizendsten (1.300/160.000sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR2";

**Appartement P, bevattend:**

- a) in privatieve en exclusieve eigendom: hall, badkamer met WC, ruimte met berging, living met een slaappleats, terras toegankelijk door de living, keuken, en een kelder op het niveau van de ondergrond;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- duizend driehonderd/tweemiljoenen (1.300/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
- duizend driehonderd/honderdzestigduizendsten (1.300/160.000sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR2";

E.4.- Geen enkele kelder kan worden overgedragen zonder het lot waaraan hij toebehoort. Zoals hierboven vermeld, wordt er geen aandeel aan de kelders toegewezen. Deze werden aan enkele appartementen toegewezen ten tijde van de eerste verkopen, anderen zijn gemeenschappelijke delen geworden en anderen werden niet verwezenlijken. Voor de toewijzing van de kelders, is er naar de eigendomtitels van de appartementen verwezen.

- E.5.- Op een niet-exhaustieve wijze, zijn beschouwd als gedeelte van de privatieve eigendom: de vloer, de binnenwanden en hun deuren, de raamkozijnen, de schachtdeuren, de interne leidingen van de privatieve gedeelten, de bijzondere sanitaire installaties, de schoorstenen voor zover dat deze als exclusieve gebruik dienen voor de appartementen waarvan ze afhankelijk zijn, het centraal/individueel verwarmingsinstallaties en de individueel warm waterdistributie van de privatieve gedeelten, de installatie van de deur opener en de parlophonie die zich binnen de privatieve gedeelten bevinden, alles dat zich binnen de privatieve gedeelten bevindt en tot het exclusief gebruik van door de eigenaars of de bewoners dient.

**F.- DEELVERENIGING GENAAMD "MR3"**

- F.1.- De deelvereniging bestaat:

- enerzijds uit de gemeenschappelijke delen die in mede-eigendom en in gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan alle mede-eigenaars;
- anderzijds uit de privédelen die de exclusieve eigendom zijn van één enkele eigenaar.

De gemeenschappelijke delen van de deelvereniging "MR3" zijn onderverdeeld in veertigduizend honderd/veertigduizend honderdsten (40.100/40.100èmes) gekoppeld aan de privédelen in overeenstemming met de hierna vermelde aandelen.

Na deze verdeling zal elk van de private delen een dubbel aandeel ontvangen:

\* enerzijds in de algemene gemeenschappelijke delen (2.000.000sten);

\* anderzijds in de specifieke gemeenschappelijke delen "MR3" (40.100sten).

- F.2.- De constructies die over het algemeen gekoppeld zijn aan blok MR 3, alles wat hierna niet beschreven is als privé, de delen van het gebouw of het terrein bestemd voor gebruik door alle of een deel van de mede-eigenaars, de aandelen in de gemeenschappelijke delen die behoren bij elk privédeel, de technische leidingen, de afvoerbuizen voor water, het verwarmings- en airconditioningsysteem, ...

- F.3.- In dit kader verzoekt de verschijnende partij ons aan deze akte de toelichting aan te hechten opgesteld door Mevrouw Sophie BEINE, Landmeter, voor rekening van BVBA "De Ceuster & Associés", te 1420 Braine-l'Alleud, rue de la Gare 13a, op 25 september 2017. Deze toelichting bestaat uit een korte beschrijving en plan van de kavels en van de hieraan verbonden quotiteiten.

Hierna "de toelichting" genoemd, die aangehecht zal blijven aan deze akte, maar niet moet worden overgeschreven.

Voor zo ver nodig verklaart de verschijnende partij dat het vermelde plan is opgenomen in de databank van de afbakeningsplannen van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, onder het nummer 21308/10176 en verklaart dat de vermelde plannen sindsdien niet meer werden gewijzigd.

De nieuwe verdeling van de duizendsten van de deelvereniging "MR3" is bepaald in een gemotiveerd auditrapport in verhouding tot de respectieve waarde van de private loten, in overeenstemming met de wet.

Bij het bepalen van deze waarde wordt geen rekening gehouden met de materialen die werden gebruikt voor de afwerking van het pand; er wordt verwezen naar een pand dat is uitgerust om een normale bewoning te waarborgen (intrinsieke waarde). Deze toelichting en deze waarden gelden voor alle mede-eigenaars en moeten door hen worden aanvaard.

Er wordt formeel vermeld dat, ongeacht de latere afwijkingen aan de respectieve waarden van de private loten, met name ten gevolge van wijzigingen of aanpassingen die zouden gebeuren aan een deel van het gebouw of ten gevolge van alle andere omstandigheden, de hierboven vermelde verdeling van de aandelen in de mede-eigendom alleen kan worden gewijzigd bij beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars van de hoofdvereniging bij unanimité van de stemmen van alle mede-eigenaars.

Echter:

- elke mede-eigenaar heeft het recht om de vrederechter te verzoeken de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging te wijzigen, indien deze verdeling foutief werd berekend of indien zij onjuist is geworden ten gevolge van de aanpassingen die werden aangebracht aan een gebouw;
- indien de algemene vergadering, met de bij wet vereiste meerderheid, beslist over werken of aankoop- of verkoopaktes, kan zij, met dezelfde meerderheid, beslissen over de aanpassing aan de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom indien deze wijziging noodzakelijk is. Deze noodzaak zal worden beoordeeld aan de hand van een gemotiveerd rapport opgesteld door een notaris, een landmeter-schatteer, een architect of een vastgoedmakelaar, aangesteld door de algemene vergadering, die beslist bij absolute meerderheid. Dit rapport zal worden aangehecht aan de wijzigingsakte van de statuten van de mede-eigendom.

F.4.- Deze submede-eigendom bestaat uit:

- gemeenschappelijke delen, met ingang op nummer 86, het technisch lokaal, de open ruimtes, de technische leidingen;
- privatieve delen, met name:

**Het duplexkantoor (Antoine Nysstraat 86), bevattend:**

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

- op het gelijkvloers: hall, vergaderzaal met toegang tot de terras, berging, trap met toegang tot de eerste verdieping;
- op de eerste verdieping: het kantoor, met WC en keukentje;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- vijftienduizend honderd/tweemiljoenen (25.100/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
- vijftienduizend honderd/ veertigduizend honderdsten (25.100/40.100sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR3";

c) in privatieve en exclusieve genot: het terras aan de achterkant op het gelijkvloers, en het balkon op de eerste verdieping;

**De loft 1 (Antoine Nysstraat 88), bevattend:**

a) in privatieve en exclusieve eigendom: hall, WC, living/keuken met toegang tot de terras, waskamer, slaapkamer 1 met badkamer, slaapkamer 2 en douchekamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- vijftienduizend/tweemiljoenen (5.000/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
- vijftienduizend/ veertigduizend honderdsten (5.000/40.100sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR3";

c) in privatieve en exclusieve genot: de terras aan de achterkant in het verlengende van de loft, als begrensd door zijn reiling;

**De loft 2 (Antoine Nysstraat 90), bevattend:**

a) in privatieve en exclusieve eigendom: hall, WC, living/keuken met toegang tot de terras, waskamer, slaapkamer 1 met badkamer, slaapkamer 2 en douchekamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- vijftienduizend/tweemiljoenen (5.000/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
- vijftienduizend/ veertigduizend honderdsten (5.000/40.100sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR3";

c) in privatieve en exclusieve genot: de terras aan de achterkant in het verlengende van de loft, als begrensd door zijn reiling;

**De loft 3 (Antoine Nysstraat 92), bevattend:**

a) in privatieve en exclusieve eigendom: hall, WC, living/keuken met toegang tot de terras, waskamer, slaapkamer 1 met badkamer, slaapkamer 2 en douchekamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- vijftienduizend/tweemiljoenen (5.000/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;

- vijfduizend/ veertigduizend honderdsten (5.000/40.100sten) in de bijzondere gemene delen van de blok "MR3";
- c) in privatieve en exclusieve genot: de terras aan de achterkant in het verlengende van de loft, als begrensd door zijn reiling;
- F.5.- Het kavel "duplexkantoor" is gelast op het niveau van het gelijkvloers van een erfdienstbaarheid van doorgang ten voordeel van de 1<sup>ste</sup> en 2<sup>de</sup> ondergrond. Het onderhoud van deze erfdienstbaarheid en van alle bestanddelen hiervan (inbegrepen het plaatsen en het onderhoud van de veiligheidsdeuren) vallen ten laste van de deelvereniging "WINKELCENTRUM".
- F.6.- Op een niet-exhaustieve wijze, zijn beschouwd als gedeelte van de privatieve eigendom: de vloer, de binnenwanden en hun deuren, de raamkozijnen, de schachtdeuren, de interne leidingen van de privatieve gedeelten, de bijzondere sanitaire installaties, de schoorstenen voor zover dat deze als exclusieve gebruik dienen voor de appartementen waarvan ze afhankelijk zijn, het centraal/individueel verwarmingsinstallaties en de individueel warm waterdistributie van de privatieve gedeelten, de installatie van de deur opener en de parlophonie die zich binnen de privatieve gedeelten bevinden, alles dat zich binnen de privatieve gedeelten bevindt en tot het exclusief gebruik van door de eigenaars of de bewoners dient.

**G.- DEELVERENIGING GENAAMD "WINKELCENTRUM"**

- G.1.- De deelvereniging bestaat:
- enerzijds uit de gemeenschappelijke delen die in mede-eigendom en in gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan alle mede-eigenaars;
  - anderzijds uit de privédelen die de exclusieve eigendom zijn van één enkele eigenaar.
- De gemeenschappelijke delen van de deelvereniging "WINKELCENTRUM" zijn onderverdeeld in negenhonderd negennegentigduizend negenhonderd/ negenhonderd negennegentigduizend negenhonderdsten (999.900/999.900sten) gekoppeld aan de privédelen in overeenstemming met de hierna vermelde aandelen. Na deze verdeling zal elk van de private delen een dubbel aandeel ontvangen:
- \* enerzijds in de algemene gemeenschappelijke delen (2.000.000sten);
  - \* anderzijds in de specifieke gemeenschappelijke delen "WINKELCENTRUM" (999.900sten).
- G.2.- De gemeenschappelijke delen in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid zijn de constructies die over het algemeen gekoppeld zijn aan het winkelcentrum, alles wat hierna niet beschreven is als privé, alsmede:
- op niveaus 25,40 en 27,00: ingang parking, verkeersruimte voor de garageboxen en parkeerplaatsen, trappen en liften, lokaal voor de tellers (water), lokaal voor de tellers (electriciteit), technische lokaal, kelder, ruimte en hall, voormalige hoogspanningscabine, noodtrap naar MR3 / Nysstraat;
  - op niveau 30,00: trappen, liften, noodtrap naar MR3 / Nysstraat;
  - op niveau 34,70: trappen, liften, buitenwijk MR1 en MR2;
- G.3.- In het kader van deze akte is de volgende historiek opgenomen:
- \* in eerste instantie behoorden alle loten in dit winkelcentrum tot één enkele juridische entiteit, zijnde de vroegere SARMA met alle aanhorigheden.
  - \* ten gevolge van talrijke wijzigingen en opsplitsingen werd dit geheel opgedeeld in meerdere entiteiten, zoals hierna opgesomd;
  - \* ten gevolge van deze onderverdelingen hebben de verschijnende partij en de submede-eigendom "WINKELCENTRUM" met unanimiteit van de betrokken mede-eigenaars (algemene vereniging de dato 13 september 2017) bepaald dat de aandelen in de gemeenschappelijke delen zoals bepaald naargelang de opeenvolgende wijzigingen in niets meer beantwoorden aan de oprichtingscriteria van de vermelde aandelen, zoals gedefinieerd in het Burgerlijk Wetboek;

- \* hierna volgde de beslissing vermeld in de aangehechte notulen om over te gaan tot de volledigeerschikking van de 999.900/999.900sten in kwestie;
- G.4.- In dit kader verzoekt de verschijnende partij ons aan deze akte de toelichting aan te hechten opgesteld door Sophie BEINE, voornoemd, op 25 september 2017.
- Deze toelichting bestaat uit een korte beschrijving en plan van de kavels en van de hieraan verbonden quotiteiten.
- De nieuwe verdeling van de duizendsten van de deelvereniging "WINKELCENTRUM" is bepaald in een gemotiveerd auditrapport in verhouding tot de respectieve waarde van de private loten, in overeenstemming met de wet.
- Bij het bepalen van deze waarde wordt geen rekening gehouden met de materialen die werden gebruikt voor de afwerking van het pand; er wordt verwezen naar een pand dat is uitgerust om een normale bewoning te waarborgen (intrinsieke waarde). Deze toelichting en deze waarden gelden voor alle mede-eigenaars en moeten door hen worden aanvaard.
- Er wordt formeel vermeld dat, ongeacht de latere afwijkingen aan de respectieve waarden van de private loten, met name ten gevolge van wijzigingen of aanpassingen die zouden gebeuren aan een deel van het gebouw of ten gevolge van alle andere omstandigheden, de hierboven vermelde verdeling van de aandelen in de mede-eigendom alleen kan worden gewijzigd bij beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars van de hoofdvereniging bij unanimité van de stemmen van alle mede-eigenaars.
- Zonder afbreuk te doen aan wat hierna zal worden bepaald voor de verdeling van de gemeenschappelijke lasten, zal geen enkele schadeloosstelling verschuldigd zijn of betaalbaar zijn in geval van wijzigingen aan de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom.
- Met betrekking hiertoe wordt in zoverre noodzakelijk bepaald dat deze herschikking in geen geval gepaard gaat met een overdracht van de rechten op onroerende goederen tussen de mede-eigenaars, maar gebeurt om de duizendsten aan te passen aan de realiteit, zonder dat de eigendom van een van hen hierdoor zou worden gewijzigd.**
- G.5.- Ten gevolge van het voorgaande en op basis van de vermelde plannen, vindt men hierin elk van de volgende niveaus:
- \* **op het niveau van de 2<sup>de</sup> ondergrondse verdieping:**
- de gemene delen, met name de ingang van de parking, de verkeersruimte voor de garage en parkeerplaatsen, de trappen en trappenhal, gangen, voormalige hoogspanningscabine, liftkoker, ruimtes voor gas- en elektriciteitstellers, technische lokalen, 2 kelders, vrije ruimtes;
  - de privatieve delen, met name:
    - 51 garageboxen (1 tot 9, 11 tot 43, 45 tot 53), elk bevattend:**
      - a) in privatieve en exclusieve eigendom: de garagebox zelf met haar deur;
      - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
        - zeshonderd/tweemiljoenen (600/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
        - zeshonderd/negenhonderd negenennegentigduizend negenhonderdsten (600/999.900sten) in de bijzondere gemene delen in het "WINKELCENTRUM";
    - 1 garagebox (55), bevattend:**
      - a) in privatieve en exclusieve eigendom: de garagebox zelf met haar deur;
      - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
        - zeshonderd/tweemiljoenen (700/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
        - zeshonderd/negenhonderd negenennegentigduizend negenhonderdsten (700/999.900sten) in de bijzondere gemene delen in het "WINKELCENTRUM";
    - 4 garageboxen (44, 57, 58 en 64), elk bevattend:**
      - a) in privatieve en exclusieve eigendom: de garagebox zelf met haar deur;
      - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :



- achthonderd/tweemiljoenen (800/2.000.000sten) in de algemene gemeene delen;
- achthonderd/negenhonderd negenennegentigduizend negenhonderdsten (800/999.900sten) in de bijzondere gemeene delen in het "WINKELCENTRUM";
- 1 garagebox (61), bevattend:**
  - a) in privaat en exclusief eigendom: de garagebox zelf met haar deur;
  - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
    - negenhonderd/tweemiljoenen (900/2.000.000sten) in de algemene gemeene delen;
    - negenhonderd/negenhonderd negenennegentigduizend negenhonderdsten (900/999.900sten) in de bijzondere gemeene delen in het "WINKELCENTRUM";
- 1 garagebox (10), bevattend:**
  - a) in privaat en exclusief eigendom: de garagebox zelf met haar deur;
  - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
    - duizend honderd/tweemiljoenen (1.100/2.000.000sten) in de algemene gemeene delen;
    - duizend honderd/negenhonderd negenennegentigduizend negenhonderdsten (1.100/999.900sten) in de bijzondere gemeene delen in het "WINKELCENTRUM";
- 3 garageboxen (54, 59 en 63), elk bevattend:**
  - a) in privaat en exclusief eigendom: de garagebox zelf met haar deur;
  - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
    - duizend tweehonderd/tweemiljoenen (1.200/2.000.000sten) in de algemene gemeene delen;
    - duizend tweehonderd/negenhonderd negenennegentigduizend negenhonderdsten (1.200/999.900sten) in de bijzondere gemeene delen in het "WINKELCENTRUM";
- 1 garagebox (60), bevattend :**
  - a) in privaat en exclusief eigendom: de garagebox zelf met haar deur;
  - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
    - duizend vierhonderd/tweemiljoenen (1.400/2.000.000sten) in de algemene gemeene delen;
    - duizend vierhonderd/negenhonderd negenennegentigduizend negenhonderdsten (1.400/999.900sten) in de bijzondere gemeene delen in het "WINKELCENTRUM";
- 2 garageboxen (56 en 62), elk bevattend:**
  - a) in privaat en exclusief eigendom: de garagebox zelf met haar deur;
  - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
    - duizend vijfhonderd/tweemiljoenen (1.500/2.000.000sten) in de algemene gemeene delen;
    - duizend vijfhonderd/negenhonderd negenennegentigduizend negenhonderdsten (1.500/999.900sten) in de bijzondere gemeene delen in het "WINKELCENTRUM";
- 1 parkeerplaats (65), bevattend:**
  - a) in privaat en exclusief eigendom: de garagebox zelf;
  - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
    - vijfhonderd/tweemiljoenen (500/2.000.000sten) in de algemene gemeene delen;
    - vijfhonderd/negenhonderd negenennegentigduizend negenhonderdsten (500/999.900sten) in de bijzondere gemeene delen in het "WINKELCENTRUM";
- 6 garages (04-05-07-09-10-11), elk bevattend:**
  - a) in privaat en exclusief eigendom: de garage zelf;
  - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
    - tweeduizend vijfhonderd/tweemiljoenen (2.500/2.000.000sten) in de algemene gemeene delen;
    - tweeduizend vijfhonderd/negenhonderd negenennegentigduizend negenhonderdsten (2.500/999.900sten) in de bijzondere gemeene delen in het "WINKELCENTRUM";
- 2 garages (01-02), elk bevattend:**
  - a) in privaat en exclusief eigendom: de garage zelf;

- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- drieduizend/tweemiljoensten (3.000/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
  - drieduizend/negenhonderd negenennegentigduizend negenhonderdsten (3.000/999.900sten) in de bijzondere gemene delen in het "WINKELCENTRUM";
- 1 garage (6), bevattend:**
- a) in privatieve en exclusieve eigendom: de garage zelf;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- drieduizend vijfhonderd/tweemiljoensten (3.500/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
  - drieduizend vijfhonderd/negenhonderd negenennegentigduizend negenhonderdsten (3.500/999.900sten) in de bijzondere gemene delen in het "WINKELCENTRUM";
- 2 garages (03-08), elk bevattend:**
- a) in privatieve en exclusieve eigendom: de garage zelf;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- vierduizend vijfhonderd/tweemiljoensten (4.500/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
  - vierduizend vijfhonderd/negenhonderd negenennegentigduizend negenhonderdsten (4.500/999.900sten) in de bijzondere gemene delen in het "WINKELCENTRUM";
- Kelder onder en toebehorend en verbonden aan Winkelruimte 6, bevattend:**
- a) in privatieve en exclusieve eigendom: de kelder zelf, gang en trap naar de winkelruimte;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- drieduizend/tweemiljoensten (3.000/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
  - drieduizend/negenhonderd negenennegentigduizend negenhonderdsten (3.000/999.900sten) in de bijzondere gemene delen in het "WINKELCENTRUM";
- Kelder (1) toebehorend en verbonden aan Winkelruimte 4, bevattend:**
- a) in privatieve en exclusieve eigendom: de kelder zelf;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- duizend vijfhonderd/tweemiljoensten (1.500/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
  - duizend viifhonderd/negenhonderd negenennegentigduizend negenhonderdsten (1.500/999.900sten) in de bijzondere gemene delen in het "WINKELCENTRUM";
- Kelder (2) toebehorend en verbonden aan Winkelruimte 4, bevattend:**
- a) in privatieve en exclusieve eigendom: de kelder zelf;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- vierhonderd/tweemiljoensten (400/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
  - vierhonderd/negenhonderd negenennegentigduizend negenhonderdsten (400/999.900sten) in de bijzondere gemene delen in het "WINKELCENTRUM";
- \* **op het eerste ondergrondse verdieping:**
- gemene delen, zijnde liftkoker en traphallen;
  - privatieve delen, zijnde 6 winkelruimten:
- Winkelruimte 1, bevattend:**
- a) in privatieve en exclusieve eigendom: de winkelruimte zelf;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
- tweehonderd zeventwintigduizend vijfhonderd/ tweemiljoensten (227.500/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
  - tweehonderd zeventwintigduizend vijfhonderd /negenhonderd negenennegentigduizend negenhonderdsten (227.500/999.900sten) in de bijzondere gemene delen in het "WINKELCENTRUM";
- Winkelruimte 2, bevattend:**
- a) in privatieve en exclusieve eigendom: de winkelruimte zelf (deels gelast met de erfdienstbaarheid van doorgang);
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- tweehonderd eenenveertigduizend tweehonderd/ tweemiljoenen (241.200/2.000.000sten) in de algemene gemeene delen;
- tweehonderd éénnveertigduizend tweehonderd/ negenhonderd negennnegentigduizend negenhonderdsten (241.200/999.900sten) in de bijzondere gemeene delen in het "WINKELCENTRUM";  
**Winkelruimte 3**, bevattend:
  - a) in privatieve en exclusieve eigendom: de winkelruimte zelf, met privatieve uitgang naar het gelijkvloers;
  - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
    - tweehonderd zevenenveertigduizend vijfhonderd/ tweemiljoenen (247.500/2.000.000sten) in de algemene gemeene delen;
    - tweehonderd zevenenveertigduizend vijfhonderd/ negenhonderd negennnegentigduizend negenhonderdsten (247.500/999.900sten) in de bijzondere gemeene delen in het "WINKELCENTRUM";
- Winkelruimte 4**, bevattend:
  - a) in privatieve en exclusieve eigendom: de winkelruimte zelf;
  - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
    - honderd negentienduizend vijfhonderd/ tweemiljoenen (119.500/2.000.000sten) in de algemene gemeene delen;
    - honderd negentienduizend vijfhonderd/ negenhonderd negennnegentigduizend negenhonderdsten (119.500/999.900sten) in de bijzondere gemeene delen in het "WINKELCENTRUM";
- Winkelruimte 5**, bevattend:
  - a) in privatieve en exclusieve eigendom: de winkelruimte zelf;
  - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
    - tweeduizend vijfhonderd/ tweemiljoenen (2.500/2.000.000sten) in de algemene gemeene delen;
    - tweeduizend vijfhonderd/ negenhonderd negennnegentigduizend negenhonderdsten (2.500/999.900sten) in de bijzondere gemeene delen in het "WINKELCENTRUM";
- Winkelruimte 6**, bevattend:
  - a) in privatieve en exclusieve eigendom: de winkelruimte zelf;
  - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
    - dertienduizend vijfhonderd/ tweemiljoenen (13.500/2.000.000sten) in de algemene gemeene delen;
    - dertienduizend vijfhonderd/ negenhonderd negennnegentigduizend negenhonderdsten (13.500/999.900sten) in de bijzondere gemeene delen in het "WINKELCENTRUM";
- \* **op het gelijkvloers**:
  - privatieve delen, zijnde:
    - Het opslagruimte gelegen Dokter Lemoinelaan 21**, bevattend:
      - a) in privatieve en exclusieve eigendom: het opslagruimte zelf, met privatieve luik en laadkaai en gelast met een erfdiensbaarheid ten voordeel van het winkelruimte 3;
      - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
        - tweeëndertigduizend/ tweemiljoenen (32.000/2.000.000sten) in de algemene gemeene delen;
        - tweeëndertigduizend/ negenhonderd negennnegentigduizend negenhonderdsten (32.000/999.900sten) in de bijzondere gemeene delen in het "WINKELCENTRUM";
  - 82 parkeerplaatsen (1 tot 82)**, elk bevattend:
    - a) in privatieve en exclusieve eigendom: parkeerplaats zelf, aangeduid met werf;
    - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
      - vierhonderd/tweemiljoenen (400/2.000.000sten) in de algemene gemeene delen;

- vierhonderd/negenhonderd negenennegentigduizend negenhonderdsten (400/999.900sten) in de bijzondere gemene delen in het "WINKELCENTRUM";
- G.6.- Met betrekking tot de 82 parkeerplaatsen op het niveau van het gelijkvloers, wordt bedongen dat de betrokken mede-eigenaars (zijnde de eigenaars van de 82 parkeerplaatsen) onderling zullen moeten overeenstemmen voor wat betreft de beveiliging en de toegang tot de parkeerplaatsen, ook voor wat betreft het eventueel bekomen van een uitbatingsvergunning of milieuvergunning.
- Dit is een gemeenschappelijke last voor de betrokken mede-eigenaars (zijnde de eigenaars van de 82 parkeerplaatsen):
- \* alle kosten voor het gebruik of exploitatie of andere kosten verbonden met de verkeersruimte zelf, haar onderhoud en haar herstel,
  - \* de kosten van opbouw, omzetting/aanpassing, herstel of onderhoud van alle nodige aanpassingen om aan de gegeven bestemming te beantwoorden, inbegrepen deze opgelegd door de bevoegde overheden en door bestaande of nieuwe voorschriften betreffende de aanbrenging van wijzigingen, omzettingen, en/of vervangingen ongeacht hun belang, om aan de wetten en reglementen te voldoen;
  - \* alle kosten verbonden aan de vereiste stappen voor het gebruik of de exploitatie van de privatieve delen, zoals bijvoorbeeld de bekleding, de afvoerkanalen of de afwatering van de parkings, hek of garagedeur, verkeersteken, enz...;
- Alle kosten verbonden aan de structuur en waterdichtheid blijven ten laste van de hoofdmee-eigendom of de submede-eigendom "WINKELCENTRUM", krachtens het nut criterium vermeld onder punt C.4.
- De betrokken mede-eigenaars zullen bovendien ertoe gehouden zijn, om de erfdienstbaarheden te gedogen, die uit de bestaande situatie voortvloeien. Hierin wordt begrepen de erfdienstbaarheid van toegang te voet tot de lift en traphal naar de 1<sup>ste</sup> en 2<sup>de</sup> ondergrondse verdiepingen.
- Geen enkel voertuig zal kunnen parkeren zonder officieel geregistreerd te zijn. Alle niet-identificeerbare voertuigen kunnen worden geïmmobiliseerd met het oog op het wegtakelen en na een aangekondigde termijn van de parking geëvacueerd en weggehaald. De verdachte of achtergelaten voertuigen zullen stelselmatig aan de politie gemeld worden.
- G.7.- Met betrekking tot het geheel van de loten die zich op het 2<sup>de</sup> ondergrondse verdieping bevinden, wordt bedongen dat de betrokken mede-eigenaars onderling zullen moeten overeenstemmen voor wat betreft de securisatie en de toegang tot de parkeerplaatsen, ook voor wat betreft het eventueel bekomen van een uitbatingsvergunning of milieuvergunning.
- Geld daarvoor als gemeenschappelijke last voor de betrokken mede-eigenaars (zijnde de eigenaars van de parkeerplaatsen/kelders/garageboxen van dit niveau):
- \* alle kosten voor het gebruik of exploitatie of andere kosten verbonden met de verkeersruimte zelf, haar onderhoud en haar herstel,
  - \* de kosten van opbouw, omzetting/aanpassing, herstel of onderhoud van alle nodige aanpassingen om tot de gegeven bestemming te beantwoorden, inbegrepen deze ingesteld door de bevoegde overheden en door bestaande of nieuwe voorschriften betreffende de aanbrenging van wijzigingen, omzettingen, en/of vervangingen ongeacht hun belang, om aan de wetten en reglementen te voldoen;
  - \* alle kosten verbonden aan de vereiste stappen voor het gebruik of de exploitatie van de privatieve delen, zoals bijvoorbeeld de bekleding, de afvoerkanalen of de ontwatering van de parkings, hek of garagedeur, verkeersteken, ezv;
- Alle kosten verbonden tot het structuur en waterdichtheid blijven ten laste van de hoofdmee-eigendom of de submede-eigendom "WINKELCENTRUM", krachtens de nut criterium vermeld onder de punt C.4.

De betrokken mede-eigenaars zullen bovendien ertoe gehouden zijn, om de erfdienstbaarheden te lijden, die uit de bestaande situatie vloeien.

Geen enkele voertuig zal kunnen parkeren zonder officieel geregistreerd te zijn. Alle niet identificeerbare voertuig kan vatbaar zijn voor oplegging en na een aangekondigde termijn van de parking geëvacueerd en weggenomen. De verdachte of achtergelaten voertuigen zullen stelselmatig aan de politie gemeld worden.

- G.8.- Met betrekking tot het lot “opslagruimte” wordt vermeld dat dit lot en zijn aandelen het recht omvatten om deze opslagruimte om te vormen voor ieder ander gebruik dat wordt goedgekeurd door de bevoegde stedenbouwkundige autoriteiten, zonder enige wijziging van de aandelen, en het op te splitsen in twee of meer eenheden, binnen de grenzen van de vermelde aandelen.

De vermelde eigenaar van dit kavel moet voor de aanvang van de werken aan de syndicus echter de plannen voorleggen die werden goedgekeurd door de Gemeente Anderlecht. Bij gebrek hieraan, heeft de syndicus het recht om te eisen dat het kavel in de oorspronkelijke staat (opslagruimte) wordt hersteld op kosten van de eigenaar.

In geval van splitsing moet de eigenaar ook een verdeling van de quotiteiten voorleggen op basis van een rapport opgesteld door een landmeter. Bij gebrek hieraan is de vermelde opsplitsing niet tegenwerpelijk aan de algemene vergadering.

Dit kavel wordt evenwel belast met volgende erfdienstbaarheid, te weten :

- lozing van verbrande gassen (schoorsteen van “Winkelruimte 4”). Het onderhoud van de erfdienstbaarheid en van alle bestanddelen hiervan (inbegrepen het uitvoeren van de nodige werken) zullen ten laste vallen van “Winkelruimte 4”.

- doorgang voor voetgangers ten voordeel van “Winkelruimte 3”. Het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning en de nodige inrichtingswerken vallen ten laste van de eigenaar van de “Opslagruimte”. Deze werken bestaan uit het bouwen van een baksteenmuur met verreiste brandweerstand en het voeren van een opening voor een deur naar de openluchtparking op het niveau van het gelijkvloers, met minimale breedte van 1,20 meter of meer, naar verreiste van de DBDMH. Het plaatsen van de deur, het onderhoud hiervan en van de erfdienstbaarheid zullen ten laste vallen van “Winkelruimte 3”.

Er wordt verduidelijkt dat de erfdienstbaarheid van doorgang voor voetgangers die thans bestaat ten voordele van Winkel 3 zal komen te vervallen van zodra de privatieve uitgang waarvan sprake in artikel G.5. (omschrijving Winkel 3) zal zijn verwezenlijkt en in gebruik is.

- G.9.- Alle aanplakborden en aanplakzones op de gemene muren op het gelijkvloers en op de 1<sup>ste</sup> en 2<sup>de</sup> ondergrondse verdiepingen zijn op het exclusief voordeel van Winkelruimtes 1 tot 6 voorbehouden. De affiches zullen te allen tijde conform zijn met de openbare orde en de goede zeden.

- G.10.- Het kavel “Winkelruimte 2” zal gelast worden met een erfdienstbaarheid van doorgang ten voordele van “Winkelruimte 1”, “Winkelruimte 3”, “Winkelruimte 4” en “Winkelruimte 5”. Het onderhoud van de erfdienstbaarheid en van alle bestanddelen hiervan zullen gedragen worden door alle betrokken loten, in verhouding tot hun quotiteiten, en zal slaan op de gearceerde oppervlakte van “Winkelruimte 2” (zie plan).

- G.11.- Hier wordt verwezen naar de overige erfdienstbaarheden, die op het plan van de landmeter gemeld zijn.

- G.12.- Op een niet-exhaustieve wijze, zijn beschouwd als gedeelte van de privatieve eigendom: de vloer, de binnenwanden en hun deuren, de raamkozijnen, de schachtdeuren, de interne leidingen van de privatieve gedeelten, de bijzondere sanitaire installaties, de schoorstenen voor zover dat deze als exclusieve gebruik dienen voor de appartementen waarvan ze afhankelijk zijn, het centraal/individueel verwarmingsinstallaties en de individueel warm waterdistributie van de privatieve gedeelten, de installatie van de deur opener en de parlophonie die zich binnen de privatieve gedeelten bevinden, alles dat

zich binnen de privatieve gedeelten bevindt en tot het exclusief gebruik van door de eigenaars of de bewoners dient.

- G.13.- Met betrekking tot de loten “winkelruimte 2” en “winkelruimte 3”, is het verduidelijkt dat de lot “winkelruimte 2” zal gemachtigd zijn om een deel van zijn handelsruimte over te dragen aan “winkelruimte 3”, voor een oppervlakte van twee honderd zeventig vierkantemeters, zoals aangeduid op de plan opgesteld door Mevrouw Sophie BEINE, voornoemd. De bovenvermelde plan zal aan huidige akte gehecht blijven, maar zal niet overgeschreven worden zolang de vermelde overdracht niet plaats heeft gevonden. Bijgevolg, zullen de respectieve beschrijving en aandelen van deze kavels als volgt aangepast worden:

**Winkelruimte 2**, bevattend:

- a) in privatieve en exclusieve eigendom: de winkelruimte zelf (deels gelast met de erfdienstbaarheid van doorgang);
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
  - tweehonderd vijfduizend honderd/tweemiljoensten (205.100/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
  - tweehonderd vijfduizend honderd/negenhonderd negenennegentigduizend negenhonderdsten (205.100/999.900sten) in de bijzondere gemene delen in het “WINKELCENTRUM”;

**Winkelruimte 3**, bevattend:

- a) in privatieve en exclusieve eigendom: de winkelruimte zelf, met privatieve uitgang naar het gelijkvloers;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
  - tweehonderd drieëntachtigduizend zeshonderd/tweemiljoensten (283.600/2.000.000sten) in de algemene gemene delen;
  - tweehonderd drieëntachtigduizend zeshonderd/negenhonderd negenennegentigduizend negenhonderdsten (283.600/999.900sten) in de bijzondere gemene delen in het “WINKELCENTRUM”;

De eigenaars van de betrokken loten zullen deze overdracht moeten vaststellen door middel van een authentieke akte, die de vorm van een wijziging van het huidige basisakte zal neme, om overgeschreven te worden op het bevoegde hypotheekkantoor, zonder bijkomende tussenkomst van de algemene vergadering of bijkomende formaliteit.

## **H.- MEDE-EIGENDOMSREGLEMENT VAN TOEPASSING OP ALLE VERENIGINGEN (HOOFD-EN DEELVERENIGINGEN°)**

### **H.1.- ALGEMENE UITEENZETTING**

\* Dit mede-eigendomsreglement bestaat met name uit:

- de beschrijving van de rechten en plichten van elke mede-eigenaar over de private en gemeenschappelijke delen van elke vereniging,
- de regels met betrekking tot de bijeenroeping, de werking en de bevoegdheden van de algemene vergaderingen,
- de procedure voor het benoemen van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat, de modaliteiten voor de verlenging van het mandaat en de eventuele opzegging van zijn contract, evenals de verplichtingen op het einde van zijn opdracht,
- de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de gewone algemene vergadering van elke vereniging van mede-eigenaars wordt gehouden.

De bepalingen die hieruit kunnen voortvloeien zijn van toepassing op alle eigenaars of houders van reële en persoonlijke rechten, zowel huidige als toekomstige; zij zijn dientengevolge onveranderlijk en kunnen alleen worden gewijzigd met respect voor de meerderheden voorzien in de wet en in dit reglement; zij kunnen worden



teggeworpen tegenover derden door de overschrijving van deze statuten op het bevoegde hypotheekkantoor.

Deze bepalingen kunnen ook worden tegengeworpen door diegenen tegenover wie ze kunnen worden tegengeworpen en die houder zijn van een reëel of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom onder de hierna voorziene voorwaarden.

De algemene draagwijdte van dit reglement dat, in voorkomend geval, van toepassing is op alle hoofd- en deelverenigingen die elk beschikken over de rechtspersoonlijkheid, heeft niet tot gevolg dat alle rechten en plichten van toepassing zijn op alle verenigingen die erin vermeld zijn. Zo zijn bijvoorbeeld alle bepalingen met betrekking tot de centrale verwarming van een deelvereniging en de liften van een deelvereniging niet van toepassing op de hoofdvereniging, maar wel op de deelvereniging van het gebouw die hiermee is uitgerust.

In dat opzicht zullen de lift en de traphal van de deelvereniging "WINKELCENTRUM" eigen aan deze deelvereniging blijven, en in haar exclusieve macht.

## H.2.- BESCHRIJVING VAN DE RECHTEN EN PLICHTEN VAN ELKE MEDE-EIGENAAR MET BETREKKING TOT DE PRIVATE DELEN EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

- \* De private loten zijn in principe uitsluitend bestemd voor het gebruik vermeld in de basisakte, of voor het eventueel voorziene alternatieve gebruik.

De appartementen, studio's, flats of lofts zijn uitsluitend bestemd voor bewoning: de uitoefening van een vrij beroep, uitsluitend onder de verantwoordelijkheid van de eigenaar van een privaat lot, moet het voorwerp uitmaken van een voorafgaande toestemming van de bevoegde administratieve autoriteiten, waarvan de syndicus in kennis werd gesteld per aangetekend schrijven vijftien dagen voor het begin van deze beroepsactiviteit.

Inbreuken op deze meldingsplicht zijn onderworpen aan een boete die wordt bepaald door de algemene vergadering.

- \* Naast onderhavige algemeen reglement van mede-eigendom, worden zowel de algemene mede-eigendom als alle submede-eigendom gemachtigd om een rechtsgeldig eigen huishoudelijke reglement op te stellen.

Iedere eigenaar of rechtshebbende van een kavel verkrijgt automatisch alle rechten en plichten die in het reglement opgesteld zullen zijn. Iedere eigenaar of rechtshebbende zal dit reglement moeten naleven en gehoorzamen. Dit geldt voor alle huidige en toekomstige eigenaars en rechtshebbenden.

- \* Elke mede-eigenaar en bewoner heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn private ruimtes binnen de grenzen bepaald in dit reglement en het huishoudelijk reglement, op voorwaarde dat hij de rechten van de andere eigenaars en bewoners niet schaadt en niets doet dat de stevigheid en de isolatie van het gebouw in gevaar kan brengen.

De mede-eigenaars en bewoners mogen in geen geval schade berokkenen aan de gemeenschappelijke delen, behalve zoals vermeld in dit reglement. Zij moeten de gemeenschappelijke delen gebruiken in overeenstemming met hun bestemming en in de mate waarin dit in overeenstemming is met de rechten van de andere mede-eigenaars en bewoners.

De mede-eigenaars, huurders en andere bewoners van het gebouw moeten het gebouw steeds bewonen en ervan genieten volgens het juridische concept van de "goede huisvader".

De bewoners moeten erover waken dat de rust in het gebouw op geen enkel ogenblik wordt verstoord door hun toedoen, door toedoen van de personen die bij hen in dienst zijn of van hun bezoekers.

Is onverenigbaar met deze principes met name het feit dat een eigenaar of bewoner van een privaat lot de gemeenschappelijke delen verspert die bestemd zijn voor gebruik door alle mede-eigenaars of een deel van hen, en er huishoudelijke werken uitvoert,



zoals bv. het uitkloppen en borstelen van tapijten, beddengoed en kledij, het ophangen van wasgoed, het schoonmaken van meubels of gereedschappen.

De eigenaars en bewoners moeten geluiden in de mate van het mogelijke dempen. Tussen tweeëntwintig uur en acht uur 's ochtends moet elke eigenaar of bewoner erop toezien de andere bewoners van het gebouw niet te storen.

Zij moeten gepaste huishoudtoestellen gebruiken. Indien in het gebouw elektrische toestellen gebruikt worden die ruis veroorzaken, moeten deze worden uitgerust met componenten die deze ruis verminderen, zodanig dat de radio-ontvangst niet wordt verstoord.

Er mogen geen motoren worden geïnstalleerd in de private delen, met uitzonderingen van kleine motoren voor het aandrijven van huishoudtoestellen.

In zoverre zij van toepassing zijn op de mede-eigendom, mag de uitvoering van huishoudelijke werken, de levering van bestellingen en andere activiteiten van de eigenaars of bewoners de andere bewoners niet storen en zijn zij onderworpen aan de bepalingen van het mede-eigendomsreglement en het huishoudelijk reglement. Deze bepaling heeft geen betrekking op de leveringen aan de handelszaken.

Een tolerantie kan, zelfs na verloop van tijd, nooit een verworven recht worden.

\* De toegang tot het dak is verboden, behalve met het oog op het onderhoud en de herstelling van de dakbedekking. Behoudens tegenstrijdige beslissing van de algemene vergadering, die beslist met een drievierdemeerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, mogen er geen voorwerpen worden opgeslagen.

\* Iedereen mag de interne verdeling van zijn lokalen naar eigen goeddunken aanpassen, mits schriftelijke toestemming van een architect die door de syndicus is erkend en onder zijn verantwoordelijkheid met betrekking tot verzakkingen, vernielingen en andere ongevallen en ongemakken die er mogelijk uit voortvloeien voor de gemeenschappelijke delen en de lokalen van de andere eigenaars.

De eigenaars en bewoners mogen, zelfs binnen hun private lokalen, geen wijzigingen aanbrengen aan de gemeenschappelijke elementen zonder toestemming van de algemene vergadering van mede-eigenaars die beslist bij drievierdemeerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

\* In de private delen mogen de mede-eigenaars, op eigen risico, naar eigen goeddunken alle werken (laten) uitvoeren die niet van die aard zijn dat ze schade of ongemak zouden berokkenen aan zijn naaste burens of de andere mede-eigenaars of de stevigheid, de gezondheid of de veiligheid van het gebouw in gevaar zouden brengen.

De eigenaars of bewoners mogen in hun private loten geen radiatoren weghalen of vervangen door radiatoren van een ander kaliber, behalve met toestemming van de algemene vergadering, die beslist bij drievierdemeerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

\* De eigenaars mogen draadloze telefoon- of tv-ontvangers installeren, maar moeten daarbij het huishoudelijk reglement naleven.

De bel van de telefoon moet zodanig worden geïnstalleerd dat deze de bewoners van de aanpalende private ruimtes niet stoort. De draden mogen niet worden aangebracht aan de gevels van het gebouw.

De kabeldistributie is geïnstalleerd. Alleen de leidingen die hiervoor werden voorzien, mogen worden gebruikt. De mede-eigenaars die de kabeldistributie gebruiken, moeten verplicht dit systeem gebruiken, met uitzondering van elk andere private installatie van dezelfde soort, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van de syndicus.

De kosten voor het onderhoud en het vernieuwen van deze installaties zijn ten laste van alle mede-eigenaars van het gebouw, zelfs indien sommige eigenaars ze niet gebruiken.

\* Verhuizingen en het transport van meubilair, van zware en omvangrijke voorwerpen, moeten gebeuren volgens de aanwijzingen van de syndicus, die hierom moet worden

gevraagd en die bovendien ten minste vijf werkdagen vooraf moet worden verwittigd. Zij resulteren in een schadevergoeding waarvan het bedrag wordt bepaald door de algemene vergadering, die beslist bij absolute meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Alle beschadigingen aangebracht aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw worden aangerekend aan de mede-eigenaar die deze transporten liet uitvoeren.

\* Indien een eigenaar verzuimt om de nodige werken uit te voeren aan zijn privaat lot en door zijn niet-handelen de andere private loten of de gemeenschappelijke delen blootstelt aan schade of aan andere nadelen, beschikt de syndicus over alle bevoegdheden om ambtshalve, op kosten van de in gebreke blijvende eigenaar, de dringende herstellingen in diens private loten te laten uitvoeren.

\* Elementen die bepalend zijn voor de stijl en de harmonie van het vastgoedcomplex waarvan alle verenigingen met de rechtspersoonlijkheid deel uitmaken, zelfs indien het gaat om elementen die volledig afhankelijk zijn van een privaat lot, mogen alleen worden gewijzigd bij beslissing van de algemene vergadering bij drievierdemeerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars en, indien het gaat om de architectuur van de gevels, bovendien met toestemming van een architect aangesteld door deze algemene vergadering, die beslist bij absolute meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, of in geval van hoogdringendheid door de syndicus.

De werken aan de private elementen waarvan het onderhoud belangrijk is voor de harmonie van het gebouw waarvan een deelvereniging deel uitmaakt, moeten te gelegener tijd worden uitgevoerd door iedere eigenaar, zodanig dat het gebouw zijn goed verzorgd en goed onderhouden uitzicht behoudt.

Indien de bewoners gordijnen, blinden, luifels of zonneweringen willen aanbrengen aan de ramen, moeten het model en de kleur hiervan worden bepaald door de algemene vergadering van de hoofdvereniging, die beslist bij absolute meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

De mede-eigenaars en bewoners van appartementen, studio's, flats of lofts mogen aan de vensters, gevels en balkons, geen uithangborden, reclame, provisiekastjes, wasgoed en andere voorwerpen bevestigen.

\* De vervanging van private vensters, glazen deuren, kozijnen en ramen, luiken en blinden, zijn private kosten voor elk privaat lot. De stijl van de vensters, glazen deuren en kozijnen, evenals de kleur van de verf, mogen echter alleen worden gewijzigd met toestemming van de algemene vergadering, die beslist bij drievierdemeerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde leden.

\* Behoudens speciale toestemming van de vergadering van mede-eigenaars van de hoofdvereniging, die beslist bij drievierdemeerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, is het verboden reclame aan te brengen op het gebouw, met uitzondering met de algemene machtiging ten voordeel van de Winkelruimtes.

Op deze uitzondering na, mogen er geen opschriften worden aangebracht aan de vensters op de verdiepingen, op de deuren en de buitenmuren, noch op de trappen, in de hallen en de gangen.

Het is toegestaan om aan de inkomdeur van de private loten of daarnaast een plaat aan te brengen met vermelding van de naam van de bewoner en eventueel zijn beroep; het model van deze platen moet worden goedgekeurd door de algemene vergadering van mede-eigenaars van de deelvereniging in kwestie, die beslist bij absolute meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Indien een vrij beroep wordt uitgeoefend in het gebouw, is het ook toegestaan om, op de plaats die wordt aangeduid door de syndicus, een plaat aan te brengen met vermelding van de naam van de bewoner en zijn beroep.

In elke ingang beschikt elke bewoner over een brievenbus waarop de naam en het beroep van de houder en het nummer van de bus vermeld mogen worden; het model van deze opschriften moet worden bepaald door de algemene vergadering van de deelvereniging, die beslist bij absolute meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

- \* De mede-eigenaar kan zijn privé-eigendom verhuren; hij is als enige aansprakelijk voor zijn huurder en voor eventuele bewoners en beschikt als enige over stemrecht uit hoofde van zijn hoedanigheid van mede-eigenaar, zonder dat hij zijn recht moet afstaan aan zijn huurder of bewoner, in zoverre deze hiervoor geen schriftelijk mandaat krijgt. De verhuring of bewoning mag alleen gebeuren door personen met een onbetwistbare eerbaarheid.

De toegekende huurcontracten vermelden het engagement van de huurders om het gebouw te bewonen in overeenstemming met de bepalingen van dit reglement en het huishoudelijk reglement, waarvan zij verklaren kennis te hebben genomen.

De huurder heeft dezelfde verplichtingen in geval van onderverhuring of pachtoverdracht.

De eigenaars moeten hun bewoners verplichten om hun huurrisico's en hun aansprakelijkheid tegenover de andere mede-eigenaars van het gebouw en de burens behoorlijk te verzekeren.

De eigenaars moeten de syndicus informeren over de overdracht van een bewoningsrecht (persoonlijk of reëel).

De syndicus moet de huurders en bewoners informeren over de wijzigingen aan dit reglement, aan het huishoudelijk reglement en over de instructies en beslissingen van de algemene vergadering die hen kunnen aanbelangen.

Indien deze statuten niet worden nageleefd door een huurder, zijn onderhuurder of pachter of door een andere bewoner, moet de eigenaar, na een tweede verwittiging door de syndicus, de verbreking van het huurcontract vragen of de bewoning beëindigen.

- \* Er mogen geen herstellingsateliers of opslagplaatsen voor brandstof of andere ontvlambare materialen worden ingericht in de garages, garageboxen of op de parkeerplaatsen.

Zijn verboden op de oprit naar de garage en de manoeuvreerruimte: parkeren, vrije uitlaat, verbranding van brandstof en oliën, het gebruik van claxons en andere geluidssignalen.

De garageruimtes moeten worden gebruikt worden met een minimum aan ongemakken voor alle mede-eigenaars en meer bepaald tussen tweeëntwintig uur en zeven uur.

Het is verboden te parkeren in de berijdbare ingang en op de manoeuvreerruimte, teneinde het ingaand en uitgaand verkeer niet te hinderen.

De gebruikers moeten alle reglementeringen naleven die worden opgelegd door de algemene vergadering of de syndicus met betrekking tot de signalisatie die wordt aangebracht op de toegangswegen naar de ondergrondse verdieping.

De eigenaars van parkeerplaatsen mogen deze niet afsluiten, aanpassen of verplaatsen, behoudens beslissing van de algemene vergadering, die beslist bij vijfdermeerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

- \* De bewoners krijgen de toestemming om in het gebouw vissen, honden, katten, hamsters en vogels in een kooi te houden.

Indien het dier lawaai-, geur- of andere hinder veroorzaakt, kan de toestemming worden ingetrokken voor het dier in kwestie bij beslissing van de syndicus.

Indien de toestemming wordt ingetrokken, moet de overtreder bij niet-naleving van deze beslissing per dag vertraging een schadevergoeding betalen met een bedrag dat wordt bepaald door de algemene vergadering van de mede-eigenaars, die beslist bij

drievierdemeerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, behoudens mogelijke gerechtelijke sancties die worden opgelegd.

Dit bedrag zal worden gestort in het reservefonds.

- \* In het gebouw mogen geen de gevaarlijke, ongezonde of hinderlijke stoffen worden opgeslagen, behoudens uitdrukkelijke toestemming van de algemene vergadering, die beslist bij drievierdemeerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Zelfs indien deze toestemming wordt verleend, moeten de personen die dergelijke stoffen willen opslaan voor eigen gebruik, als enige de extra kosten dragen die eruit voortvloeien, waaronder de aanvullende verzekeringspremies tegen het risico op brand en explosie ten gevolge van de verhoogde risico's.

- \* Aanpassingswerken aan gemeenschappelijke delen mogen alleen worden uitgevoerd met de uitdrukkelijke toestemming van de algemene vergadering van mede-eigenaars waarop deze werken betrekking hebben. Deze algemene vergadering beslist bij drievierdemeerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars van de vereniging van dit gebouw. De aanpassingen moeten gebeuren onder toezicht van de architect aangesteld door de vermelde vergadering, die beslist bij absolute meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, met uitzondering van de werken waarover de syndicus mag beslissen.

Indien het gaat om het boren van gaten in steunmuren of binnenmuren of om wijzigingen aan het skelet in gewapend beton, mogen de werken alleen worden uitgevoerd onder toezicht van een architect, een ingenieur, of bij gebrek hieraan, een andere technicus aangesteld door de algemene vergadering van mede-eigenaars, die beslist bij absolute meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

In beide gevallen zijn de honoraria verschuldigd aan de architect, de ingenieur of de technicus ten laste van de mede-eigenaar(s) die de werken laat/laten uitvoeren.

Bovendien ontheft de toestemming verleend door deze algemene vergadering de mede-eigenaar(s) ten laste waarvan de werken worden uitgevoerd, niet van de aansprakelijkheid voor rechtstreekse of onrechtstreekse schade, al dan niet voorzien, die deze werken kunnen veroorzaken, zowel aan de private delen als aan de gemeenschappelijke delen

- \* Eigenaars van private loten mogen deze niet opsplitsen in meerdere private loten, behoudens toestemming van de algemene vergadering, die beslist bij viervijfdemeerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, behoudens de regels vermeld in deze statuten in geval van wijzigingen aan de aandelen in de gemeenschappelijke delen.

De mede-eigenaar van twee private loten die boven elkaar liggen en waarvan de vloer en het plafond elkaar raken, of van twee private loten die naast elkaar liggen, mag deze samenvoegen tot één enkel privaat lot. In dit geval worden de aandelen in de componenten en de algemene kosten voor deze twee private loten bij elkaar opgeteld.

Deze wijziging mag gebeuren indien zij wordt uitgevoerd volgens de regels van de kunst en met respect voor de rechten van anderen, zowel voor de private delen als voor de gemeenschappelijke delen.

Hiervoor zijn de toestemming van en het toezicht door een architect of een ingenieur aangesteld door de syndicus vereist, op kosten van de mede-eigenaars die deze samenvoeging wil uitvoeren.

Na de samenvoeging van twee private loten is het vervolgens toegestaan ze opnieuw op te splitsen, mits naleving van dezelfde voorwaarden als deze voorzien voor de samenvoeging van de loten.

- \* De herstellingen en werken aan gezamenlijke delen worden betaald door de mede-eigenaars, evenredig met de aandelen van ieder van hen in de gemeenschappelijke delen, behalve in die gevallen waarin dit anders vermeld is in de statuten.
- \* De herstellingen en werken worden opgesplitst in twee categorieën:
  - dringende herstellingen;
  - niet dringende herstellingen.
- \* De syndicus beschikt over alle bevoegdheden om de werken die absoluut dringend van aard zijn uit te voeren, zonder dat hij hiervoor de toestemming moet vragen aan de algemene vergadering. De mede-eigenaars mogen dit nooit verhinderen.  
 Worden gelijkgesteld met dringende herstellingen: alle werken die noodzakelijk zijn voor het normale onderhoud of de instandhouding van het goed, zoals bepaald in de "Praktische Gids voor het Onderhoud van Gebouwen" (WTCB.) in de meest recente versie.
- \* Deze werken kunnen worden aangevraagd door de syndicus of door de mede-eigenaars die samen ten minste een kwart van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Zij worden voorgelegd aan de eerstvolgende algemene vergadering.  
 Over deze werken kan alleen worden beslist bij drievierdemeerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars en deze beslissing is dan bindend voor iedereen.
- \* Indien de syndicus dit nodig acht, moeten de mede-eigenaars via hun private loten (al dan niet bewoond), toegang verlenen voor alle controles, herstellingen, onderhoud en schoonmaak van de gemeenschappelijke delen; hetzelfde geldt voor de eventuele controles van de private leidingen indien de syndicus deze controles noodzakelijk acht.  
 Zij moeten, zonder schadevergoeding, ook toegang verlenen tot hun private loten aan architecten, ondernemers en andere vakmensen die noodzakelijke herstellingen en werken uitvoeren aan de gemeenschappelijke delen of aan private delen die toebehoren aan andere mede-eigenaars, met dien verstande dat de werken netjes en met spoed moeten worden uitgevoerd.  
 Behalve indien het gaat om dringende herstellingen, kan deze toegang niet worden geëist van één juli tot en met eenendertig augustus.  
 Indien de eigenaars of de bewoners afwezig zijn, moeten zij verplicht een sleutel van hun private lot overhandigen aan een gevolmachtigde die woont in de gemeente waarin het gebouw zich bevindt, en wiens naam en adres gekend moeten zijn door de syndicus, zodat men zich indien nodig toegang kan verstrekken tot de private delen.  
 Wie deze bepaling overtreedt, draagt als enige de bijkomende kosten die het gevolg zijn van dit verzuim.  
 De mede-eigenaars moeten zonder schadeloosstelling de ongemakken dragen die het gevolg zijn van de herstellingen aan de gemeenschappelijke delen waarover werd beslist conform de bovenvermelde regels, ongeacht de duur van deze herstellingen.  
 Tijdens de volledige duur van de werken moeten de mede-eigenaars ook, zonder dat zij aanspraak kunnen maken op een schadeloosstelling, de ongemakken dragen van een tijdelijke onderbreking in de gemeenschappelijke diensten tijdens de werken aan de gemeenschappelijke of private delen van het gebouw.  
 De vaklui mogen toegang hebben tot de delen waar de vermelde werken moeten gebeuren en het materiaal dat nodig is voor de uitvoering mag tijdens deze hele periode in de gemeenschappelijke delen van het gebouw worden geplaatst.  
 Indien een mede-eigenaar werken van een bepaalde omvang laat uitvoeren, kan de syndicus eisen dat een externe goederenlift wordt geplaatst, met toegang voor de werklui via de aanpalende terreinen.  
 De ruimtes waar de materialen, het materieel of andere goederen mogen worden opgeslagen, worden strikt afgebakend door de syndicus.

De eigenaar die verantwoordelijk is voor de werken moet de vermelde ruimte en de naaste omgeving ervan terug in perfecte staat herstellen; in geval van wanprestatie na een periode die wordt bepaald op maximaal acht dagen, heeft de syndicus het recht ambtshalve de nodige werken te laten uitvoeren op kosten van de mede-eigenaar in kwestie, zonder dat hiervoor een ingebrekestelling vereist is.

- \* De syndicus staat in voor het schoonmaken van de gemeenschappelijke delen en voor de ophaling van het huishoudelijk afval, in overeenstemming met de bevoegdheden en verplichtingen die hem worden toegekend bij wet, in dit mede-eigendomsreglement en door de administratieve autoriteiten.

Het onderhoudspersoneel is belast met het schoonmaken van de gemeenschappelijke delen.

Bij afwezigheid of wanprestatie van het onderhoudspersoneel zal de syndicus alle initiatieven nemen om dit personeel te vervangen en zo een perfecte staat van netheid in de gemeenschappelijke delen te garanderen, met name voor de voetpaden, ingangen, hallen, trappenhallen, manoeuvreerruimte naar de ondergrondse verdiepingen, gangen in de kelders, lokalen voor vuilnisbakken.

### H.3.- GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN

- \* De gemeenschappelijke lasten zijn opgesplitst in:
  - algemene gemeenschappelijke lasten voor het hele appartementsgebouw die verschuldigd zijn door alle mede-eigenaars op basis van de aandelen die zij bezitten in de gemeenschappelijke delen die deel uitmaken van de hoofdonverdeeldheid.
  - algemene gemeenschappelijke lasten die verschuldigd zijn door alle mede-eigenaars op basis van hun aandelen die zij bezitten in de gemeenschappelijke delen van de deelvereniging waartoe zij behoren.
  - bijzondere gemeenschappelijke lasten, die verschuldigd zijn door bepaalde mede-eigenaars van alle deelverenigingen in verhouding het nut voor elk lot van goederen of diensten die een gemeenschappelijk deel vormen dat resulteert in deze kosten.

Worden beschouwd als algemene gemeenschappelijke lasten:

- a) de kosten voor onderhoud en herstelling van de gemeenschappelijke delen die worden gebruikt door alle mede-eigenaars van de hoofdvereniging of van een deelvereniging; de lasten die ontstaan door de gemeenschappelijke behoeften zoals onkosten voor water, gas en elektriciteit, voor het onderhoud en de herstelling van de gemeenschappelijke delen, het loon van het onderhoudspersoneel of de kosten voor de onderhoudsfirma, de kosten voor de aankoop, het onderhoud en de vervanging van gemeenschappelijk materiaal en meubilair, vuilnisbakken, gereedschappen en leveringen die noodzakelijk zijn voor het goede onderhoud van het appartementsgebouw of het gebouw;
- b) de administratiekosten, het loon van de syndicus, de kantoorbenodigdheden, de kosten voor de briefwisseling;
- c) de kosten voor het verbruik, de herstelling en het onderhoud van de gemeenschappelijke installaties van één van de verenigingen die gebruikt worden door alle mede-eigenaars;
- d) de verzekeringspremies voor gemeenschappelijke zaken en voor de burgerlijke aansprakelijkheid van de mede-eigenaars;
- e) het onderhoud van de wegen en van alle voorzieningen, van de toegangen tot de naaste omgeving en de ondergrondse verdiepingen, met uitzondering van hetgene betreft de 2<sup>de</sup> ondergrondse verdieping en de parkeerplaatsen op het gelijkvloers die ten laste van de eigenaars van de privatieve delen blijven
- f) de schadeloosstellingen verschuldigd door één van de mede-eigendommen;
- g) de kosten voor de heropbouw van een beschadigd gebouw.

Elke mede-eigenaar moet bijdragen in deze algemene gemeenschappelijke kosten evenredig met de aandelen die hij bezit in de gemeenschappelijke delen. Deze aandelen in de gemeenschappelijke lasten mogen alleen worden gewijzigd met toestemming met



een viervijfde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Worden beschouwd als bijzondere gemeenschappelijke lasten:

- de uitgaven met betrekking tot het onderhoud van de liften die de deelvergadering bedienen; deze kosten worden gedragen door de mede-eigenaars die deze liften kunnen gebruiken.
- de uitgaven met betrekking tot de centrale verwarming die worden gedragen door de mede-eigenaars die er gebruik van maken;
- de kosten voor het onderhoud van de toegangspoort of slagboom tot de parkeerplaatsen/garages en de manoeuvreerruimte gelegen in de ondergrondse verdieping, die ten laste zijn van de eigenaars van een parkeerplaats/garage.

Elke mede-eigenaar moet bijdragen in deze gemeenschappelijke lasten evenredig met de aandelen die hij bezit in de gemeenschappelijke delen van het blok in kwestie.

- \* De helft van de uitgaven betreffend het in dienst stellen van de twee liften en de trappen tussen de tweede ondergrond (niveaus 25,40 en 27,00) en de niveau esplanade (34,70) evenals honderd procent (100%) van de upgrade van de trap zullen door de eigenaar van winkel 2 worden gedragen, het saldo van de kosten betreffend de liften ten laste de mede-eigendom WINKELCENTRUM zal zijn, de onderhoudskosten van deze liften en trappen gemeenschappelijke kosten blijvend.

- \* De kosten voor de verwarming zijn ofwel uitsluitend ten laste van de eigenaar of bewoner ervan indien het gaat om een private verwarming, ofwel van alle mede-eigenaars op basis van de aflezing van de meters die geïnstalleerd zijn in elk van de private loten indien het gaat om een gemeenschappelijke verwarming.

- \* Elk privaat lot, met uitzondering van de parkeerplaatsen / garage, is voorzien van een specifieke teller die de hoeveelheid water registreert die wordt verbruikt door de bewoners.

De bijbehorende verbruikskosten worden uitsluitend en volledig gedragen door de eigenaar of bewoner.

Het waterverbruik voor gemeenschappelijk gebruik en voor gevallen die niet vermeld zijn in de eerste paragraaf, wordt gemeten door een specifieke meter.

De kosten voor dit verbruik, evenals de huur van de meter, worden verdeeld over de eigenaars evenredig met hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

- \* Het gebouw is uitgerust met meters voor de verlichting van de gemeenschappelijke delen van de hoofd- of deelvereniging, kelders en parkeerplaatsen, en voor de aandrijfkracht voor de liften.

Het totale verbruik dat wordt geregistreerd door deze meters, evenals de huur van de meters, is een gemeenschappelijke last die wordt verdeeld evenredig met de aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Daarnaast is elk privaat lot uitgerust met een meter die de hoeveelheid elektriciteit registreert die wordt verbruikt door de bewoners.

De huur van de meters en de bijbehorende verbruikskosten worden uitsluitend en volledig gedragen door de eigenaars of bewoners.

- \* Indien gezamenlijke inkomsten worden gegenereerd op basis van de gemeenschappelijke delen, komen deze toe aan de desbetreffende vereniging van mede-eigenaars, die beslist over de besteding ervan.

- \* De algemene vergadering die beslist met een viervijfde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan beslissen om de verdeelsleutel voor de gemeenschappelijke lasten te wijzigen.

Iedere mede-eigenaar kan de rechter ook verzoeken om de verdeelsleutel voor de lasten aan te passen indien hij hierdoor benadeeld wordt, evenals de berekening van deze lasten indien deze foutief is (geworden) ten gevolge van aanpassingen die werden doorgevoerd aan het gebouw.



Indien de nieuwe verdeling gevolgen heeft voor de periode voorafgaand aan de datum van de beslissing van de algemene vergadering of van het vonnis dat in kracht van het gewijsde is getreden, moet de syndicus, binnen de maand volgend hierop, een nieuwe afrekening opstellen, zonder dat deze afrekening meer dan vijf jaar mag teruggaan in de tijd.

Deze afrekening moet met een absolute meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars worden goedgekeurd door de algemene vergadering die werd bijeengeroepen door de syndicus binnen twee maanden na de vermelde beslissing.

Deze afrekening moet de bedragen vermelden die moeten worden terugbetaald aan elke mede-eigenaar waarvan de aandelen in de lasten naar beneden werden bijgesteld, en deze die moeten worden betaald door elke mede-eigenaar waarvan de aandelen in de lasten werden opgetrokken.

Deze betalingen moeten zonder interesten gebeuren binnen de twee maanden volgend op de algemene vergadering die deze afrekening heeft goedgekeurd.

De hierboven vermelde vordering of de schuld wordt beschouwd als zijnde verjaard voor de periode van meer dan vijf jaar voor de beslissing van de algemene vergadering of van het vonnis dat in kracht van het gewijsde is getreden en waarbij de wijziging van de verdeling van de gemeenschappelijke lasten werd uitgesproken.

In geval van overdracht van een lot komt de hierboven vermelde vordering of de schuld pro rata temporis ten goede van of wordt deze gedragen door de cedent en de verkrijger. Hierbij moet men rekening houden met de datum waarop de overdracht definitief van kracht werd.

#### H.4.- EIGENDOMSOVERDRACHT

De volgende rechten en plichten zijn gelijktijdig van toepassing op de hoofdvereniging en op elke deelvereniging:

- a) In het kader van een overdracht van rechten op onroerende goederen of bij de vermelde overdracht, verstrekt de syndicus aan de verkoper, aan zijn notaris of aan elke professionele tussenpersoon, de gegevens zoals voorzien in de wet.
- b) Onverminderd andere afspraken betreffende de bijdrage in de schuld, is de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van deze schulden verschuldigd, evenals de gewone lasten voor de periode volgend op de datum van de overdracht.
- c) In geval van eigendomsoverdracht van een lot:
  1. is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal voor de periode waarin hij niet daadwerkelijk genoten heeft van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt opgesteld door de syndicus;
  2. blijft zijn aandeel in het reservefonds eigendom van de vereniging.

Onder "werkkapitaal" verstaat men het bedrag van de voorschotten betaald door de mede-eigenaars als provisie om de periodieke uitgaven te dekken, zoals de beheerskosten en de kosten voor het schoonmaken van de gemeenschappelijke delen, enz.

Onder "reservefonds" verstaat men het bedrag van de periodieke inbrengen in fondsen bedoeld om niet-periodieke uitgaven te dekken, bijvoorbeeld deze veroorzaakt door het vernieuwen van het dak.

#### H.5.- VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

\* De hoofdvereniging heet "ACP MARIUS RENARD". Haar zetel is gevestigd in het gebouw gelegen te 1070 Anderlecht, Marius Renardlaan 27/27 A. Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars moeten haar ondernemingsnummer vermelden.

\* Een deelvereniging heet "ACP MR1". Haar zetel is gevestigd in het gebouw gelegen te 1070 Anderlecht, Marius Renardlaan 27/27 A. Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars moeten haar ondernemingsnummer vermelden.

- \* Een deelvereniging heet “ACP MR2”. Haar zetel is gevestigd in het gebouw gelegen te 1070 Anderlecht, Martin Luther Kingplein 5. Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars moeten haar ondernemingsnummer vermelden.
- \* Een deelvereniging heet “ACP MR3”. Haar zetel is gevestigd in het gebouw gelegen te 1070 Anderlecht, Antoine Nysstraat 86. Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars moeten haar ondernemingsnummer vermelden.
- \* Een deelvereniging heet “ACP WINKELCENTRUM” Haar zetel is gevestigd in het gebouw gelegen te 1070 Anderlecht, Marius Renardlaan 29. Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars moeten haar ondernemingsnummer vermelden.
- \* Elke vereniging van mede-eigenaars heeft een rechtspersoonlijkheid vanaf het ogenblik dat deze statuten overgeschreven zijn bij de bevoegde hypotheekbewaarder.
- \* Elke vereniging van mede-eigenaars mag geen ander patrimonium bezitten dan de roerende goederen die noodzakelijk zijn voor het realiseren van haar doel, dat uitsluitend bestaat uit de instandhouding en het beheer van het gebouw of de groep gebouwen.
- \* De uitvoering van de beslissingen die bindend zijn voor alle verenigingen van mede-eigenaars kan alleen worden doorgevoerd op het patrimonium van elke mede-eigenaar evenredig met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen. Alle betrokken mede-eigenaars zijn lid van de vereniging. Zij hebben elk een aantal stemmen gelijk aan hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

#### H.6.- ALGEMENE VERGADERINGEN

- \* Elke hoofd- of deelvereniging komt als volgt samen in een algemene vergadering:
  - a) De gewone algemene vergadering van de leden van elke vereniging moet elk jaar worden bijeengeroepen in de periode van 1 april tot en met 15 april.
  - b) Een buitengewone algemene vergadering kan op elk moment worden bijeengeroepen wanneer een dringende beslissing moet worden genomen in het belang van de mede-eigendom.
  - c) De algemene vergadering kan ook door de syndicus worden bijeengeroepen op vraag van één of meerdere mede-eigenaren die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Deze vraag moet per aangetekend schrijven worden verstuurd via de post. Indien de syndicus geen gevolg geeft aan deze vraag, kan één van de mede-eigenaren die de vraag ondertekende zelf overgaan tot deze bijeenroeping.
  - d) De algemene vergadering gaat door op de zetel van de vereniging of op elke andere plaats in de stad of de gemeente vermeld in de oproeping.
  - e) Elke eigenaar van een lot maakt deel uit van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.
  - f) In geval van een gedeeld eigendomsrecht op een lot, bijvoorbeeld tussen de vruchtgebruiker en de naakte eigenaar, of in geval van gewone onverdeeldheid, wordt het recht om deel te nemen aan de beraadslagingen opgeschort tot de betrokkenen de persoon hebben aangesteld die dit recht uitoefent.
  - g) De syndicus roept elke algemene vergadering bijeen.
  - h) De oproeping voor de algemene vergadering moet, behoudens in geval van hoogdringendheid, gebeuren per aangetekend schrijven ten minste vijftien dagen voor de datum van de vergadering, behalve indien de bestemmelingen er afzonderlijk, uitdrukkelijk en schriftelijk mee hebben ingestemd om de oproeping te ontvangen via een ander communicatiemiddel. De oproeping moet naast de datum, het uur en de plaats van de vergadering, ook een gedetailleerde agenda bevatten, evenals de modaliteiten voor het raadplegen van de documenten met betrekking tot de agendapunten.
  - i) Elke algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter of, in zijn afwezigheid, door de vicevoorzitter. De voorzitter en de vicevoorzitter zijn mede-eigenaars van het

gebouw. De voorzitter stelt een secretaris en een stemopnemer aan. De voorzitter, de secretaris en de stemopnemer vormen samen het bureau.

- j) De algemene vergadering kan slechts geldig beraadslagen indien bij het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn en indien deze ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. De algemene vergadering beraadslaagt echter ook geldig indien de aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars bij het begin van de algemene vergadering meer dan drie vierden van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.
- k) Indien dit quorum niet wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering bijeenkomen binnen een termijn van minimum vijftien dagen; deze tweede algemene vergadering kan beslissen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en aandelen.
- l) De algemene vergadering beslist bij absolute meerderheid van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, op het ogenblik van de stemming, behalve in de hierna bepaalde gevallen (de onthoudingen, blanco en nietige stemmen worden niet meegeteld als uitgebrachte stemmen).
- m) De algemene vergadering beslist bij drievierdemeerderheid van de stemmen:
  - over alle wijzigingen aan de statuten in zoverre deze geen betrekking hebben op het vruchtgebruik, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke delen;
  - over alle werken die een invloed hebben op de gemeenschappelijke delen, met uitzondering van deze waarover de syndicus kan beslissen;
  - over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom die als taak heeft te waken over de goede uitvoering door de syndicus van zijn taak en van alle taken die hem worden toevertrouwd door de algemene vergadering;
  - over het minimumbedrag van de overeenkomsten en contracten waarvoor een aanbesteding verplicht is;
  - mits een speciale motivering, over de uitvoering van werken aan bepaalde private delen die, om technische of economische redenen, zullen worden aangegaan door de vereniging van mede-eigenaars.
  - om voor een termijn van één jaar een opdracht of bepaalde volmacht te geven aan de raad van mede-eigendom, behoudens de wettelijke bevoegdheden van de syndicus en van de algemene vergadering.
- n) De algemene vergadering beslist bij viervijfdemeerderheid van de stemmen:
  - over alle andere wijzigingen aan de statuten, inclusief de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
  - over de wijziging van de bestemming van het gebouw of van een deel ervan;
  - over de verbouwing van het gebouw of de herstelling van het beschadigde deel in geval van gedeeltelijke vernieling;
  - over iedere aankoop van onroerende goederen die bedoeld zijn om gemeenschappelijk te worden;
  - over alle daden van beschikking over de gemeenschappelijke onroerende goederen;
  - over de oprichting van deelverenigingen die al dan niet beschikken over de rechtspersoonlijkheid.
- o) De algemene vergadering beslist met unanimiteit van de stemmen van alle mede-eigenaars:
  - over alle wijzigingen aan de verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;
  - over alle beslissingen over de volledige wederopbouw van het onroerend goed;
  - over de ontbinding van de vereniging.
- p) Indien de algemene vergadering met de in de wet opgelegde meerderheid beslist over werken, aankopen of beschikkingen, kan zij echter, met dezelfde meerderheid, beslissen over de wijziging van de verdeling van de aandelen in de mede-eigendom indien deze

wijziging noodzakelijk is. Indien met de in de wet opgelegde meerderheid wordt beslist om deelverenigingen op te richten, kan de algemene vergadering met dezelfde meerderheid beslissen over de wijziging van de aandelen in de mede-eigendom die ten gevolge hiervan noodzakelijk zijn.

- q) Elke mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen in overeenstemming met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen, met uitzondering van wat hiervoor werd vermeld.
- r) Elke mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een gevolmachtigde, die al dan niet lid is van de algemene vergadering. Raadsheren van leden worden niet toegelaten, uitgezonderd indien zij het lid vertegenwoordigen.
- s) De syndicus kan niet worden aangesteld als gevolmachtigde van een mede-eigenaar. Indien hij mede-eigenaar is, heeft hij echter het recht om in deze hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.  
Geen enkele persoon die door de vereniging van mede-eigenaars gemachtigd of tewerkgesteld wordt of voor haar diensten verleent in het kader van een ander contract, mag persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en aan de stemmingen met betrekking tot de opdracht die aan hem werd toevertrouwd.
- t) Niemand mag deelnemen aan de stemming, zelfs als gevolmachtigde, voor een aantal stemmen dat hoger is dan de som van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken, behoudens de uitzonderingen voorzien in de wet. (In geval van staking der stemmen zal de vergadering zo nodig het bindende advies inwinnen van een derde adviseur die in overleg moet worden aangesteld).  
De algemene vergadering kan slechts rechtmatig beraadslagen of beslissen over de punten die vermeld zijn in de aangekondigde agenda of die er impliciet zijn in opgenomen. Over punten die niet op de agenda staan, mag alleen beraadslaagd worden tijdens vergaderingen waarop alle leden aanwezig zijn en indien de beslissing om te beraadslagen over deze punten unaniem wordt genomen.
- u) Er wordt een aanwezigheidslijst opgesteld, waarop de namen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars worden vermeld. Deze lijst wordt voor echt verklaard en ondertekend door de voorzitter en de secretaris.
- v) De voorzitter heeft het recht elke gewone en buitengewone algemene vergadering eenmaal te verdagen gedurende drie weken, behalve indien de vergadering werd bijeengeroepen op vraag van één of meerdere leden die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Een dergelijke verdaging maakt alle genomen beslissingen nietig.
- w) De syndicus stelt de notulen op van de beslissingen die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en van de namen van de eigenaars die tegen hebben gestemd of die zich onthouden hebben.
- x) Op het einde van de zitting en na lezing, worden deze notulen ondertekend door de voorzitter, door de secretaris die wordt aangesteld bij de opening van de vergadering en door alle mede-eigenaars die op dit ogenblik nog aanwezig zijn of hun gevolmachtigde. De beslissingen die genomen werden door de vergadering worden binnen een termijn van 30 dagen na de vergadering geregistreerd in het hiervoor bedoelde register dat wordt bewaard op de zetel van de vereniging.

#### H.5.- DE SYNDICUS

- \* De syndicus wordt aangesteld tijdens de eerste algemene vergadering van mede-eigenaars of, indien dit niet gebeurt, bij beslissing van de rechter, op vraag van alle mede-eigenaars of alle derden die er belang bij hebben.  
Het mandaat van de syndicus mag in geen geval langer dan drie jaar duren, maar het kan wel vernieuwd worden.  
Behoudens uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering mag hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat overschrijdt.

De syndicus moet ofwel in het gebouw wonen, ofwel mede-eigenaar zijn, ofwel een professionele syndicus zijn.

- \* De algemene vergadering kan de syndicus te allen tijde ontslaan. Indien zij dit gepast acht, kan zij naast hem ook een syndicus ad interim aanwijzen voor een bepaalde duur of voor bepaalde doeleinden.

Indien de syndicus verhinderd is of in gebreke blijft, kan de rechter op verzoek van een mede-eigenaar een syndicus ad interim aanstellen voor de duur die hij bepaalt. De syndicus moet door de eiser worden opgeroepen.

- \* Een uittreksel van de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen na de start van zijn opdracht onvervreemdbaar en op elk moment zichtbaar uitgehangen aan de ingang van het gebouw, zetel van de vereniging van de mede-eigenaars.

Het uittreksel vermeldt, naast de datum van de aanstelling of de benoeming, ook de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een onderneming, haar vorm, de firmanaam, de maatschappelijke zetel en het ondernemingsnummer. Het moet worden aangevuld met alle andere informatie die alle belanghebbenden toelaat om onverwijld te communiceren met de syndicus, en met name de plaats waar het huishoudelijk reglement en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd. De uithanging van het uittreksel gebeurt op initiatief van de syndicus.

- \* De syndicus wordt belast met de volgende taken:
  - a) het bijeenroepen van de algemene vergadering op de data bepaald door de algemene vergadering of op elk ander moment indien een dringende beslissing moet worden genomen in het belang van de mede-eigendom;
  - b) het registreren van de beslissingen van de algemene vergadering in het ad hoc register;
  - c) het (laten) uitvoeren van deze beslissingen;
  - d) het uitvoeren van alle daden van behoud en alle daden voor voorlopig bestuur (hij staat in voor het in goede staat houden van de gemeenschappelijke delen en laat alle werken en herstellingen uitvoeren die dringend nodig zijn);
  - e) het beheer van de fondsen van de vereniging van mede-eigenaars (hij verdeelt het bedrag van de uitgaven over de mede-eigenaars en verzoekt hen de nodige betalingen uit te voeren);
  - f) het vertegenwoordigen van de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechtszaken als voor het beheer van de gemeenschappelijke aangelegenheden;
  - g) het voorleggen van het overzicht van de schulden bedoeld in artikel 577-11 § 1 binnen 30 dagen na de vraag die hem hierover wordt gesteld door de notaris;
  - h) het meedelen aan alle bewoners van het pand, uit hoofde van een persoonlijk of reëel recht, maar die niet beschikken over een stemrecht op de algemene vergadering, van de data van de vergaderingen, teneinde hen toe te laten hun vragen of opmerkingen over de gemeenschappelijke delen schriftelijk te formuleren, die met dit doel worden meegedeeld aan de vergadering;
  - i) het overhandigen van het volledige dossier over het beheer van het gebouw aan het einde van zijn mandaat;
  - j) het afsluiten van alle verzekeringen en met name een aansprakelijkheidsverzekering die de uitvoering van zijn opdracht dekt;
  - k) de mede-eigenaars volledige toegang verlenen tot alle documenten of informatie die niet privé zijn van aard;
  - l) in voorkomend geval het vroegere interventiedossier bewaren;
  - m) met het oog op de aanbesteding vermeld in artikel 577-7, §1, 1°, meerdere bestekken voorleggen;
  - n) aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport van de contracten voor regelmatige leveringen voorleggen;

- o) de voorafgaande toestemming vragen van de algemene vergadering voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de moeder- of zusterbedrijven van de syndicus;
  - p) het bijwerken van de lijst en de gegevens van de personen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering en deze over te maken aan wie het aangaat;
  - q) de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde manier;
  - r) de begrotingsraming voorbereiden;
  - s) het huishoudelijk reglement deponeren op de zetel van de vereniging uiterlijk een maand nadat dit reglement werd opgesteld, en het huishoudelijk reglement onmiddellijk bijwerken in functie van de wijzigingen waarover de algemene vergadering beslist;
  - t) het bestaan van het huishoudelijk reglement en van het register van beslissingen van de algemene vergadering per aangetekend schrijven melden aan alle personen die beschikken over een reëel of persoonlijk recht en aan alle personen die houder zijn van een toestemming tot bewoning, indien de cessionaris van dit recht dit niet gedaan heeft op het ogenblik waarop het recht werd toegekend. Hij doet dit ook na de toekenning van dit recht bij elke wijziging aan het huishoudelijk reglement en bij elke nieuwe beslissing van de algemene vergadering. Hij doet deze meldingen ook aan alle personen die stemrecht hebben op de algemene vergadering maar niet aanwezig of vertegenwoordigd waren;
  - u) alle andere mede-eigenaars onverwijld informeren wanneer hij van een mede-eigenaar hoort dat deze een handeling met betrekking tot zijn lot uitvoert;
  - v) overgaan tot de vereffening van de vereniging indien de algemene vergadering in gebreke blijft om een vereffenaar aan te stellen;
  - w) eventuele betwistingen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen onderzoeken en er verslag over uitbrengen voor de algemene vergadering die erover beslist.
  - \* De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn bestuur.
  - \* Hij kan zijn bevoegdheden niet delegeren zonder toestemming van de algemene vergadering en uitsluitend voor korte termijn of voor bepaalde doeleinden.
  - \* De algemene vergadering stelt jaarlijks een accountant aan, die al dan niet mede-eigenaar is, en waarvan de verplichtingen en bevoegdheden worden gedefinieerd in het mede-eigendomsreglement.
  - \* Behoudens de vergoeding voor de gemaakte kosten, kan een vaste bezoldiging worden toegekend aan de syndicus; het bedrag van deze bezoldiging wordt jaarlijks bepaald door de algemene vergadering en de kosten zijn ten laste van de vereniging.
  - \* De syndicus moet de voorafgaande toestemming van de algemene vergadering vragen voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, zijn aangestelden, zijn naasten, zijn nabestaanden of aanverwanten tot in de derde graad inbegrepen, of deze van zijn partner tot in dezelfde graad. Hetzelfde geldt voor overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de eerder vermelde personen eigenaar zijn, waarin zij een participatie in het kapitaal bezitten of waarin zij leidinggevende of controlerende functies bekleden of waarvan zij werknemers of loontrekkenden zijn. Indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij zonder hiervoor de speciale toestemming te hebben gekregen bij beslissing van de algemene vergadering, voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars geen verbintenissen aangaan met een onderneming die, rechtstreeks of onrechtstreeks, een participatie in zijn kapitaal bezit.
- H.6.- RAAD VAN MEDE-EIGENDOM
- \* In elke hoofd- of deelvereniging die beschikt over een rechtspersoonlijkheid met meer dan twintig loten uitgezonderd de kelders, garages et parkings, wordt een raad van mede-eigendom opgericht door de eerste algemene vergadering.



- \* Deze raad van mede-eigendom bestaat uitsluitend uit mede-eigenaars die door elke algemene vergadering worden benoemd bij absolute meerderheid.  
Elke raad heeft de volgende bevoegdheden:
  - erover waken dat de syndicus zijn taken goed uitvoert;
  - kennisnemen van alle stukken en documenten met betrekking tot het beheer van de mede-eigendom door de syndicus. Deze laatste moet hierover vooraf worden ingelicht; hij zal de raad van mede-eigendom in dit geval bijstaan.
  - het uitvoeren van alle taken of volmachten die hem werden toegekend door de algemene vergadering bij drievierdemeerderheid van de stemmen. Deze mogen alleen betrekking hebben op de handelingen die uitdrukkelijk werden bepaald door de algemene vergadering en letterlijk vermeld zijn in de notulen van de beraadslaging. Deze taak of deze volmacht loopt van rechtswege af op het einde van een jaar vanaf de dag waarop de algemene vergadering plaatsvond die deze taak of volmacht toekende.
  - een halfjaarlijks rapport over de uitoefening van zijn taak bezorgen aan de mede-eigenaars.

#### H.7.- VERZEKERINGEN

- \* Alle verzekeringscontracten van de mede-eigendom (zowel hoofd- als deelvereniging) worden ondertekend door de syndicus van elke vereniging, die hiervoor de nodige zorgvuldigheid aan de dag moet leggen. Behoudens schriftelijke en voorafgaande afwijking toegestaan door de algemene vergadering, mag de syndicus niet optreden als makelaar of verzekeringsagent voor contracten die hij ondertekent voor rekening van de mede-eigendom.
- \* De beslissingen met betrekking tot de clausules en voorwaarden van de verzekeringscontracten die de syndicus moet ondertekenen, worden bekrachtigd door de desbetreffende algemene vergadering van mede-eigenaars, die beslist bij absolute meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars. Indien ze niet worden bekrachtigd, blijven de door de syndicus ondertekende contracten bestaan tot op hun einddatum, behoudens hun opzegging binnen de contractuele voorwaarden en termijnen.
- \* Wanneer de mede-eigenaars hierom worden gevraagd, moeten ze hun medewerking verlenen voor het aangaan en uitvoeren van de verzekeringscontracten en de ondertekening van de nodige akten; indien zij deze medewerking niet verlenen, mag de syndicus deze documenten van rechtswege en zonder ingebrekestelling geldig ondertekenen in hun plaats.
- \* De verzekeringscontracten moeten het gebouw en alle mede-eigenaars dekken, zowel voor de private als voor de algemene delen, met afstand door de verzekeraars van alle rechtsmiddelen tegen de reële rechthebbenden en hun personeel, evenals tegen de syndicus, de afgevaardigde syndicus of syndicus ad interim, natuurlijk uitgezonderd in geval van kwaad opzet of een zware fout die gelijk kan worden gesteld met bedrog. In dit geval kan de eventuele uitsluiting echter alleen worden toegepast op de desbetreffende persoon en behouden de verzekeraars hun verhaalrecht tegenover deze persoon in geval van schade.
- \* De aansprakelijkheden die kunnen ontstaan uit hoofde van de gemeenschappelijke en private delen van het gebouw worden gedragen door alle mede-eigenaars in overeenstemming met het aantal aandelen dat zij bezitten in de gemeenschappelijke delen, ongeacht of het verhaalrecht wordt uitgeoefend door een van de mede-eigenaars of door een derde.
- \* De mede-eigenaars blijven derden tegenover elkaar onderling en tegenover de vereniging van mede-eigenaars. Elke mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar van de ondertekende verzekeringspolissen.



- \* De algemene vergadering van de hoofdvereniging kan beslissen om een algemene verzekering aan te gaan voor alle risico's die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking hebben op het appartementsgebouw, zoals met name bedoeld in het volgende artikel.
- \* Sommige verzekeringen moeten verplicht worden aangegaan door de syndicus, op kosten van elke vereniging van mede-eigenaars:
  - Verzekering tegen brand en aanverwante risico's  
Deze verzekering moet ten minste de volgende risico's dekken: brand, blikseminslag, explosies, arbeidsconflicten en aanslagen, schade door elektriciteit, storm, hagel, sneeuwdruk, waterschade, glasbreuk, verhaalrecht van derden, derving van huurinkomsten, de kosten voor graaf- en sloopwerken, de kosten voor de brandweer, voor bluswerken, reddingswerken en instandhoudingswerken, de kosten voor het opknappen van tuinen en de naaste omgeving en de expertisekosten.
  - Burgerlijke aansprakelijkheidsvergadering voor gebouw en lift (voor de desbetreffende deelvereniging);
  - Verzekering voor het bezoldigd personeel  
Indien de vereniging van mede-eigenaars bezoldigd personeel tewerkstelt, moet een verzekering voor arbeidsongevallen en ongevallen op weg van en naar het werk worden aangegaan, evenals een burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering tegenover derden.
  - Burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering van de syndicus  
Deze verzekering wordt aangegaan ten gunste van de syndicus indien deze een niet-professionele mede-eigenaar is die zijn mandaat onbezoldigd uitoefent.
  - Burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering voor de accountant  
Deze verzekering wordt aangegaan ten gunste van de accountant indien hij een niet-professionele mede-eigenaar is.
  - Burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering voor de leden van de raad van mede-eigendom  
Deze verzekering wordt aangegaan ten gunste van zijn leden.
- \* De syndicus kan andere verzekeringen aangaan indien de algemene vergadering hiertoe beslist bij absolute meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.
- \* De goederenverzekering dekt het volledige gebouw, zowel de gemeenschappelijke als de private delen. Ze kan eventueel worden uitgebreid tot de roerende goederen die toebehoren aan de vereniging van mede-eigenaars.  
Het gebouw moet verzekerd zijn voor zijn totale nieuwbouwwaarde, inclusief alle taksen en honoraria, en het brandverzekeringscontract moet een clause bevatten waarin de verzekeraar afstand doet van de toepassing van de evenredigheidsregel. Dit bedrag moet worden geïndexeerd volgens de regels die gelden voor brandverzekeringen.
- \* Indien de mede-eigenaars verfraaiingen hebben uitgevoerd aan hun private loten, moeten zij deze verzekeren voor eigen persoonlijke rekening en op hun eigen kosten.
- \* Mede-eigenaars die van mening zijn dat de verzekering werd aangegaan voor een te laag bedrag of die andere risico's willen verzekeren, kunnen ook een aanvullende verzekering aangaan voor hun eigen persoonlijke rekening en op hun kosten.
- \* In beide gevallen hebben alleen de mede-eigenaars in kwestie recht op de aanvullende schadevergoeding die kan worden uitgekeerd door deze aanvullende verzekering. Zij kunnen deze vrij besteden.
- \* De syndicus betaalt de premies van de verzekeringscontracten van de mede-eigendom als gemeenschappelijke lasten, die door de mede-eigenaars moeten worden terugbetaald evenredig met het aantal aandelen dat elk van hen bezit in de gemeenschappelijke delen. Indien een aanvullende premie verschuldigd is voor een verzekeringscontract uit hoofde van het beroep uitgeoefend door een mede-eigenaar, uit hoofde van het personeel dat hij tewerkstelt of uit hoofde van de huurder of bewoner van zijn privaat lot of, meer algemeen, om alle redenen toe te schrijven aan

een van de mede-eigenaars of aan de bewoner, is deze aanvullende premie uitsluitend ten laste van de mede-eigenaar in kwestie.

- \* Behoudens schriftelijke en voorafgaande afwijking door de syndicus, verbinden de mede-eigenaars zich ertoe aan alle overeenkomsten over de bewoning van de panden, een clause toe te voegen die geïnspireerd is op de essentiële bepalingen van de volgende tekst: “De bewoner moet de roerende goederen en de inrichtingen die hij heeft aangebracht in de lokalen die hij bewoont, laten verzekeren tegen de risico’s van brand en aanverwante risico’s, waterschade, glasbreuk en verhaal van derden. Deze verzekering moet worden aangegaan bij een verzekeringsmaatschappij met zetel gevestigd in een land van de Europese Gemeenschap. De verzekeringspremies zijn uitsluitend ten laste van de bewoner die tegenover de eigenaar zowel het bestaan van dit contract als de betaling van de jaarlijkse premie moet bewijzen telkens de eigenaar hierom verzoekt.”
- \* Indien het contract van de goederenverzekering (brandverzekering en andere schade) een franchise voorziet ten laste van de verzekerde(n), wordt deze betaald door:
  - de vereniging van mede-eigenaars, als gemeenschappelijke last, indien de oorsprong van de schade ligt in een gemeenschappelijk deel;
  - de eigenaar van het private lot indien de oorsprong van de schade ligt in zijn privaat lot;
  - de eigenaars van de private loten, evenredig met hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, indien de oorsprong van de schade ligt in meerdere private loten gezamenlijk.
- Indien het contract voor de burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering een franchise voorziet ten laste van de verzekerde(n), is dit een gewone gemeenschappelijke last.
- \* De syndicus waakt erover snel dringende en noodzakelijke maatregelen te nemen om de oorzaak van de schade op te heffen of om de omvang en de ernst van de schade te beperken, in overeenstemming met de clauses van de verzekeringscontracten. De mede-eigenaars moeten meewerken aan de uitvoering van deze maatregelen; indien zij dit niet doen, kan de syndicus van rechtswege en zonder ingebrekestelling rechtstreeks ingrijpen, zelfs in een privaat lot.
- \* De syndicus houdt toezicht op alle herstellingswerken die moeten worden uitgevoerd ten gevolge van schade, behalve indien het gaat om herstellingen die uitsluitend betrekking hebben op een privaat lot en de mede-eigenaar deze op eigen risico wil uitvoeren.
- \* In geval van schade aan gemeenschappelijke en/of private delen worden de schadevergoedingen toegekend uit hoofde van het verzekeringscontract geïnd door de syndicus en gestort op een speciale rekening die hiervoor werd geopend. Hij moet de kwitantie voor de schadevergoeding of de eventuele afrekening ondertekenen. Deze kwitantie voor de schadevergoeding of deze afrekening kan echter worden ondertekend door de eigenaar(s) die getroffen is/zijn door de schade, indien dit geen rechtstreekse of onrechtstreekse gevolgen heeft voor de gemeenschappelijke delen; een kopie ervan moet worden overgemaakt aan de syndicus.
- \* De syndicus moet van de diverse mede-eigenaren, voorafgaand aan de betaling of het gebruik van de schadevergoedingen die hen respectievelijk toekomen met het oog op de herstelling of heropbouw, op kosten van elk van hen, een bewijs van overschrijving en inschrijving in het hypotheekregister voorleggen teneinde rekening te kunnen houden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers. Zo nodig moet hij de vermelde schuldeisers laten tussenkomen bij de betaling van de vermelde schadevergoedingen.
- \* De schadevergoedingen moeten prioritair worden besteed aan de herstelling van de schade of aan de heropbouw van het gebouw, indien hiertoe werd beslist.
- \* Indien de schadevergoeding niet volstaat om de schade volledig te herstellen, blijft het supplement ten laste van de mede-eigenaar(s) die getroffen zijn door de schade, of van

de vereniging van mede-eigenaars indien de schade betrekking heeft op een gemeenschappelijk deel, evenredig met de aandelen die elke eigenaar bezit in de gemeenschappelijke delen, maar behoudens het verhaalrecht tegen diegenen die, uit hoofde van de heropbouw, een meerwaarde van zijn bezit geniet, en dit ten bedrage van deze meerwaarde. De mede-eigenaars verbinden zich ertoe het supplement te betalen tijdens de drie maanden na de verzending van het betalingsbewijs door de syndicus. Indien de betaling niet binnen deze termijn wordt uitgevoerd, zijn van rechtswege en zonder ingebrekestelling, op het verschuldigde bedrag interesten verschuldigd tegen het wettelijke tarief, vermeerderd met vier procentpunten.

- \* Indien de schadevergoeding echter hoger is dan de herstellingskosten, wordt het surplus verdeeld over de mede-eigenaars evenredig met hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.
- \* Onder vernieling van het gebouw verstaat men het verdwijnen van de volledige ruwbouw of een gedeelte ervan, of van de structuur van het gebouw beheerd door een deelvereniging. De vernieling is totaal indien het gebouw volledig of voor ten minste negentig percent werd vernield. De totale vernieling van een bijgebouw wordt gelijkgesteld met een gedeeltelijke vernieling. De vernieling is gedeeltelijk indien zij minder dan negentig percent van de ruwbouw of van de structuur van het gebouw treft.
- \* Worden met name uitgesloten uit het concept van vernieling:
  - schade die uitsluitend de private delen treft;
  - schade die geen betrekking heeft op de ruwbouw van het gebouw.
- \* De vernieling van het gebouw kan het gevolg zijn van een schadegeval dat wordt gedekt door een verzekering of met een oorzaak die niet wordt gedekt door een verzekeringscontract; zij kan zich ook voordoen wanneer het gebouw, door duidelijke veroudering, een belangrijk deel van zijn gebruikswaarde verloren heeft en indien op basis van de hedendaagse opvattingen over architectuur of bouwwijze, het slopen en de heropbouw van het gebouw, of de verkoop ervan, de enige oplossing is in het belang van de mede-eigenaren.
- \* Bij totale of gedeeltelijke vernieling moet de algemene vergadering van de vereniging in kwestie beslissen over het lot van het gebouw, de heropbouw ervan of de verkoop in zijn geheel, en over de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.
- \* Zelfs de totale vernieling van het gebouw leidt op zich niet tot de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars, waarover moet worden beslist door de algemene vergadering.
- \* De beslissingen van de algemene vergadering om al dan niet herop te bouwen worden genomen:
  - bij viervijfdemeerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars in geval van gedeeltelijke heropbouw of van verkoop van het gebouw in zijn geheel;
  - bij unanimitéit van de stemmen van alle mede-eigenaars in geval van totale heropbouw of van ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.
- \* Indien het gebouw niet wordt heropgebouwd, moet de algemene vergadering zich bij unanimitéit van de stemmen van alle mede-eigenaars uitspreken over het lot van de vereniging van mede-eigenaars. De gemeenschappelijke delen worden dan verdeeld of geveild. De schadevergoeding van de verzekering en de eventuele opbrengst van de veiling worden verdeeld onder de mede-eigenaars evenredig met hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.
- \* De volledige of gedeeltelijke heropbouw gaat niet gepaard met een wijziging van de aandelen van elke mede-eigenaar in de gemeenschappelijke delen, behoudens wijziging hiervan met unanimitéit van de stemmen van alle mede-eigenaars.
- \* Indien de algemene vergadering beslist om het gebouw gedeeltelijk herop te bouwen, moeten de mede-eigenaars die niet hebben deelgenomen aan de stemming of die tegen

de beslissing tot heropbouw hebben gestemd, bij prioriteit en tegen gelijke prijzen en voorwaarden, hun rechten en schadevergoedingen met betrekking tot het gebouw overdragen aan de andere mede-eigenaars of, indien deze niet allemaal wensen deze te verwerven, aan de mede-eigenaars die hierom vragen. Deze aanvraag moet per aangetekend schrijven worden gericht aan de afvallige mede-eigenaars binnen een maand vanaf de datum waarop de beslissing tot gedeeltelijke heropbouw werd genomen door de vergadering.

Een kopie van dit aangetekend schrijven wordt ter informatie opgestuurd naar de syndicus.

Bij ontvangst van bovenvermeld aangetekend schrijven, kunnen de afvallige mede-eigenaars zich akkoord verklaren met deze beslissing indien zij de syndicus hiervan op de hoogte brengen per aangetekend schrijven, verstuurd binnen acht werkdagen volgend op de verzending van het bovenvermelde aangetekend schrijven.

Voor de mede-eigenaars die bij hun intentie blijven om het gebouw niet gedeeltelijk herop te bouwen, wordt van de verkoopprijs een bedrag afgehouden dat gelijk is aan hun proportionele aandeel in het ongedekte bedrag ten gevolge van de onvoldoende verzekering.

De weerspannige mede-eigenaars beschikken over een termijn van twee maanden vanaf de datum van de algemene vergadering waarop werd beslist over de gedeeltelijke heropbouw van het gebouw om hun rechten en hun schadeloosstellingen met betrekking tot het gebouw over te dragen.

Indien deze termijn niet wordt gerespecteerd, moeten zij deelnemen aan de gedeeltelijke heropbouw van het gebouw alsof ze hiervoor hadden gestemd.

Indien de partijen het niet eens worden, wordt de verkoopprijs bepaald door twee experts aangesteld door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van de plaats van het gebouw, bij gewone beslissing, op verzoek van de meest gerede partij. De experts kunnen zich laten bijstaan door een derde expert om een doorslaggevende stem uit te brengen. In geval van onenigheid over de keuze van de derde expert, zal deze op dezelfde manier worden aangesteld. De prijs wordt contant betaald.

#### H.8.- ONTBINDING - VEREFFENING

- a) De vereniging van mede-eigenaars wordt ontbonden vanaf het ogenblik waarop er een einde komt aan de toestand van onverdeeldheid, ongeacht om welke reden.
- b) De vernieling, zelfs indien deze totaal is, van het gebouw of van de groep van gebouwen op zich resulteert niet in de ontbinding van de vereniging.
- c) De algemene vergadering van de mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij unanimité van de stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bekrachtigd in een authentieke akte. De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit op verzoek van elke betrokkenen die kunnen bewijzen hiervoor over een grondig motief te beschikken.
- d) De vereniging van mede-eigenaars wordt na haar ontbinding, beschouwd verder te bestaan met het oog op de vereffening. Alle documenten die uitgaan van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars moet vermelden dat zij in vereffening is.
- e) De algemene vergadering van de mede-eigenaars bepaalt de manier van vereffening en stelt een of meerdere vereffenaars aan. Indien de algemene vergadering in gebreke blijft om deze aanstellingen uit te voeren, is de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.
- f) Artikels 186 en volgende van het Wetboek van Venootschappen zijn van toepassing op de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.
- g) De afsluiting van de vereffening wordt bekrachtigd in een notariële akte die werd overgeschreven bij de hypotheekbewaarder. Deze akte vermeldt:

- 1.- de door de algemene vergadering aangeduide plaats waar de boeken en documenten van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste 5 jaar zullen worden bewaard;
- 2.- de maatregelen die werden genomen met het oog op de bewaargeving van bedragen en waarden die toekomen aan de schuldeisers of aan de mede-eigenaars en die niet konden worden overgemaakt.

**J.- DISPOSITIONS GENERALES ET FINALES**

- \* 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.
- \* Les frais pour l'établissement des présentes sont une charge commune à répartir entre tous les copropriétaires en fonction des quotités dans les charges communes générales.
- \* Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 et suivants du Code civil. Les stipulations qu'ils contiennent seront réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.
- \* 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, et domiciles 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 à Schaerbeek, en l'Etude, date que dessus.

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

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