Droit d'Enregistrement	Antenne concernée	Annexe (O/N)
50,00 EUR + 100,00 EUR	BXL 5	O

AVH/Acte de base modificatif LE RIVOLI/LG
NiNOT : 2018/4966
Rép. : 2020/**66559**
Annexe(s) :

- ACTE DE BASE MODIFICATIF -
« ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE LE RIVOLI »
ayant son siège à 1050 Ixelles, rue Emile Claus 47-61

L'AN DEUX MILLE VINGT
Le vingt-et-un octobre.

Par devant Nous, Maître **Gérard INDEKEU,** Notaire résidant à Bruxelles, faisant partie de la Société à Responsabilité Limitée "Gérard INDEKEU - Dimitri CLEENEWERCK de CRAYENCOUR", BCE n°0890.388.338, dont le siège est établi à Bruxelles, avenue Louise, 126,

ONT COMPARU :

DE PREMIÈRE PART :

L'« ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE LE RIVOLI SIS À IXELLES ET UCCLE, CH. DE WATERLOO, RUE E. CLAUS, RUE ST. GEORGES ET RUE DE PRAETERE », ayant son siège à 1050 Ixelles, rue Emile Claus, 47-61, immatriculée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0848.526.405, et dont la liste des copropriétaires demeurera ci-annexée.

Association constituée aux termes des statuts de l'immeuble dressés par le Notaire Edouard NOTERIS, détenteur de la minute, et le Notaire Philippe WETS, tous deux alors à Uccle, le 14 avril 1977, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles le 27 du même mois, volume 7978, numéro 1, et au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le 28 [redacted]

[redacted].

Ci-après dénommée « ***l'ACP LE RIVOLI*** ».

DE DEUXIÈME PART :

[redacted]

Les comparantes de première, de deuxième et de troisième part étant ci-après

dénommées ensemble « ***la comparante*** ».

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

I. EXPOSE PREALABLE

§1. PARKING CATHEDRALE est propriétaire des biens suivants pour les avoir acquis comme il est dit ci-après :

DESCRIPTION DES BIENS :

COMMUNES D'UCCLE – 2ème DIVISION et D'IXELLES – 7ème DIVISION

Dans un complexe immobilier dénommé « **LE RIVOLI** », sis entre **la chaussée de Waterloo, la rue Emile Claus, la rue Saint-Georges et la rue de Praetere**, cadastré selon titres et extraits cadastraux récents datant de moins d'un an sous Uccle section C numéro 45/D/2 pour une superficie de dix-huit ares quatre-vingt-cinq centiares (18a 85ca), et sous Ixelles section B numéro 415/D pour une superficie de douze ares trente centiares (12a 30ca), tenant aux susdites voiries :

DANS L'ENTITE PARCAGE :

* AU NIVEAU DU PREMIER SOUS-SOL :

Les emplacements de parcage numéros 101 à 118, 122 à 135, 136 (selon titre 136A et 136 B), 137 à 141, 144 à 158, comprenant :

a) *en propriété privative et exclusive* : les emplacements proprement dits ;

b) *en copropriété et indivision forcée* :

- les emplacements numéros 101, 114 et 115 : chacun 36/10.000èmes des parties communes, dont le terrain ;
- l'emplacement numéro 113 : 38/10.000èmes des parties communes, dont le terrain ;
- les emplacements numéros 104, 105, 112, 127 à 130, 137, 138 et 156 : chacun 41/10.000èmes des parties communes, dont le terrain ;
- les emplacements numéros 111, 134 à 136, 139 à 141 et 151 à 153 : chacun 43/10.000èmes des parties communes, dont le terrain ;
- les emplacements numéros 102, 103, 106, 107, 110, 116 à 118, 122 à 126, 131 à 133, 144 à 150, 154, 155, 157 et 158 : chacun 45/10.000èmes des parties communes, dont le terrain ;
- les emplacements numéros 108 et 109 (emplacements doubles) : chacun 68/10.000èmes des parties communes, dont le terrain ;

* AU NIVEAU DU DEUXIEME SOUS-SOL :

Les emplacements de parcage numéros 210, 211, 212, 213 (selon titre 213A et 213B), 219 à 222, 224, 225, 226, 227, 232 à 251, 258 à 267, 270 à 282, 284, 285, 286, 288, 292 et 293, comprenant :

c) *en propriété privative et exclusive* : les emplacements proprement dits ;

d) *en copropriété et indivision forcée* :

- l'emplacement numéro 232 : 28/10.000èmes des parties communes, dont le terrain ;
- les emplacements numéros 237 et 238 : chacun 38/10.000èmes des parties communes, dont le terrain ;
- les emplacements numéros 225 à 227, 239, 270 et 271 : chacun 41/10.000èmes

des parties communes, dont le terrain ;
- les emplacements numéros 261 à 263 : chacun 43/10.000èmes des parties communes, dont le terrain ;
- les emplacements numéros 219 à 222, 224, 233 à 236, 240 à 251, 258 à 260, 264 à 267, 272, 276 à 282, 284 à 286 et 288 : chacun 45/10.000èmes des parties communes, dont le terrain ;
- les emplacements numéros 210 à 213 et 273 : chacun 50/10.000èmes des parties communes, dont le terrain ;
- les emplacements numéros 274, 275 (emplacement double), 292 et 293 (emplacement double) : chacun 64/10.000èmes des parties communes, dont le terrain.

Numéros d'identifiants parcellaires et revenus cadastraux non indexés :

Sous Ixelles :
- l'emplacement numéro 351 : 0415/00D0P0178 ; RC : 118€
- les emplacements numéros 261 à 263 et 266 : 0415/00D0P0179 ; RC : 460€
- les emplacements numéros 282 et 284 à 286 : 0415/00D0P0171 ; RC : 472€
- l'emplacement numéro 283 : 0415/00D0P0189 ; RC : 118€
- l'emplacement numéro 281 : 0415/00D0P0188 ; RC : 118€
- l'emplacement numéro 260 : 0415/00D0P0185 ; RC : 118€
- l'emplacement numéro 272 : 0415/00D0P0187 ; RC : 118€
- l'emplacement numéro 270 : 0415/00D0P0186 ; RC : 118€
- les emplacements numéros 243 à 245 et 258 : 0415/00D0P0181 ; RC : 476€
- les emplacements numéros 264, 265, 267, 273 à 275, 277 à 280 : 0415/00D0P0180 ; RC : 1190€
- les emplacements numéros 241, 242 et 259 : 0415/00D0P0183 ; RC : 357€
- l'emplacement numéro 322 : 0415/00D0P0167 ; RC : 101€

Sous Uccle :
- les emplacements numéros 232 à 234 : 0045D2P0214 ; RC : 339€
- l'emplacement numéro 227 : 0045D2P0213 ; RC : 106€
- les emplacements numéros 325 et 326 : 0045D2P0216 ; RC : 178€
- l'emplacement numéro 287 : 0045D2P02225 ; RC : 118€
- les emplacements numéros 210 à 212, 235, 236, 247 à 251 : 0045D2P0194 ; RC : 1190€
- l'emplacement numéro 294 : 0045D2P0224 ; RC : 118€
- l'emplacement numéro 276 : 0045D2P0223 ; RC : 118€
- les emplacements numéros 101 à 113, 122 à 127, 129 à 133 et 144 à 158 : 0045D2P0143 ; RC : 3254€
- l'emplacement numéro 377 : 0045D2P0201 ; RC : 118€
- les emplacements numéros 322, 323, 329 et 378 : 0045D2P0202 ; RC : 472€
- l'emplacement numéro 336 : 0045D2P0199 ; RC : 118€
- les emplacements numéros 116 et 213 : 0045D2P0145 ; RC : 161€
- les emplacements numéros 219 à 224 : 0045D2P0211 ; RC : 714€
- l'emplacement numéro 226 : 0045D2P0212 ; RC : 106€
- les emplacements numéros 288, 292 et 293 : 0045D2P0209 ; RC : 296€
- les emplacements numéros 239, 240 et 246 : 0045D2P0207 ; RC : 342€
- l'emplacement numéro 225 : 0045D2P0205 ; RC : 106€
- les emplacements numéros 237 et 238 : 0045D2P0206 ; RC : 212€

Acte de base :

Telles que ces parties privatives se trouvent plus amplement décrites et figurées à l'acte de base contenant règlement de copropriété reçu par le Notaire Edouard NOTERIS, détenteur de la minute, et le Notaire Philippe WETS, tous deux alors à Uccle, le 14 avril 1977, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles le 27 du même mois, volume 7978, numéro 1, et au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le 28 du même mois, volume 5361, numéro 1.

Cet acte de base a fait l'objet d'une modification en vue de privatiser la conciergerie, aux termes d'un acte reçu par le Notaire soussigné Gérard INDEKEU le 22 juin 2015, transcrit au deuxième et au cinquième bureaux des hypothèques à Bruxelles le 24 juillet suivant, sous les formalités respectives 49-T-24/07/2015-08996 et 51-T-24/07/2015-08319.

ORIGINE DE PROPRIETE :

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted] :

DESCRIPTION DU BIEN :

COMMUNES D'UCCLE – 2ème DIVISION et D'IXELLES – 7ème DIVISION

Dans un complexe immobilier dénommé « **LE RIVOLI** », sis entre **la chaussée de Waterloo, la rue Emile Claus, la rue Saint-Georges et la rue de Praetere**, cadastré selon titres et extraits cadastraux récents datant de moins d'un an sous Uccle section C numéro 45/D/2 pour une superficie de dix-huit ares quatre-vingt-cinq centiares (18a 85ca), et sous Ixelles section B numéro 415/D pour une superficie de douze ares trente centiares (12a 30ca), tenant aux susdites voiries :

DANS L'ENTITE PARCAGE :

* AU NIVEAU DU DEUXIEME SOUS-SOL :

L'emplacement de parcage numéro 215, comprenant :

e) *en propriété privative et exclusive* : l'emplacement proprement dit ;

f) *en copropriété et indivision forcée* : 28/10.000èmes des parties communes, dont le terrain ;

Numéros d'identifiant parcellaire : 0415/00D0P0182

Revenu cadastral (global) non indexé : 595€ (étant ici précisé que ce montant correspond au revenu cadastral des emplacements 214 à 218).

Acte de base :

Telles que ces parties privatives se trouvent plus amplement décrites et figurées à l'acte de base prérappelé, reçu par les Notaire Edouard NOTERIS et Philippe WETS, prénommés, le 14 avril 1977, dûment transcrit.

ORIGINE DE PROPRIETE :

[redacted]

prénommée, à l'intervention du Notaire Gaëtan Wagemans, prénommé, et du

et 232bis,

[redacted]

« ***Conclusions***

(…) [on omet] *il a été fait suite à la requête des parties de privilégier la clarification de la situation existante des emplacements de parking des niveaux -1 et -2.*

La convention du 11/05/2013 ne portait que sur les emplacements et pas sur les autres entités privatives de ces deux niveaux.

Afin de pouvoir dresser un rapport concrétisant les modifications aux niveaux des emplacements de parking des étages -1 et -2, et tant qu'un accord global sur l'ensemble des modifications intervenues n'est pas trouvé, l'expert n'a pas d'autre choix, pour le calcul des nouvelles quotités, que de conserver le dispositif et la méthodologie du dispositif induits par l'acte de base original.

On constate in fine que l'acte de base initial impactait 7,986 % des parties communes générales de la copropriété à l'espace parcage (précision importante: à l'exclusion des réserves et des installations communes générales ou spéciales).

(…) [on omet] *la solution la plus simple, dans l'attente d'un règlement définitif sur le calcul des différentes quotités serait donc de modifier le nombre total des dix millièmes de l'entité parcage en 10.295ème afin de refléter la réalité de la situation in situ et de tenir compte de la convention pour le niveau -1 et -2.*

Cela aurait en outre un double avantage, d'une part, officialiser et pérenniser la situation actuelle des emplacements de parkings des niveaux -1 et -2 (un des buts de la convention) et, d'autre part, ne pas impacter actuellement sur la répartition des quotités des parties communes générales qui restent à 7,986 % ».

§6. Par courrier électronique daté du 19 novembre 2017, [redacted] syndic du complexe immobilier « LE RIVOLI », a notifié à la comparante de deuxième part que le parking numéro 212bis, bien que non repris dans le Protocole d'Accord, était expressément mentionné dans la note annexée à l'ordre du jour de l'assemblée générale extraordinaire de l'association des copropriétaires tenue le 18 septembre 2012, de sorte qu'il fait partie intégrante de la convention intervenue entre parties et que son omission du Protocole d'Accord constitue une erreur matérielle. Plus précisément, ladite annexe stipule textuellement ce qui suit : « *6. Le dédoublement des places 210, 211, 212, 213 est également ratifié* ».

Par conséquent, et en vue de tenir compte de cet emplacement de parking numéro 212bis, **les parties ont de commun accord décidé de modifier le dénominateur des quotités**

de l'entité parcage, refixé initialement par le géomètre-expert [redacted] à 10.295èmes, afin de le porter à <u>10.471èmes</u>, comme indiqué dans le tableau des quotités qui demeurera ci-annexé.

<u>PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES</u>

<u>1.- Informations :</u>

La comparante déclare, conformément à l'article 98 §1er du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (ci-après « le CoBAT ») qu'à défaut de permis d'urbanisme (permis de bâtir) ou de certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu, il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98 §1er du CoBAT (en ce compris la modification de l'utilisation du bâtiment) visés par la législation urbanistique applicable au bien, notamment dans la Région Bruxelles-Capitale.

Aucun de ces actes et travaux ne peuvent être effectués sur le bien tant que le permis d'urbanisme/permis de bâtir n'a pas été obtenu.

<u>2.- Mesures administratives :</u>

La comparante déclare que, à sa connaissance, le bien ne fait l'objet ni d'une procédure ou projet d'expropriation, ni d'une mesure provisoire ou définitive prise dans le cadre de la législation sur l'aménagement du territoire et l'urbanisme et la protection de l'environnement, des monuments et des sites.

<u>3.- Dispositions régionales en matière d'urbanisme :</u>

Conformément à l'article 275 du COBAT, il a été demandé aux communes d'Ixelles et d'Uccle de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent aux biens objets des présentes.

Dans sa réponse du **21 mars 2019**, la commune d'Ixelles nous a indiqué ce qui suit, textuellement reproduit :

« *En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du **23/01/2019** concernant le bien sis **Rue Saint-Georges 109 Rue Emile Claus 57 Rue Emile Claus 55 Rue Emile Claus 53 Rue Emile Claus 51 Rue Emile Claus 49 Rue Emile Claus 47 Rue Emile Claus 45** cadastré 21447B0415/00D000, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.*

(…) [on omet]

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

<u>1°) En ce qui concerne la destination :</u>

- *Le bien se situe Au Plan Régional d'Affectation du Sol (**PRAS**) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant.*
- *Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).*
- *Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un permis de lotir (PL).*

(…) [on omet]

<u>2°) En ce qui concerne les conditions auxquelles une demande de permis ou de certificat d'urbanisme serait soumise :</u>

- *Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (**CoBAT**).*
- *Les prescriptions du **PRAS** précité*

*Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (**CASBA**) est consultable à l'adresse internet suivante : http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm*

- *Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006.*
- *Les prescriptions du règlement général sur les bâtisses de la Commune d'Ixelles (**RCU**).*

(…) [on omet]

<u>3°) En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :</u>

- *A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation concernant le bien considéré.*

<u>4°) En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :</u>

- *A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris.*

<u>5°) En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien:</u>

- *Le bien n'est pas classé.*
- *Le bien n'est pas situé dans une zone de protection (ou à défaut d'une telle zone, à moins de 20 mètres) d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrits sur la liste de sauvegarde.*
- *Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde.*
- *Le bien n'est pas repris à l'inventaire.*
- *Le bien ne fait pas l'objet d'un **plan de gestion patrimoniale**, tel que visé aux articles 242/1 et suivants du CoBAT.*

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

Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.

<u>6°) En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités :</u>

- *Le bien n'est pas repris à l'inventaire des **sites d'activités inexploités**.*

<u>7°) En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement :</u>

- *La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du 23.07.1912.*

<u>8°) Autres renseignements :</u>

- *Le bien ne se situe pas dans le périmètre de la zone de Revitalisation Urbaine (« ZRU 2016 ») définie par !'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 novembre 2016.*
- *Le bien ne se situe pas en zone d'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation défini par le Plan Régional de Développement approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 12 septembre 2002 (Moniteur Belge du 15 octobre 2002).*
- *Le bien n'est pas compris dans le périmètre d'un contrat de quartier*
- *Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'**état du sol** au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : www.bruxellesenvironnement.be*

- *Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour **transport de produits gazeux** dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles.*
- *En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE).*
- *En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DIRL.*
- *En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru.*

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

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

Urbanisme

N° de dossier	*Objet*	*Décision*	*Date*
2008/159-111/48	*pose d'un bardage sur la façade latéral de l'immeuble, située à l'arrière.*	*Délivrer*	*14/07/2008*
1954/128-111/46-54	*Ajout d'un auvent en béton au niveau du 1e étage*	*Date d'instruction inconnue*	
1954/128-BIS111/46-54	*bâtir un immeuble de 49 appartements façade à rue de 63,m78, 24 garages*	*Délivrer*	*13/08/1954*
1989/299-111/46-48(PART SCN)	*Abattage d'arbres*	*Date d'instruction inconnue*	
2008/29-111/47	*changement d'affectation d'un local commercial en bureau (25 m²)*	*Refuser*	*22/09/2008*
1999/157-111/61	*extension et adaptation d'un appartement*	*Délivrer*	*20/12/1999*
2013/382-315/690	*mettre en conformité les modifications structurelles, réalisées en vue de réaménager le commerce (galerie d'art)*	*Délivrer sous conditions*	*31/03/2014*
1972/3-111/45-63	*construction d'un complexe commercial et résidentiel*	*Délivrer*	*04/03/1977*
1922/202-111/61-61A	*construction d'un garage*	*Délivrer*	*07/07/1922*
1950/160-111/61	*modifier la façade et transformer l'immeuble*	*Délivrer*	*23/06/1950*

Environnement

N° de dossier	*Objet*	*Décision*	*Date*	*Validité*
1999/732-7/74/3146	*Utilisation/exploitation d'un dépôt de liquide inflammable (mazout - rub. 94-3A)*	*Délivrer*	*14/09/1990*	*14/09/2005*
1999/578-7/28/1724	*Utilisation/exploitation dépôt de liquide inflammable (mazout - rub. 94-3A)*	*Délivrer*	*03/05/1991*	*03/05/2006*
2006/1304-N° dossier 06/61	*Utilisation/exploitation d'un parc de stationnement à l'air libre - 21 emplacements - (rub. 52A)*	*Délivrer*	*26/06/2006*	*26/06/2021*

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

2°) En ce qui concerne la destination et l'utilisation licite du bien:

- *La destination urbanistique licite de ce bien : Commerce*

Cette confirmation ne concerne que la régularité des destinations urbanistiques détaillées ci-dessus. Elle ne s'étend pas aux autres actes et travaux, éventuellement réalisés dans cet

immeuble, qui auraient dû faire l'objet d'un permis.
Nous vous signalons que toute modification ultérieure des affectations et utilisations urbanistiques précitées, du nombre et/ou de la répartition de logements doit faire l'objet d'un permis d'urbanisme préalable et attirons votre attention sur le fait que les logements mis en location doivent être conformes au Code du Logement.
Dans le cas où vous possédez des éléments (preuves), dont nous n'avons pas connaissance mais qui pourrait modifier l'usage licite du bien, vous pouvez nous soumettre ceux-ci dans le cadre d'une nouvelle demande d'usage licite du bien à l'aide du formulaire disponible sur le site internet de la commune.
Les renseignements urbanistiques ne procédant pas à une analyse approfondie du bien, nous vous invitons à comparer la situation existante du bien avec les permis délivrés pour le bien au service des archives de l'urbanisme (ouvert les lundis, mardis, mercredis, jeudis et vendredis de 8h30 à 12h au 1e étage de l'Hôtel communal). La consultation est libre et gratuite.
3°) En ce qui concerne les constats d'infraction :

- *Le bien ne fait pas l'objet d'un constat d'infraction.*

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

Dans sa réponse du **17 juillet 2019**, la Commune d'Uccle nous a indiqué ce qui suit, textuellement reproduit :

« *En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du jeudi 11 juillet 2019 concernant le bien sis Chaussée de Waterloo 690 cadastré Section C n° 45/D/2 nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.*

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

1°) En ce qui concerne la destination :

- *Le Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 reprend le bien en zone d'habitation avec un liseré de noyau commercial et une surimpression « G » de galerie commerçante et le long d'un espace structurant.*
- *Le bien n'est pas repris dans les limites d'un plan communal d'aménagement ni dans un permis de lotir.*

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

- *Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (**CoBAT**),*
- *les prescriptions du **PRAS** précité ;*
- *les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;*
- *Les prescriptions des règlements communaux d'urbanisme (**RCU**);*

3°) En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris.

4°) En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris.

5°) En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :

A notre connaissance, le bien n'est ni classé comme monument ou site, ni en voie de l'être, ni inscrit sur la liste de sauvegarde ou en voie de l'être, ni inscrit sur l'inventaire du patrimoine immobilier ou en voie de l'être.

6°) En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités :

*Le bien n'est pas repris à l'inventaire des **sites d'activités inexploités** ;*

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

La chaussée de Waterloo, étant une voirie régionale, consultez Bruxelles Mobilité, rue du Progrès 80 bte 1, 1035 Bruxelles.

8°) Autres renseignements :

- *Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'**état du sol** au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : www.bruxellesenvironnement.be ;*
- *Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour **transport de produits gazeux** dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;*
- *Le bien ne se situe pas en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation*
- *Le bien ne se situe pas dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine ;*
- *En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) ;*
- *En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DIRL ;*
- *En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru ;*

*B. **AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES AU TITULAIRE D'UN DROIT REEL QUI A l'INTENTION DE METTRE EN VENTE OU EN LOCATION POUR PLUS DE NEUF ANS LE BIEN IMMOBILIER SUR LEQUEL PORTE CE DROIT OU DE CONSTITUER SUR CELUI-CI UN DROIT D'EMPHYTEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE :***

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

- *Permis d'urbanisme n° 26254 délivré le 7 octobre 1970 par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour la démolition de 19 maisons et la construction d'un complexe résidentiel et commercial.*
- *Permis d'urbanisme n° 29155 délivré le 16 août 1983 par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour des antennes d'émission FM.*
- *Permis d'urbanisme n° 34262 délivré le 25 janvier 2000 par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour l'extension d'un appartement.*
- *Permis d'urbanisme n° 34520 délivré le 1er août 2000 par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour le changement d'utilisation d'un appartement.*
- *Permis d'urbanisme n° 35328 délivré le 18 décembre 2001 par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour la transformation et le réaménagement de la banque.*
- *Permis d'urbanisme n° 38079 délivré le 4 décembre 2007 par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour un changement d'utilisation d'un commerce en bureau.*

- *Permis d'urbanisme n° 41281 délivré le 12 mars 2014 par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour la régularisation de la création d'une galerie d'exposition sur 2 étages en lieu et place d'un ancien commerce et d'une salle de sport.*

La vérification de la conformité du bien aux derniers permis d'urbanisme octroyés n'incombe pas au Collège des Bourgmestre et Echevins. Les permis d'urbanisme sont consultables au Service de l'Urbanisme, le lundi, mardi, jeudi et vendredi, de 9h00 à 11h30. Nous attirons votre attention sur le fait que pour une même affectation, le glossaire des libellés renseignés aux plans a pu évoluer au cours du temps.

2°) En ce qui concerne l'affectation :

le rez-de-chaussée ainsi que les deux premiers étages sont affectés au commerce et les étages au-dessus au logement, ce qui constitue la dernière affectation licite connue du bien.

3°) En ce qui concerne les constats d'infraction :

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

ETAT DU SOL – BRUXELLES-ENVIRONNEMENT

1.- Permis d'environnement :

La comparante déclare que le bien objet des présentes a fait l'objet du permis d'environnement n° 2006/1304 délivré le 26 juin 2006 pour l'utilisation/exploitation d'un parc de stationnement à l'air libre - 21 emplacements.

En outre, statuant sur recours, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a délivré aux termes d'un Arrêté du 1er avril 2010 un permis d'environnement autorisant l'exploitation de 245 places de parking.

2.- Attestations du sol :

La comparante déclare avoir été informée des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol, lesquelles imposent notamment au propriétaire d'un bien immeuble d'obtenir, préalablement à la signature des statuts, une attestation du sol délivrée par Bruxelles Environnement et, s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de faire procéder à une reconnaissance de l'état de sol ainsi que, le cas échéant, au traitement de la pollution.

La comparante déclare, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, que, à sa connaissance, aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans l'immeuble prédécrit.

Dans ses attestations du sol délivrées en date du **15 juillet 2019** relatives aux parcelles 0415/00D0P0000 et 0045D2P0000, Bruxelles Environnement nous a indiqué ce qui suit, textuellement reproduit : « ***CATEGORIE – 0 – Parcelle présentant une présomption de pollution non vérifiée*** ».

En application de l'article 13/5 de l'Ordonnance, le notaire instrumentant a obtenu de Bruxelles-Environnement une dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol dans la mesure où la présomption de pollution ne concerne pas exclusivement les lots privatifs objets des présentes.

La comparante déclare en avoir reçu une copie et pris connaissance des attestations du sol et des confirmations écrites datées du **16 juillet 2019** aux termes desquelles Bruxelles-Environnement a accordé la dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol.

Ceci étant exposé, la comparante, représentée comme dit ci-avant, Nous a requis

d'acter ce qui suit :

II. MODIFICATION DE L'ACTE DE BASE

Suite à l'assemblée générale des copropriétaires tenue le 18 septembre 2012 et au Protocole d'Accord signé le 11 mai 2013, dont question ci-avant, les parties ont décidé d'acter les modifications suivantes à l'acte de base prérappelé :

1. DEPLACEMENT ET RENUMEROTATION DE LOTS PRIVATIFS DANS L'ENTITE PARCAGE ET MODIFICATION DES QUOTITES Y RELATIVES DANS LES PARTIES COMMUNES SPECIALES DE LADITE ENTITE

La comparante a décidé de déplacer et renuméroter certains emplacements de parking sis aux niveaux des premier et deuxième sous-sols, et ce conformément au nouveau tableau des quotités, qui demeurera ci-annexé, établi le 20 octobre 2019 de commun accord entre les parties.

Dès lors, la comparante requière le Notaire soussigné de remplacer les articles suivants de la Section C intitulée « STATUTS REELS PARTICULIERS » du Livre 1 intitulé « STATUTS REELS » de l'Annexe 1 de l'acte de base prérappelé, reçu par les Notaires Edouard NOTERIS et Philippe WETS, prénommés, le 14 avril 1977 :

- l'article I/1., alinéa 1er,

- les articles II. et III. ainsi que

- les articles I/2. et I/3., étant ici précisé que l'acte de base initial contient un erreur matérielle, en ce qu'il fait erronément référence à l'article « *III/3.* » en lieu et place de l'article « *I/3.* ».

Lesdits articles sont actuellement rédigés comme suit :

« ***Article I/1. – Plans – Description.***

L'ensemble des parcages sont répartis en trois sous-sols :

- *le troisième sous-sol possédant quatre-vingts (80) emplacements.*
- *le deuxième sous-sol : nonante-quatre (94) emplacements et*
- *le premier sous-sol : cinquante-huit (58) emplacements.* » ;

« ***II. – Deuxième sous-sol.***

a) Parties communes spéciales à l'entité parcage : nous remarquons à la lecture du plan numéro DEUX CENT DEUX (202) l'aire de circulation, la dalle sol et la dalle plafond, le long de la rue de Praetere la rampe d'accès menant au troisième sous-sol, le long de la rue Emile Claus, entre l'emplacement numéro deux cent quatre vingt-sept (287) et le début de la rampe d'accès menant au premier sous-sol, un sas et la cage d'escalier de secours dénommée un (1) sur le plan, la rampe d'accès menant au premier sous-sol et entre les emplacements deux cent quatre vingt-trois (283) et deux cent quatre vingt-deux (282) un sas et la cage d'escalier de secours dénommée deux (2) sur le plan.

b) parties communes spéciales aux entités parcage, commerciale et bureau : entre les emplacements deux cent trente-six (236) et deux cent trente-cinq (235), nous trouvons un sas et la fosse d'ascenseur dénommée C;

c) parties communes spéciales aux entités parcage et galerie commerciale : entre les

emplacements deux cent trente-trois (233) et deux cent trente et un (231), nous trouvons une cage d'escalier dénommée sept (7) aboutissant à la Galerie commerciale.

d) parties communes spéciales aux entités parcage et bureau : à côté de l'emplacement numéro deux cent cinquante et un (251), nous trouvons un sas, un lobby et deux cages d'ascenseurs dénommés B. 1, menant à l'entité bureau. A côté de l'emplacement numéro deux cent soixante-trois (263), nous trouvons à nouveau un sas, un lobby et deux cages d'ascenseurs, dénommés B. 2.

e) parties communes spéciales aux entités parcage et résidentielle : entre les ascenseurs dénommés B 1 et l'emplacement numéro deux cent cinquante-deux (252), nous trouvons un sas suivi d'un lobby et deux cages d'ascenseurs dénommés A 1 desservant l'entité résidentielle; entre le lobby desservant les ascenseurs dénommés B2 précités et l'emplacement numéro deux cent soixante-quatre (264), nous remarquons un sas suivi d'un lobby et deux cages d'ascenseurs dénommés A 2 desservant l'entité résidentielle.

f) parties privatives à ce niveau :

à l'extérieur de l'aire de circulation, nous remarquons les emplacements numéros deux cent quinze (215) deux cent quatorze (214) - deux cent treize (213) - deux cent douze (212)
- deux cent onze (211) - deux cent dix (210), ensuite la réserve numéro cinq (5); à droite au début de la rampe d'accès menant au troisième sous-sol, au delà de cette rampe, une autre réserve numéro six (6).

Viennent ensuite les emplacements de parcages numéros deux cent neuf (209) - deux cent huit (208) - deux cent sept (207) - deux cent six (206) - deux cent cinq (205) - deux cent quatre (204) - deux cent trois (203) - deux cent deux (202) deux cent un (201); observation faite que ces deux derniers emplacements forment un emplacement double.

Au coin de la chaussée de Waterloo et de la rue Emile Claus, nous remarquons un emplacement double numéros deux cent nonante-trois (293) - deux cent nonante-deux (292); ensuite les emplacements deux cent nonante et un (291) - deux cent nonante (290) - deux cent quatre vingt-neuf (289) - deux cent quatre vingt-huit (288) - deux cent quatre vingt sept (287)

A l'embranchement de la rampe d'accès menant au premier sous-sol, contre la cage d'escalier de secours dénommée 1 nous trouvons une réserve numéro sept (7).

Entre la rampe d'accès menant au premier sous-sol et l'aire de circulation nous trouvons une réserve non numérotée.

A l'autre extrémité de cette rampe d'accès, nous avons à nouveau une réserve numéro huit (8) puis les emplacements numéros deux cent quatre vingt-six (286) - deux cent quatre vingt-cinq (285) - deux cent quatre vingt quatre (284) - deux cent quatre vingt trois (283).

Entre ce dernier emplacement, le sas et la cage d'escalier de secours dénommés deux (2) et l'emplacement numéro deux cent quatre vingt-deux (282), nous remarquons une réserve numéro neuf (9) puis les emplacements numéros deux cent quatre-vingt-deux (282) deux cent quatre-vingt un (281), deux cent quatre-vingts (280), deux cent septante-neuf (279), deux cent septante-huit (278), deux cent septante-sept (277) et contre ce dernier emplacement une grande réserve numéro dix (10) accessible par un escalier et allant jusqu'à la rue Saint Georges. Le long de la rue Saint Georges, nous trouvons d'abord un emplacement double numéros deux cent septante-cinq (275), deux cent septante-quatre (274), puis les emplacements deux cent septante-trois (273), deux cent septante-deux (272), deux cent

septante et un (271), deux cent septante (270), deux cent dix-huit (218), deux cent dix-sept (217), deux cent. seize (216). A l'intérieur de l'aire de circulation, nous avons les emplacements numéros deux cent quarante-cinq (245) à deux cent trente-six (236).

Observation faite que l'emplacement numéro deux cent trente-neuf (239) outre son emplacement proprement dit possède un réduit privatif.

A côté de l'emplacement numéro deux cent trente-six (236), nous avons la fosse d'as censeur dénommée C, accolée à cette dernière une réserve numéro onze (11), puis les emplacements numéros deux cent trente-cinq (235), deux cent trente-quatre (234), deux cent trente-trois (233). A côté de ce dernier emplacement, se trouve la cage d'escalier menant à la Galerie commerciale dénommée sept (7), le long de cette cage l'emplacement numéro deux cent trente-deux (232), puis viennent les emplacements numéros deux cent trente et un (231) à deux cent dix-neuf (219); l'emplacement deux cent vingt-sept (227) possède comme l'emplacement deux cent trente-neuf (239) un réduit privatif.

A l'intérieur du virage formé par l'aire de circulation vers la chaussée de Waterloo, nous remarquons l'emplacement numéro deux cent nonante-quatre (294).

Viennent ensuite les emplacements deux cent quarante-six (246), deux cent quarante sept (247), deux cent quarante-huit (248), deux cent quarante-neuf (249), deux cent cinquante (250), deux cent cinquante el un (251). Le long de la fosse d'ascenseur B1 et les cages d'ascenseur A1, nous trouvons l'emplacement numéro deux cent septante-six (276).

Contre les cages d'ascenseurs A2, nous voyons l'emplacement deux cent cinquante deux (252) et ensuite les emplacements numéros deux cent cinquante-trois (253) à deux cent soixante-trois (263).

Contre les cages d'ascenseurs A2, nous avons l'emplacement numéro deux cent soixante quatre (264) et ensuite les emplacements numéros deux cent soixante-cinq (265) à deux cent soixante-neuf (269). »

« ***III. – Premier sous-sol.***

a) Parties communes spéciales à l'entité parcage. A la lecture du plan numéro deux cent trois (203), nous remarquons les aires de circulation, la dalle sol, la rampe d'accès menant au deuxième sous-sol, le local de ventilation situé au coin formé par la chaussée de Waterloo et la rue Emile Claus, le sas avec la cage d'escaliers de secours dénommés un (1), la rampe d'accès venant du deuxième sous-sol, le sas et la cage d'escalier de secours dénommés deux (2) et la rampe de sortie aboutissant rue Saint-Georges.

b) Parties communes spéciales à l'entité commerciale : le long de la rue de Praetere, à côté de l'emplacement de parcage numéro cent seize (116), le local sprinklage avec son sas.

c) Parties communes spéciales à l'entité résidentielle : Nous avons des sas suivis de locaux « vide-ordures » lesquels sont situés :

1. à côté de l'emplacement numéro cent trente (130);

2. entre les emplacements numéros cent vingt-quatre (124) et cent vingt-trois (123);

3. à côté de l'emplacement numéro cent trente et un (131);

4. entre les emplacements numéros cent trente-six (136) et cent trente-sept (137);

5. à côté de l'emplacement numéro cent trente-neuf (139);

6. à côté de l'emplacement numéro cent cinquante-huit (158).

Nous remarquons également contre les cages d'escaliers de secours dénommés un (1) et deux (2), les locaux renfermant les compteurs électriques.

d) Parties communes spéciales aux entités parcage, commerciale et bureau.

A côté de l'emplacement numéro cent vingt-huit (128), nous avons un sas menant à la cage d'ascenseur dénommée C desservant l'entité commerciale, la mezzanine et l'entité bureau.

e) Parties commune spéciales aux entités parcage et commerciale :

A côté de l'emplacement numéro cent vingt-sept (127), nous trouvons un sas menant à la cage d'escalier dénommée sept (7) conduisant à la Galerie commerciale.

f) Parties communes spéciales aux entités parcage et bureau :

Nous avons les cages d'ascenseurs dénommées B1 et B2 desservant l'entité bureau. Il est fait observer que ces ascenseurs ne desservent pas ce niveau.

g) Parties communes spéciales aux entités parcage et résidentielle:

Nous avons les cages d'ascenseurs dénommées A1 et A2 desservant l'entité résidentielle. Il est fait observer que ces cages d'ascenseurs ne desservent pas ce niveau.

h) Parties communes générales :

A côté de la réserve numéro dix-huit (18), nous avons le local de basse tension accessible par un sas, ce dernier desservant également le local de haute tension.

Un couloir, partie commune générale, conduit à un local technique et à un sas desservant le local de détente gaz et au local de la R.T.T.

i) Parties privatives :

A l'extérieur de l'aire de .circulation, nous constatons à côté du ·local technique, une réserve non numérotée et le long de la rampe d'accès une réserve privative numéro douze (12) qui est rattachée au magasin numéro quarante-deux (42). Viennent ensuite les emplacements numéros cent dix-huit (118), cent dix-sept (117), cent seize (116), le long du local du sprinklage, les emplacements numéros cent et quinze (115) et cent quatorze (114). De chaque côté de la rampe d'accès menant au deuxième sous-sol, nous constatons la réserve numéro treize (13) et la réserve numéro quatorze (14) et ensuite, toujours à l'extérieur de l'aire de circulation, nous avons les emplacements numéros cent treize (113), cent douze (112), cent onze (111), cent dix (110).

A côté de ce dernier emplacement, nous avons une réserve privative numéro quinze (15) qui sera rattachée au magasin un-deux-sept-treize, (1-2-7-13).

Le long de cette réserve, nous trouvons un emplacement double numéro cent neuf - cent huit (109 -108) et le long de la chaussée de Waterloo, les emplacements numéros cent sept (107), cent six (106). cent cinq (105), cent quatre (104). cent trois (103), cent deux (102) et cent un (101).

Le long de la rue Emile Claus, entre le local de ventilation et la cage d'escalier de se cours dénommée un (1). nous remarquons les emplacements cent quarante-deux (142), cent quarante-trois (143). cent quarante-quatre (144), cent quarante-cinq (145).

Les emplacements cent quarante-deux (142) à cent quarante-cinq (145) pourront être transformés en réserve.

Au delà de la cage d'escalier de secours dénommée un (1), l'emplacement numéro cent quarante-six (146).

De chaque côté de la rampe d'accès venant du deuxième sous-sol, nous constatons la réserve numéro seize (16) et la réserve numéro dix-sept (17) et ensuite les emplacements numéros cent quarante-sept (147), cent quarante-huit (148), cent quarante-neuf (149), cent cinquante (150), ce dernier emplacement étant situé à côté de la cage d'escalier de secours dénommée deux (2). Au delà de cette cage d'escalier se trouvent les emplacements numéros cent cinquante et un (151), cent cinquante-deux (152), cent cinquante-trois (153), cent cinquante-quatre (154), cent cinquante-cinq (155) et cent cinquante-six (156) et la

réserve numéro dix-huit (18).

A hauteur du local de basse tension, nous avons l'emplacement numéro cent cinquante sept (157) et à côté de celui-ci l'emplacement numéro cent cinquante-huit (158).

A côté du local de haute tension, nous trouvons la réserve numéro dix-neuf (19) et sous la rampe d'accès principale la réserve numéro vingt (20).

A l'intérieur de l'aire de circulation, nous avons d'abord la réserve numéro vingt et un (21) puis les emplacements numéros cent trente (130), cent vingt-neuf (129) et cent vingt-huit (128) et la réserve numéro vingt-deux (22) contre la cage d'ascenseur dénommée C.

A côté de la cage d'escalier menant à l'entité commerciale dénommée sept (7), nous remarquons l'emplacement numéro cent vingt-sept (127). Viennent ensuite les emplacements numéros cent vingt-six (126), cent vingt-cinq (125) et cent vingt-quatre (124).

A côté de ce dernier emplacement, se trouve un sas et un local vide-ordures, partie commune spéciale à l'entité résidentielle, suivi des emplacements numéros cent vingt-trois (123), cent vingt-deux (122), cent vingt et un (121), cent vingt (120), cent dix-neuf (119) et la réserve numéro vingt-trois (23).

Il est fait observer que les emplacements numéros cent vingt et un (121), cent vingt (120) et cent dix-neuf (119) peuvent être transformés en réserve.

Face à ce dernier emplacement, nous avons l'emplacement numéro cent trente et un (131) et à côté les emplacements numéros cent trente-deux (132) et cent trente-trois (133). A côté <;les cages d'ascenseurs dénommées A1, nous remarquons la réserve numéro vingt quatre (24) et ensuite les emplacements numéros cent trente-quatre (134), cent trente-cinq (135) et cent trente-six (136).

Viennent ensuite un sas et un autre local vide-ordures suivi des emplacements numéros cent trente-sept (137) et cent trente-huit (138).

A côté d'un autre sas et local vide-ordures, nous avons les emplacements numéros cent trente-neuf (139), cent quarante (140), et cent quarante et un (141).

Entre les cages d'ascenseurs B2 et A2, nous trouvons la réserve numéro vingt-cinq (25). » ;

« ***Article I/2. – Participation en copropriété.***

Les parties communes spéciales de l'entité parcage sont distribuées en dix mille/dix millièmes (10.000/10.000èmes) à répartir entre les emplacements de parcages.

Par le biais de la participation de l'ensemble de l'entité parcage dans les parties communes générales, chaque local privatif, outre sa copropriété et parties communes spéciales, acquiert également autant de dixmillièmes de sept pour cent neuf cent quatre-vingt-six millièmes de pour cent (7,986 %) des parties communes générales du complexe. » ;

« ***Article III/3. – Attribution de quotités.***

dans les parties communes spéciales, jointes à chacun des éléments privatifs de l'entité parcage.

Ces quotités indiquent également la quote-part incombant à chacun dans la répartition des charges communes, savoir :

1. Au niveau du troisième sous-sol :

Parcage	*n°*	*301-302 (emplacement double)*	*64/10.000*
»	*n°*	*303*	*50/10.000*

»	n°s	304 à 307	4 x 45	180/10.000	
»	n°	308		43/10.000	
»	n°	309		41/10.000	
»	n°	310		33/10.000	
»	n°	311		29/10.000	
»	n°	312		28/10.000	
»	n°s	313 et 314	2 x 45	90/10.000	
»	n°	315		28/10.000	
»	n°s	316 et 317	2 x 41	82/10.000	
»	n°	318		45/10.000	
»	n°	319		50/10.000	
»	n°	320-321 (emplacement double)		64/10.000	
»	n°s	322 et 323	2 x 45	90/10.000	
»	n°	324		50/10.000	
»	n°	325-326 (emplacement double)		64/10.000	
»	n°s	327 à 333	7 x 45	315/10.000	
»	n°s	334 et 335	2 x 43	86/10.000	
»	n°s	336 à 347	12 x 45	540/10.000	
»	n°s	348 et 349	2 x 43	86/10.000	
»	n°s	350 à 370	21 x 45	945/10.000	
»	n°s	371 à 373	3 x 43	129/10.000	
»	n°s	374 à 379	3 x 43	270/10.000	
»	n°	380		33/10.000	
Total troisième sous-sol :				----------	3.435/10.000

2. Au niveau du deuxième sous-sol :

Parcage	n°	201-202 (emplacement double)		64/10.000
»	n°	203		50/10.000
»	n°s	204 à 207	4 x 45	180/10.000
»	n°	208		43/10.000
»	n°	209		41/10.000
»	n°s	210 à 214	5 x 50	250/10.000
»	n°	215		28/10.000
»	n°s	216 et 217	2 x 45	90/10.000
»	n°	218		28/10.000
»	n°s	219 à 224	6 x 45	270/10.000
»	n°s	225 à 227	3 x 41	123/10.000
»	n°s	228 à 230	3 x 45	135/10.000
»	n°	231		43/10.000
»	n°	232		28/10.000
»	n°s	233 à 236	4 x 45	180/10.000
»	n°s	237 et 238	2 x 38	76/10.000
»	n°	239		41/10.000
»	n°s	240 à 251	12 x 45	540/10.000
»	n°s	252 à 254	3 x 43	129/10.000
»	n°s	255 à 260	6 x 45	270/10.000
»	n°s	261 à 263	3 x 43	129/10.000

»	*n°s*	*264 à 269*	*6 x 45*	*270/10.000*	
»	*n°s*	*270 et 271*	*2 x 41*	*82/10.000*	
»	*n°*	*272*		*45/10.000*	
»	*n°*	*273*		*50/10.000*	
»	*n°*	*274-275 (emplacement double)*		*64/10.000*	
»	*n°s*	*276 à 290*	*15 x 45*	*675/10.000*	
»	*n°*	*291*		*50/10.000*	
»	*n°*	*392-293 (emplacement double)*		*64/10.000*	
»	*n°*	*294*		*33/10.000*	
Total deuxième sous-sol :				*----------*	*4.071/10.000*

3. Au niveau du premier sous-sol :

Parcage	*n°*	*101*		*36/10.000*	
»	*n°s*	*102 et 103*	*2 x 45*	*90/10.000*	
»	*n°s*	*104 et 105*	*2 x 41*	*82/10.000*	
»	*n°s*	*106 et 107*	*2 x 45*	*90/10.000*	
»	*n°*	*108-109 (emplacement double)*		*68/10.000*	
»	*n°*	*110*		*45/10.000*	
»	*n°*	*111*		*43/10.000*	
»	*n°*	*112*		*41/10.000*	
»	*n°*	*113*		*38/10.000*	
»	*n°s*	*114 et 115*	*2 x 36*	*72/10.000*	
»	*n°s*	*116 à 126*	*11 x 45*	*495/10.000*	
»	*n°s*	*127 à 130*	*4 x 41*	*164/10.000*	
»	*n°s*	*131 à 133*	*3 x 45*	*135/10.000*	
»	*n°s*	*134 à 136*	*3 x 43*	*129/10.000*	
»	*n°s*	*137 et 138*	*2 x 41*	*82/10.000*	
»	*n°s*	*139 à 141*	*3 x 43*	*129/10.000*	
»	*n°s*	*142 à 150*	*9 x 45*	*405/10.000*	
»	*n°s*	*151 à 153*	*3 x 43*	*129/10.000*	
»	*n°s*	*154 et 155*	*2 x 45*	*90/10.000*	
»	*n°*	*156*		*41/10.000*	
»	*n°s*	*157 et 158*	*2 x 45*	*90/10.000*	
Total premier sous-sol :				*----------*	*2.494/10.000*

TOTAL GENERAL :					*10.000/10.000*

»

Par les textes suivants, qui remplacent purement et simplement l'article I/1., alinéa 1er, les articles II. et III. ainsi que les articles I/2. et I/3. de la Section C intitulée « STATUTS REELS PARTICULIERS » du Livre 1 intitulé « STATUTS REELS » de l'Annexe 1 de l'acte de base, ci-avant retranscrits :

« ***Article I/1. – Plans – Description.***

L'ensemble des parcages sont répartis en trois sous-sols :

- *le troisième sous-sol possédant quatre-vingts (80) emplacements.*
- *le deuxième sous-sol : nonante-trois (93) emplacements et*

- *le premier sous-sol : soixante-six (66) emplacements.* »

« ***II. – Deuxième sous-sol.***

1. Parties communes :

- *L'aire de circulation, les rampes d'accès montantes et descendantes, ainsi que le couloir ;*
- *Dans la zone centrale :*
    - *A droite de l'emplacement « E251 », le double sas devant la cage d'ascenseur, ainsi que l'ascenseur et sa cage dénommés « B1 » donnant accès aux trois sous-sols et à l'étage bureaux ;*
    - *A gauche de l'emplacement « E252 », le double sas devant la cage d'ascenseur, l'ascenseur et sa cage dénommés « A1 » donnant accès au troisième et deuxième sous-sol, ainsi qu'aux différents étages des appartements ;*
    - *Entre les emplacements« E231 » et « E233 », l'escalier et sa cage dénommés « 7 » avec son sas donnant accès un premier sous-sol ;*
    - *Dans l'aire de circulation devant la cage d'ascenseur « C », le local poubelle « P202 » ;*
    - *A droite de l'emplacement « E235 », le double sas menant à la cage d'ascenseur, ainsi que l'ascenseur et sa cage dénommés « C » desservant le 1er sous-sol, le rez-de-chaussée commercial, la mezzanine et l'étage bureaux;*
    - *A droite de l'emplacement « E263 », le double sas devant la cage d'ascenseur, l'ascenseur et sa cage dénommés « B2 » donnant accès aux trois sous-sols, à la mezzanine, ainsi qu'à l'étage bureaux ;*
    - *A gauche de l'emplacement « 264 », le double sas devant la cage d'ascenseur, l'ascenseur et sa cage dénommés « A2 » donnant accès au troisième et deuxième sous-sol, ainsi qu'aux différents étages des appartements.*
- *Le long de la rue de Praetere :*
    - *A droite de l'emplacement « E209 », le local poubelle « P201 ».*
- *Le long de la rue Emile Claus :*
    - *Entre l'emplacement « E287 » et le début de la rampe d'accès, un sas, l'escalier de secours et sa cage dénommés « 1 » débouchant dans le hall d'entrée des bureaux ;*
    - *Entre l'emplacement « E283 » et l'emplacement « E282 » un sas, l'escalier de secours et sa cage dénommés « 2 » débouchant dans le seconde hall d'entrée des bureaux ;*

2. Parties privatives :

- *Le long de la rue de Praetere, depuis la chaussée de Waterloo :*
    - *Les deux emplacements simples, en enfilade deux cent un (E201) et deux cent deux (E202) ;*
    - *L'emplacement simple deux cent trois (E203) ;*
    - *Les emplacements simples deux cent quatre (E204) à deux cent neuf (E209);*
    - *La réserve « R5 » ;*
    - *Les emplacements simples deux cent dix (E210), deux cent dix B (210B),*

deux cent onze (E211), deux cents onze B (E211B), deux cent douze (E212), deux cent treize (E213), deux cent treize B (E213B) et deux cent quatorze (E214).

- *Le long de la rue Saint-Georges :*
  - *Les emplacements simples trois cent seize (E316) et trois cent dix-sept (E317);*
  - *L'emplacement simple trois cent dix-huit (E3178) ;*
  - *La cave « C37 » ;*
  - *Les emplacements simples deux cent septante (E270) à deux cent septante deux (E272) ;*
  - *Les emplacements simples deux cent septante trois (E273) à deux cent septante-quatre (E274) ;*
- *Le long de la rue Emile Claus :*
  - *Les caves « C38 » à « C51 », les caves « C53 » à « C66 » ;*
  - *Dans l'aire de circulation, les emplacements simples deux cent septante-cinq (E275), deux cent nonante-trois (E293) et trois cent vingt-trois (E323) ;*
  - *Les emplacements simples deux cent septante-sept (E277) à deux cent quatre-vingt-deux (E282) ;*
  - *L.es emplacements simples deux cent quatre-vingt-trois (E283) à un et deux cent quatre-vingt-six (E286) ;*
  - *Les réserves (R7), (R8), (R9) ;*
  - *Les emplacements simples deux cent quatre-vingt-sept (E287) à un et deux cent nonante (E290) ;*
  - *Les emplacements simples deux cent nonante-et-un (E291) et deux cent nonante-deux (E292).*
- *Dans la zone centrale côté de Praetere :*
  - *Les emplacements simples deux cent dix-neuf (E219) à deux cent trente-et-un (E231) ;*
  - *Les emplacements simples deux cent trente-trois (E233) à deux cent trente-cinq (E235) ;*
  - *La réserve « RU » derrière la cage de l'ascenseur « C » ;*
  - *Les emplacements simples deux cent trente-sept (E237) à deux cent quarante-cinq (E245).*
- *Dans la zone centrale côté Emile Claus :*
  - *Les emplacements simples deux cent quarante-six (E246) à deux cent soixante-six (E266) ;*
  - *L'emplacement simple deux cent quinze (E215) ;*
  - *Les emplacements simples deux cent soixante-huit (E268) et deux cent soixante-neuf (E269) ;*
  - *La cave « C69 » liée à l'emplacement « E239 » et la cave « C7O » liée à l'emplacement (E227).*

Soit un total de 91 emplacements simples, 1 emplacement double, 31 caves et 5 réserves. » ;

« ***III. – Premier sous-sol.***

1. Parties communes :

- *L'aire de circulation, la rampe d'accès descendante vers le deuxième sous-sol, et celle montante venant du deuxième sous-sol ainsi que la rampe descendant depuis la rue Saint Georges ;*
- *Le long de la rue de Praetere :*
    - *Le local « Sprinklage », et le sas devant le local ;*
    - *Le local technique situé à l'angle de la rue de Praetere et de la rue Saint Georges et le couloir pour y accéder ;*
- *Le long de la rue Saint Georges :*
    - *Le local « Belgacom », le local « compteurs gaz », le sas entre ces deux locaux, le couloir, deux locaux techniques avec un sas devant le deuxième local ;*
- *Le long de la rue Emile Claus (à compter depuis l'avenue Saint Georges) :*
    - *Un local HT, le local avec les compteurs électriques des commerces et bureaux, le sas entre ces locaux ;*
    - *Entre l'emplacement « E150 » et « E151 », un sas, l'escalier de secours et sa cage dénommés « 2 » débouchant dans le seconde hall d'entrée des bureaux;*
    - *Le local des compteurs électriques du bâtiment n°47 ;*
    - *Entre l'emplacement « E145 » et « E146 », un sas, l'escalier de secours et sa cage dénommés « 1 » débouchant dans le hall d'entrée des bureaux ;*
    - *Le local des compteurs électriques du bâtiment n°61 ;*
- *Le long de la rue Emile Claus (à compter depuis l'avenue Saint Georges) :*
    - *L'espace vélos entre l'emplacement (E105) et (E107) ;*
- *En partie centrale côté de Praetere (depuis côté Waterloo) :*
    - *La réserve inaccessible « R23 » ;*
    - *A droite de l'emplacement (E123), un sas avec un local «encombrants» ;*
    - *A droite de l'emplacement (E126), un espace parking vélos ;*
    - *Entre les emplacements « E126 » et « E106 », l'escalier et sa cage dénommés « 7 » avec le sas donnant accès au deuxième sous-sols ;*
    - *À droite de l'emplacement (E106bis), le sas donnant au local poubelle P102;*
    - *Entre les emplacements (E106bis) et (E128), le sas, l'ascenseur et sa cage dénommés « C » desservant le 1er sous-sol, le rez-de-chaussée commercial, la mezzanine et l'étage bureaux ;*
    - *A droite de l'emplacement (E129), le local poubelles P101 et son sas ;*
- *En partie centrale côté Emile Claus (depuis côté Saint Georges) :*
    - *A droite de la réserve « R25 », l'ascenseur et sa cage (non accessible à ce niveau) dénommés « A1 » donnant accès au troisième et deuxième sous-sols ainsi qu'aux différents étages des appartements ;*
    - *A droite de l'emplacement« E141 », le double sas devant la cage d'ascenseur, l'ascenseur et sa cage dénommés « B2 » donnant accès aux trois sous-sols, à la mezzanine, ainsi qu'à l'étage bureaux ;*
    - *A gauche de l'emplacement (E139), le local poubelle (P102) ;*
    - *A gauche de l'emplacement« E134 », l'ascenseur et sa cage (inaccessible depuis ce niveau) dénommés « A1 » donnant accès au troisième et deuxième sous-sols, ainsi qu'aux différents étages des appartements ;*
    - *A droite de l'emplacement « E133 », le double sas devant la cage*

d'ascenseur, l'ascenseur et sa cage dénommés « B1 » donnant accès aux trois sous-sols, ainsi qu'à l'étage bureaux.

2. Parties privatives :

- *Le long de la rue de Praetere (depuis la chaussée de Waterloo) :*
    - *La réserve « R15 » ;*
    - *Les emplacements simples cent neuf (E109) à cent treize (E113) ;*
    - *La réserve « R14 » ;*
    - *Les emplacements double deux cent trente-deux et deux cent trente-deux (E232+E232bis) ;*
    - *L'emplacement simple deux cent trente-six (E236) ;*
    - *La réserve « R13 » ;*
    - *Les emplacements simples cent quatorze (E114), cent quinze (E115), deux cent soixante- sept (E267) ;*
    - *L'emplacement double cent dix-huit, cent dix-huit bis (E118+E118bis) ;*
    - *L'emplacement simple cent seize (E116) ;*
    - *L'emplacement double cent dix-sept (E117) ;*
    - *A droite, les réserves « R12 » ;*
- *Le long de la rue Saint Georges :*
    - *Sous la rampe, les réserves « R20 » et « R29 »;*
    - *Les emplacements simples cent cinquante-huit (E158) et cent cinquante-sept (E157) ;*
    - *La réserve « R19 » ;*
- *Le long de la rue Emile Claus (depuis Saint Georges) :*
    - *Les emplacements simples cent cinquante-six (E156) à cent cinquante et un (E151) ;*
    - *Les emplacements simples cent cinquante (E150) à cent quarante-sept (E147) ;*
    - *La réserve « R17 » ;*
    - *La réserve « Rl6 » ;*
    - *L'emplacement simple cent quarante-six (E146) ;*
    - *Les emplacements simples cent quarante-cinq (E145) à cent quarante-trois (E143) ;*
    - *La réserve « R28 » ;*
- *Le long du Chaussée de Waterloo :*
    - *Les emplacements simples cent un (E101) à cent cinq (E105) ;*
    - *Les réserves « R26 » et « R27 » ;*
    - *Les emplacements simples cent sept (E107) et cent huit (E108) ;*
- *En partie centrale côté de Praetere :*
    - *Les emplacements simples cent dix-neuf (E119) à cent vingt-six (E126) ;*
    - *L'emplacement double cent six et cent six bis (E106+E106bis) ;*
    - *Les réserves« R21 » et« R22 » ;*
    - *Les emplacements simples cent vingt-huit (E128) et cent vingt-neuf (E129) ;*
- *En partie centrale coté Emile Claus :*
    - *Les emplacements simples cent trente (E130) à cent trente-trois (E133) ;*
    - *La réserve« R24 » ;*
    - *Les emplacements simples cent trente-quatre (E134) à cent trente-six*

(E136);

- *Les emplacements simples cent trente-six bis (E136bis), cent trente-sept (E137), cent trente-huit (E138) ;*
- *L'emplacement double cent vingt-sept et cent vingt-sept bis (E127+E127bis) ;*
- *Les emplacements simples cent trente-neuf (E139) à cent quarante-et-un (E141) ;*
- *La réserve« R25 ».*

Soit un total de 56 emplacements simples, 5 emplacements doubles, 17 réserves. » ;

« ***Article I/2. – Participation en copropriété.***

Les parties communes spéciales de l'entité parcage sont distribuées en dix mille quatre cent septante-et-un/dix mille quatre cent septante-et-unièmes (10.471/10.471èmes) à répartir entre les emplacements de parcages.

Par le biais de la participation de l'ensemble de l'entité parcage dans les parties communes générales, chaque local privatif, outre sa copropriété et parties communes spéciales, acquiert également autant de dix mille quatre cent septante-et-unièmes (10.471èmes) de sept pour cent neuf cent quatre-vingt-six millièmes de pour cent (7,986 %) des parties communes générales du complexe. » ;

« ***Article III/3. – Attribution de quotités.***

dans les parties communes spéciales, jointes à chacun des éléments privatifs de l'entité parcage.

Ces quotités indiquent également la quote-part incombant à chacun dans la répartition des charges communes, savoir :

1. Au niveau du troisième sous-sol :

Parcage	*n°s*	*301-302 (emplacement double)*	*64/10.471*
»	*n°*	*303*	*50/10.471*
»	*n°s*	*304*	*45/10.471*
»	*n°*	*305*	*45/10.471*
»	*n°*	*306*	*45/10.471*
»	*n°*	*307*	*45/10.471*
»	*n°*	*308*	*43/10.471*
»	*n°*	*309*	*41/10.471*
»	*n°*	*310*	*33/10.471*
»	*n°*	*311*	*29/10.471*
»	*n°*	*312*	*28/10.471*
»	*n°*	*313*	*45/10.471*
»	*n°*	*314*	*45/10.471*
»	*n°*	*315*	*28/10.471*
»	*n°*	*316*	*41/10.471*
»	*n°*	*317*	*41/10.471*
»	*n°*	*318*	*45/10.471*
»	*n°*	*319*	*50/10.471*
»	*n°s*	*320-321*	*64/10.471*
»	*n°*	*322*	*45/10.471*
»	*n°*	*323*	*45/10.471*

»	n°	324	50/10.471
»	n°s	325-326	64/10.471
»	n°	327	45/10.471
»	n°	328	45/10.471
»	n°	329	45/10.471
»	n°	330	45/10.471
»	n°	331	45/10.471
»	n°	332	45/10.471
»	n°	333	45/10.471
»	n°	334	43/10.471
»	n°	335	43/10.471
»	n°	336	45/10.471
»	n°	337	45/10.471
»	n°	338	45/10.471
»	n°	339	45/10.471
»	n°	340	45/10.471
»	n°	341	45/10.471
»	n°	342	45/10.471
»	n°	343	45/10.471
»	n°	344	45/10.471
»	n°	345	45/10.471
»	n°	346	45/10.471
»	n°	347	45/10.471
»	n°	348	43/10.471
»	n°	349	43/10.471
»	n°	350	45/10.471
»	n°	351	45/10.471
»	n°	352	45/10.471
»	n°	353	45/10.471
»	n°	354	45/10.471
»	n°	355	45/10.471
»	n°	356	45/10.471
»	n°	357	45/10.471
»	n°	358	45/10.471
»	n°	359	45/10.471
»	n°	360	45/10.471
»	n°	361	45/10.471
»	n°	362	45/10.471
»	n°	363	45/10.471
»	n°	364	45/10.471
»	n°	365	45/10.471
»	n°	366	45/10.471
»	n°	367	45/10.471
»	n°	368	45/10.471
»	n°	369	45/10.471
»	n°	370	45/10.471
»	n°	371	43/10.471

»	*n°*	*372*	*43/10.471*	
»	*n°*	*373*	*43/10.471*	
»	*n°*	*374*	*45/10.471*	
»	*n°*	*375*	*45/10.471*	
»	*n°*	*376*	*45/10.471*	
»	*n°*	*377*	*45/10.471*	
»	*n°*	*378*	*45/10.471*	
»	*n°*	*379*	*45/10.471*	
»	*n°*	*380*	*33/10.471*	
Total troisième sous-sol :			*----------*	*3.435/10.471*

2. Au niveau du deuxième sous-sol :

Parcage	*n°s*	*201-202*	*64/10.471*	
»	*n°*	*203*	*50/10.471*	
»	*n°*	*204*	*45/10.471*	
»	*n°*	*205*	*45/10.471*	
»	*n°*	*206*	*45/10.471*	
»	*n°*	*207*	*45/10.471*	
»	*n°*	*208*	*43/10.471*	
»	*n°*	*209*	*41/10.471*	
»	*n°*	*210A*	*50/10.471*	
»	*n°*	*210B*	*50/10.471*	
»	*n°*	*211A*	*50/10.471*	
»	*n°*	*211B*	*50/10.471*	
»	*n°*	*212A*	*50/10.471*	
»	*n°*	*212B*	*50/10.471*	
»	*n°*	*213A*	*50/10.471*	
»	*n°*	*213B*	*50/10.471*	
»	*n°*	*214*	*50/10.471*	
»	*n°*	*215*	*45/10.471*	
»	*n°*	*216*	*45/10.471*	
»	*n°*	*217*	*45/10.471*	
»	*n°*	*218*	*28/10.471*	
»	*n°*	*219*	*45/10.471*	
»	*n°*	*220*	*45/10.471*	
»	*n°*	*221*	*45/10.471*	
»	*n°*	*222*	*45/10.471*	
»	*n°*	*223*	*45/10.471*	
»	*n°*	*224*	*45/10.471*	
»	*n°*	*225*	*41/10.471*	
»	*n°*	*226*	*41/10.471*	
»	*n°*	*227*	*41/10.471*	
»	*n°*	*228*	*45/10.471*	
»	*n°*	*229*	*45/10.471*	
»	*n°*	*230*	*45/10.471*	
»	*n°*	*231*	*43/10.471*	
»	*n°*	*233*	*45/10.471*	

»	n°	234	45/10.471
»	n°	235	45/10.471
»	n°	237	38/10.471
»	n°	238	38/10.471
»	n°	239	41/10.471
»	n°	240	45/10.471
»	n°	241	45/10.471
»	n°	242	45/10.471
»	n°	243	45/10.471
»	n°	244	45/10.471
»	n°	245	45/10.471
»	n°	246	45/10.471
»	n°	247	45/10.471
»	n°	248	45/10.471
»	n°	249	45/10.471
»	n°	250	45/10.471
»	n°	251	45/10.471
»	n°	252	43/10.471
»	n°	253	43/10.471
»	n°	254	43/10.471
»	n°	255	45/10.471
»	n°	256	45/10.471
»	n°	257	45/10.471
»	n°	258	45/10.471
»	n°	259	45/10.471
»	n°	260	45/10.471
»	n°	261	43/10.471
»	n°	262	43/10.471
»	n°	263	43/10.471
»	n°	264	45/10.471
»	n°	265	45/10.471
»	n°	266	45/10.471
»	n°	268	45/10.471
»	n°	269	45/10.471
»	n°	270	41/10.471
»	n°	271	41/10.471
»	n°	272	45/10.471
»	n°	273	50/10.471
»	n°	274	43/10.471
»	n°	275	43/10.471
»	n°	276	45/10.471
»	n°	277	45/10.471
»	n°	278	45/10.471
»	n°	279	45/10.471
»	n°	280	45/10.471
»	n°	281	45/10.471
»	n°	282	45/10.471

»	*n°*	*283*	*45/10.471*	
»	*n°*	*284*	*45/10.471*	
»	*n°*	*285*	*45/10.471*	
»	*n°*	*286*	*45/10.471*	
»	*n°*	*287*	*45/10.471*	
»	*n°*	*288*	*45/10.471*	
»	*n°*	*289*	*45/10.471*	
»	*n°*	*290*	*45/10.471*	
»	*n°*	*291*	*50/10.471*	
»	*n°*	*292*	*43/10.471*	
»	*n°*	*293*	*43/10.471*	
»	*n°*	*294*	*33/10.471*	
Total deuxième sous-sol :			*----------*	*4.214/10.471*

3. Au niveau du premier sous-sol :

Parcage	*n°*	*101*	*36/10.471*
»	*n°*	*102*	*45/10.471*
»	*n°*	*103*	*45/10.471*
»	*n°*	*104*	*41/10.471*
»	*n°*	*105*	*41/10.471*
»	*n°*	*106A*	*45/10.471*
»	*n°*	*106B*	*45/10.471*
»	*n°*	*107*	*45/10.471*
»	*n°*	*108*	*34/10.471*
»	*n°*	*109*	*34/10.471*
»	*n°*	*110*	*45/10.471*
»	*n°*	*111*	*43/10.471*
»	*n°*	*112*	*41/10.471*
»	*n°*	*113*	*38/10.471*
»	*n°*	*114*	*36/10.471*
»	*n°*	*115*	*36/10.471*
»	*n°*	*116*	*45/10.471*
»	*n°*	*117*	*45/10.471*
»	*n°*	*118A*	*45/10.471*
»	*n°*	*118B*	*45/10.471*
»	*n°*	*119*	*45/10.471*
»	*n°*	*120*	*45/10.471*
»	*n°*	*121*	*45/10.471*
»	*n°*	*122*	*45/10.471*
»	*n°*	*123*	*45/10.471*
»	*n°*	*124*	*45/10.471*
»	*n°*	*125*	*45/10.471*
»	*n°*	*126*	*45/10.471*
»	*n°*	*127A*	*45/10.471*
»	*n°*	*127B*	*45/10.471*
»	*n°*	*128*	*41/10.471*
»	*n°*	*129*	*41/10.471*

»	*n°*	*130*	*41/10.471*	
»	*n°*	*131*	*45/10.471*	
»	*n°*	*132*	*45/10.471*	
»	*n°*	*133*	*45/10.471*	
»	*n°*	*134*	*43/10.471*	
»	*n°*	*135*	*43/10.471*	
»	*n°*	*136A*	*43/10.471*	
»	*n°*	*136B*	*45/10.471*	
»	*n°*	*137*	*41/10.471*	
»	*n°*	*138*	*41/10.471*	
»	*n°*	*139*	*43/10.471*	
»	*n°*	*140*	*43/10.471*	
»	*n°*	*141*	*43/10.471*	
»	*n°*	*142.143*	*68/10.471*	
»	*n°*	*144*	*67/10.471*	
»	*n°*	*145*	*45/10.471*	
»	*n°*	*146*	*45/10.471*	
»	*n°*	*147*	*45/10.471*	
»	*n°*	*148*	*45/10.471*	
»	*n°*	*149*	*45/10.471*	
»	*n°*	*150*	*45/10.471*	
»	*n°*	*151*	*43/10.471*	
»	*n°*	*152*	*43/10.471*	
»	*n°*	*153*	*43/10.471*	
»	*n°*	*154*	*45/10.471*	
»	*n°*	*155*	*45/10.471*	
»	*n°*	*156*	*41/10.471*	
»	*n°*	*157*	*45/10.471*	
»	*n°*	*158*	*45/10.471*	
»	*n°*	*232A*	*36/10.471*	
»	*n°*	*232B*	*36/10.471*	
»	*n°*	*236*	*36/10.471*	
»	*n°*	*267*	*36/10.471*	
Total premier sous-sol :			----------	*2.822/10.471*

TOTAL GENERAL :				*10.471/10.471*

»

Pour autant que de besoin, il est ici précisé que l'article I. intitulé « Troisième sous-sol » de la Section C dont mention ci-dessus reste quant à lui inchangé.

2. RESERVE DE DROIT

La comparante aux présentes a par ailleurs décidé d'étendre le droit d'exploiter commercialement les emplacements de parking sis au premier et deuxième sous-sols, que la comparante à l'acte de base initial s'était réservé, à tous propriétaires successifs desdits emplacements de parking.

Dès lors, la comparante requière le Notaire soussigné de compléter le point B de l'article 1/10 de la Section B intitulée « STATUT REEL GENERAL » du Livre 1 intitulé « STATUTS REELS » de l'Annexe 1 de l'acte de base prérappelé, reçu par les Notaires Edouard NOTERIS et Philippe WETS, prénommés, le 14 avril 1977, actuellement rédigé comme suit :

« *La société comparante se réserve expressément et exclusivement les droits suivants :*

(…) [on omet]

B. *: Exploiter ou faire exploiter commercialement le premier et le deuxième sous-sol de l'entité « parcage » afin de permettre une rotation accélérée de l'utilisation de ces emplacements.*

Le promoteur se réserve d'établir un règlement d'ordre intérieur particulier afin de permettre cette exploitation commerciale. Toutefois, ce règlement ne pourra pas porte atteinte aux droits des copropriétaires d'emplacements situés au troisième sous-sol. »

En ajoutant *in fine* dudit point B, ci-avant retranscrit, la clause suivante :

« *A cet égard, il est ici précisé que ce droit d'exploiter ou faire exploiter commercialement le premier et le deuxième sous-sol de l'entité « parcage », notamment en créant un parking public, est réservé non seulement à la comparante mais également à tous les propriétaires successifs des emplacements de parking situés à ces niveaux.*

Le ou les propriétaires qui souhaitent exercer ce droit pourront également apposer une enseignement extérieure en vue de signaler cette exploitation commerciale, lumineuse ou non lumineuse et de maximum 9 mètres carrés, moyennant l'obtention préalable des autorisations urbanistiques requises en la matière.

Tous frais quelconques liés à cette exploitation commerciale – en ce inclus les frais liés au caractère public de l'exploitation – demeureront privatifs et, par conséquent, à la charge exclusive des propriétaires des emplacements de parking concernés par cette exploitation. ».

III. MISE EN CONCORDANCE DE LA SITUATION JURIDIQUE ET DE LA SITUATION ACTUELLE

1. NOUVELLES DISPOSITIONS DU CODE CIVIL RELATIVES À LA COPROPRIÉTÉ FORCÉE

Pour le surplus, la comparante déclare que les dispositions de l'acte de base et de l'acte modificatif prérappelés, dressés respectivement par les Notaires Edouard NOTERIS et Philippe WETS, prénommés, le 14 avril 1977, et par le Notaire soussigné Gérard INDEKEU le 22 juin 2015, tous deux dûment transcrits, restent d'application.

A cet égard, il est ici précisé que la loi du 18 juin 2018 portant dispositions diverses en matière de droit civil – et, notamment, des modifications diverses concernant la législation relative à la copropriété en son Titre 6 – est entrée en vigueur le 1er janvier 2019. La comparante déclare avoir été parfaitement informée par le Notaire soussigné de ce que les dispositions de cette loi sont d'ordre impératif et applicables de plein droit à compter du 1er janvier 2019, sans qu'aucune mise en concordance des statuts ne soit requise au

préalable.

L'article 179 relatif aux « dispositions transitoires » de la loi du 18 juin 2018 stipule notamment ce qui suit, textuellement reproduit :

« *La présente loi s'applique à partir du 1er janvier 2019 à tout immeuble ou groupe d'immeubles répondant aux conditions visées à l'article 577-3 du Code civil.*

Toutes les dispositions qui ont trait à l'assemblée générale ou à ses décisions ne s'appliquent qu'aux assemblées générales tenues après l'entrée en vigueur de la présente loi.

(…) [on omet]

Les dispositions visées aux 1°, 2° et 3° de l'article 577-4, § 2, nouveau, du Code civil qui se trouvent encore dans le règlement de copropriété lors de l'entrée en vigueur de la présente loi sont censées faire partie du règlement d'ordre intérieur.

(…) [on omet] ».

La comparante déclare avoir eu son attention dûment attirée par le Notaire soussigné sur le fait que toute disposition de l'acte de base qui ne serait pas modifiée aux termes des présentes mais qui serait en contradiction avec les nouvelles dispositions du Code civil, telles qu'introduites par la loi du 18 juin 2018, est par conséquent considérée comme abrogée et remplacée de plein droit par ces dispositions nouvelles.

2. REMPLACEMENT DES PLANS DE L'IMMEUBLE

La comparante déclare que les **plans des niveaux -1 et -2 datés du 24 mai 2019**, établis par le géomètre-expert Monsieur Eric de PATOUL, représentant la société privée à responsabilité limitée « LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & Co », dont les bureaux sont établis à 1040 Bruxelles, rue de Haerne, 111, et qui demeureront annexés aux présentes, remplacent purement et simplement les plans de ces niveaux restés annexés à l'acte de base prérappelé dressé par les Notaires Edouard NOTERIS et Philippe WETS, prénommés, le 14 avril 1977.

A cet égard, il est ici précisé que lorsque les plans mentionnent les lettres « A » et « B » pour un même numéro de parking, il faut lire pour la lettre « A » le numéro de parking sans extension et pour la lettre « B », le numéro de parking suivi de l'extension « bis ».

En cas de contradiction entre lesdits plans et l'acte de base initial ou le présent acte modificatif, les plans prévaudront.

IV. DISPOSITIONS FINALES

ELECTION DE DOMICILE

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

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL ET D'IDENTITE

Conformément à la loi organique sur le Notariat, le Notaire soussigné déclare connaître les parties et avoir contrôlé leur identité sur base de leur carte d'identité et/ou registre national. Le numéro national est ici renseigné avec l'accord exprès des parties.

Conformément à la loi hypothécaire, le Notaire soussigné certifie relativement aux parties à l'acte la dénomination, la forme juridique, le siège, la date de constitution et le numéro de taxe sur la valeur ajoutée ou d'identification national.

PROJET

La comparante Nous déclare qu'elle a pris connaissance du projet du présent acte antérieurement aux présentes, et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

DROIT D'ECRITURE

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (50,00 EUR).

CLAUSE RELATIVE AU CORONAVIRUS COVID-19

La comparante déclare avoir été informée des mesures sanitaires quant à la signature des actes, décidées par la Fédération des Notaires dans le cadre des mesures gouvernementales. La comparante reconnait qu'ont été respectées toutes les précautions imposées par les instances notariales et gouvernementales, telles que, sans que cela soit exhaustif : distanciation sociale, possibilité de se laver les mains et de les désinfecter, fourniture de matériel d'écriture en suffisance, etc.

DONT ACTE

Fait et passé à Bruxelles, en l'Etude.

Date que dessus.

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

(suivent les signatures)

ANNEXE (2)

Association des copropriétaires **de la résidence RIVOLI** 49 rue Emile Claus 1050 - BRUXELLES N° BCE : **850 805 311**	Lamy Une marque de nexity	C/O Lamy Belgium sa **Agence d'Uccle** 21/23 rue Basse **1180 - UCCLE** N° BCE : **0430 800 556**

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE
TENUE LE 18/09/2012 A 19.00 HEURES A LA RESIDENCE

Assemblée générale plénière

Après avoir vérifié les présences, les procurations et les droits de vote, l'assemblée compte :

34	copropriétaires présents sur 181,totalisant	16.725 /	99.970 quotités	(soit 17%)
56	copropriétaire(s) représenté(s) sur 181,totalisant	43.193 /	99.970 quotités	(soit 43%)
90	copropriétaire(s) représenté(s) sur 181,totalisant	59.918 /	99.970 quotités	(soit 60%)

Assemblée générale particulière des appartements

Après avoir vérifié les présences, les procurations et les droits de vote, l'assemblée compte :

29	copropriétaires présents sur 136,totalisant	2.737 /	10.000 quotités	(soit 27%)
42	copropriétaire(s) représenté(s) sur 136,totalisant	3.332 /	10.000 quotités	(soit 33%)
71	copropriétaire(s) représenté(s) sur 136,totalisant	6.069 /	10.000 quotités	(soit 61%)

Assemblée générale particulière des bureaux

Après avoir vérifié les présences, les procurations et les droits de vote, l'assemblée compte :

0	copropriétaires présents sur 0, totalisant	0 /	0 quotités	#DIV/0!
3	copropriétaire(s) représenté(s) sur 4,totalisant	7.002 /	10.000 quotités	(soit 70%)
3	copropriétaire(s) représenté(s) sur 4,totalisant	7.002 /	10.000 quotités	(soit 70%)

Assemblée générale particulière des commerces

Après avoir vérifié les présences, les procurations et les droits de vote, l'assemblée compte :

3	copropriétaires présents sur 32,totalisant	788 /	10.000 quotités	(soit 8%)
8	copropriétaire(s) représenté(s) sur 32,totalisant	4.197 /	10.000 quotités	(soit 42%)
11	copropriétaire(s) représenté(s) sur 32,totalisant	4.985 /	10.000 quotités	(soit 50%)

Assemblée générale particulière des parkings

Après avoir vérifié les présences, les procurations et les droits de vote, l'assemblée compte :

11	copropriétaires présents sur 62,totalisant	700 /	10.000 quotités	(soit 7%)
21	copropriétaire(s) représenté(s) sur 62,totalisant	7.376 /	10.000 quotités	(soit 74%)
32	copropriétaire(s) représenté(s) sur 62,totalisant	8.076 /	10.000 quotités	(soit 81%)

L'assemblée ayant été régulièrement convoquée et le double quorum prévu par la loi (Art. 577-6 § 5.) étant atteint, elle peut valablement délibérer sur son ordre du jour tel que défini dans la convocation adressée à tous les copropriétaires le 01/06/2012, et dont les seuls points soumis à décisions sont reproduits dans le présent procès-verbal.

Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire, a reçu un/des bulletin(s) de vote reprenant la formulation des différents points sur lesquels il a été invité à se prononcer au cours de la présente réunion. Un exemplaire de ce(s) bulletin(s) de vote restera annexé au présent procès-verbal.

Seuls les points numérotés et matérialisés en caractères blancs sur fonds noir ont été soumis au vote de l'assemblée générale et repris, à ce titre, dans le présent procès-verbal des décisions.

N° ANNEXE(S) JOINTE(S) A L'ORDRE DU JOUR

1. Projet d'accord entre l'ACP Rivoli et les Parkings Claus SA

[redacted]

Ces documents, complétés de l'ordre du jour commenté, constituent des annexes faisant partie intégrante du présent procès-verbal des décisions, auxquelles il y a lieu de se référer pour la présentation des points s'y rapportant.

1. Désignation du Président de l'assemblée générale, qui doit être copropriétaire

L'article 577-6 § 5 stipule que *« L'assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire. »*
C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation de Monsieur Safarikas comme président de séance.

2. Désignation du secrétaire

L'article 577-6 § 10 stipule que « *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. 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. »*
C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation de Monsieur Liégeois comme secrétaire.

La séance est ouverte à 19.05 heures sous la présidence de Monsieur Safarikas, assisté des membres du conseil de copropriété, qui forment ensemble le bureau de l'assemblée, et du syndic, la SA Lamy Belgium - Agence d'Uccle, représentée par Monsieur Bastian Moreau, gestionnaire, et Marc Milcamps, administrateur délégué, qui rédige le présent procès-verbal.
Aucune objection n'a été formulée à l'égard de la composition du bureau, qui est donc valablement constitué.

L'ordre du jour, tel qu'il figure dans la convocation, est ensuite abordé. Après délibérations, l'assemblée générale prend **les décisions suivantes**, issues du dépouillement des bulletins de vote.

N° OJ	RESOLUTION SOUMISE AU VOTE	QUORUM REQUIS	POUR	CONTRE	ABST.	RESULTATS	
3	Projet accord Copropriété/Parking Claus	80%	57.732	0	1.196	100,00%	**accepté**
4	Vente de la conciergerie	80%	38.091	17.281	4.996	68,79%	**refusé**
6	Supression du monte-charges	80%	11.331	44.642	3.834	20,24%	**refusé**
8	Etude permis de bâtir sur le toit	80%	40.689	11.790	7.889	77,53%	**refusé**
10	Supression escalier - 2 entrée galerie	80%	39.387	16.214	3.022	70,84%	**refusé**
11	Rénovation étanchéité toiture supérieure	75%	49.506	750	10.112	98,51%	**accepté**
12	Remplacement vannes & "T" radiateurs	75%	44.827	13.554	676	76,78%	**accepté**
13	Dépas. budget sécurité & contrôle accès	75%	40.778	1.156	17.723	97,24%	**accepté**
14	Rénov. cabines ascenseurs du résidentiel	75%	49.533	0	7.595	100,00%	**accepté**
15	Installation centrale TV satellite	75%	37.102	10.930	9.096	77,24%	**accepté**
16	Digitaliser & mise à jour des plans	50%	44.421	10.943	4.293	80,23%	**accepté**
17.1	Calcul des charges 2012/2013	80%	42.455	1.925	14.890	95,66%	**accepté**
18	Partic. mezzanine ascenseurs bureaux	80%	35.292	15.602	8.763	69,34%	**refusé**
19	Extraction "Mesa" : poursuite judiciaire	50%	45.519	0	14.849	100,00%	**accepté**
20	Poursuite des infractions en justice	50%	37.462	1.140	21.205	97,05%	**accepté**
21	Affectation des cautions aux fds réserve	50%	42.730	11.088	5.088	79,40%	**accepté**

Actes de disposition et d'acquisition de biens immobiliers

Au vu des travaux à entreprendre dans l'immeuble, travaux qui vont bien au delà de ce qui était prévu par l'AGO de l'automne 2011, et qui résultent soit de l'usure du bâtiment (exemple toiture du 8ème étage), soit des obligations non encore réalisées du permis d'environnement (exemple éclairage et pilotage CO2 des parkings), soit encore des besoins pressants (exemple ventilation double flux de l'immeuble) et, afin d'éviter l'épuisement total des réserves (qui sont déjà insuffisantes) et le recours systématique au crédit bancaire, il est soumis à l'approbation des copropriétaires un ensemble d'actes de disposition de biens immobiliers afin de donner à la copropriété des moyens financiers nouveaux (par augmentation des fonds de réserve respectifs), sans pour autant augmenter les charges, bien au contraire.

3. Mandat donné au syndic, assisté du conseil de copropriété, pour conclure un accord avec Parkings Claus SA - Ratification du projet d'accord entre l'ACP Rivoli et les Parkings Claus SA – Majorité de 4/5ème

Moyennant l'accord des copropriétaires à la majorité requise, le syndic, assisté du conseil de copropriété, sera chargé de conclure le protocole d'accord entre les parties dans le respect des modalités définies dans le document joint en annexe 1 au présent ordre du jour.
Mandat sera également conféré au syndic de pouvoir représenter la copropriété dans tous les actes officiels

4. Mise en vente de la conciergerie - Affectation du produit de la vente aux fonds de réserve respectifs – Majorité de 4/5ème REFUSE

Les statuts de l'immeuble prévoient un appartement destiné à usage de conciergerie : c'est l'appartement A0P (appartement P au niveau Esplanade du numéro 47 de la rue Emile Claus). Cet appartement une chambre, jugé comme trop petit depuis l'origine, n'a jamais fait fonction de conciergerie ; un autre appartement de deux chambres fut loué à cet effet (et c'est toujours le cas à ce jour). La conciergerie est actuellement loué à la société Darimmo, qui est d'accord de mettre fin au bail de façon anticipée, au 31/08/2012.
Le vote soumis à l'approbation des copropriétaires est d'obtenir leur accord de mettre cet appartement en vente au plus offrant, avec un prix minimum de départ de 120.000 Euros. Le conseil de copropriété serait chargé de recueillir, dans le mois de la présente AGE, les offres des copropriétaires, locataires ou encore occupants intéressés de l'immeuble (un avis sera mis dans toutes les boîtes aux lettres), un compromis de vente serait signé avec la partie qui ferait la meilleure offre ; le syndic recevant expressément mandat à cet effet, ainsi que pour représenter la copropriété à l'acte authentique de vente.

La/Les précision(s) suivante(s), issue(s) du débat intervenu en séance, complète(nt) et/ou précise(nt) la résolution soumise à l'approbation de l'assemblée générale :

- Monsieur Safarikas déclare qu'il n'est pas intéressé par l'achat de la conciergerie, ni en son nom propre, ni au travers d'une de ses sociétés ;
- L'appartement sera mis en vente via Immoweb, sans intervention d'un agent immobilier ;
- Seule les offres supérieures à 120.000 € seront prises en considération ;
- Les offres « scellées » seront ouvertes lors de l'assemblée générale ordinaire

5. Mise en vente du couloir bureaux à la société Torumobe - Affectation du produit de la vente aux fonds de réserve respectifs – Majorité de 4/5ème SANS OBJET

Un couloir existe dans les bureaux entre les N° 49 et N° 63 de la rue Emile Claus ; couloir qu'il faut nettoyer et éclairer alors qu'il n'a aucune utilité pratique, et donc aucune valeur pour la copropriété.
Le vote soumis à l'approbation des copropriétaires est d'obtenir leur accord de vendre ce couloir à la Société Torumobe (qui a exprimé son intérêt lors d'un conseil de copropriété) au prix minimum de 10.000 Euros, à charge pour cette société d'aménager ce local et de brancher l'éclairage sur son propre compteur d'électricité. Cet accord est conditionné à l'avis positif d'un organisme de contrôle incendie (tel que l'ANPI).
Mandat sera aussi conféré au syndic de pouvoir représenter la copropriété tant à la signature du compromis de vente, que de l'acte authentique de vente.

Ce point ayant été refusé par l'entité « bureaux », il est sans objet.

6. Suppression du monte-charges - Etude pour vérifier la stabilité et la destination possible des espaces ainsi libérés – Majorité de 4/5ème REFUSE

Le vote soumis à l'approbation des copropriétaires portera sur la suppression définitive du monte-charges, et l'annulation de la commande de rénovation actuellement en cours (décidée avec celle des autres ascenseurs lors de l'AGO de novembre 2011), ce qui générera une économie de l'ordre de 10.000 Euros TVAc pour l'entité des commerces (par la non rénovation), ainsi que la suppression des charges d'exploitation de ce monte-charges, qui ne sont pas négligeables (entretien et consommation d'électricité élevée en raison de la puissance de cet appareil).
L'accès en ascenseur depuis le parking vers la galerie (ainsi qu'à la mezzanine commerciale et aux bureaux) serait assuré par les ascenseurs de l'entrée du N° 49 moyennant l'approbation, par les copropriétaires, du point 7 ci-après.
Il est également demandé aux copropriétaires d'autoriser une étude de stabilité (budget 3.000 Euros TVAc) portant sur la suppression, à chaque niveau, de la trémie du monte-charges afin d'envisager la récupération des espaces ainsi disponibles (aux niveaux -3, -2, -1, rez-de-chaussée, 1er et 2ème étage).
Il est à noter que ces espaces pourraient potentiellement être valorisés à plusieurs dizaines de milliers d'euros sous réserve, bien entendu d'une approbation préalable des copropriétaires, donnée à l'occasion d'une prochaine assemblée générale.

La/Les précision(s) suivante(s), issue(s) du débat intervenu en séance, complète(nt) et/ou précise(nt) la résolution soumise à l'approbation de l'assemblée générale :

- En cas de refus de l'assemblée générale de supprimer le monte-charges, un projet alternatif de remplacement de l'appareil existant sera présenté à la prochaine assemblée générale ordinaire ;
- Ce projet précisera également la durée des travaux à prévoir

[redacted]

7. Approbation d'un projet d'accord avec Monsieur Rossi portant sur un échange immobilier – Majorité de 4/5ème

SANS OBJET

Monsieur Rossi est le propriétaire actuel des commerces 21-22, qui englobent de longue date (plus de 20-25 ans) une partie commune de l'immeuble (selon plans de l'acte de base), à savoir un ancien petit passage et un escalier d'accès, depuis la galerie commerciale, vers la mezzanine commerciale.
Monsieur Rossi est également propriétaire des vitrines commerciales qui se situent dans la galerie commerciale à l'arrière des halls d'entrée du N° 47 et N° 49 de la Rue Emile Claus.
Il est proposé aux copropriétaires d'approuver un échange entre ces vitrines commerciales, qui deviendraient ainsi des parties communes, et l'ancien passage et l'escalier évoqués ci-avant, qui deviendraient alors «officiellement» des parties privatives.
Les frais de Notaire et les droits d'enregistrement éventuels sur cet échange serait pris en charge par la copropriété.
Cet échange est nécessaire en vue de créer un accès entre le hall d'entrée N° 49 et la galerie commerciale par le percement du mur à travers une des vitrines.
Moyennant l'accord des copropriétaires à la majorité requise, le syndic, assisté du conseil de copropriété, serait chargé de conclure le protocole d'accord entre les parties dans le respect des modalités définies ci-dessus.
Mandat serait aussi conféré au syndic de pouvoir représenter la copropriété tant à la signature du compromis de vente, que de l'acte authentique de vente.

Avec l'accord de Monsieur Rossi, confirmé en séance, ce point est déclaré sans objet.

8. Etude et, le cas échéant, demande de permis de bâtir sur le toit ainsi que récolte des offres d'achat - Majorité de 4/5ème

REFUSE

Les locaux techniques situés sur le toit du N° 47 de l'immeuble comportent un local « chaufferie » (qui est en cours de rénovation) et un grand local technique qui deviendra désaffecté, notamment suite à l'évacuation du groupe électrogène qui s'y trouve depuis de longues années (obligation du permis d'environnement).
Ce local désaffecté contient aussi l'armoire de commandes de la société Clearwire (qui peut être déplacée) ainsi qu'un groupe de pulsion (ventilation pulsée de l'immeuble).
Ce groupe de ventilation apporte de l'air frais (froid en hiver) par des conduites de ventilation à travers tout l'immeuble afin d'équilibrer la dépression créée par les extractions des airs viciés des cuisines (hottes) et des salles de bains. Ce groupe de ventilation est à l'arrêt depuis des années pour des «raisons d'économie» et de «confort» (en hiver cela emmène un «froid de canard» dans l'immeuble) avec, comme résultat, l'aspiration à travers des conduites de ventilation de l'air vicié des parkings (et des odeurs et polluants qui le compose).
Il est proposé aux copropriétaires d'approuver un ensemble d'actes qui portent sur :

- Une étude de stabilité et de faisabilité (budget 5.000 Euros TVAc) afin de déterminer la possibilité de réaffecter ce local en logement (penthouse) et l'étendre.
- Une étude de faisabilité (budget 3.000 Euros TVAc) de déplacer la ventilation pulsée et de la grouper avec les extractions en «double flux» afin de récupérer les calories de l'air vicié extraites de l'immeuble et chauffer ainsi l'air injecté dans l'immeuble (en saison froide).
- Si ces études sont concluantes, engager les services d'un architecte pour établir des plans d'urbanisme et une demande de permis de bâtir (budget 5.000 Euros TVAc), qui serait introduite aux autorités communales, en vue de l'obtention d'un permis d'urbanisme pour un logement.
- Si les études précitées sont positives et le permis d'urbanisme accordé, cet espace serait alors proposé à la vente, muni d'un permis d'urbanisme, à charge pour l'acquéreur d'effectuer les travaux d'aménagement, sur base d'un cahier de charges établi par l'architecte de la copropriété, qui comportera également un volet d'amélioration visuelle de la toiture de l'immeuble.
- Les offres d'achat seraient récoltées en temps voulu par le conseil de copropriété, sous enveloppes scellées, et seraient ouvertes en assemblée générale afin de choisir démocratiquement l'acquéreur.

Cette opération, si elle aboutit, devrait générer des recettes importantes à la Copropriété, tout en améliorant l'image globale (et la qualité) de la toiture de l'immeuble. Elle devrait aussi aboutir à l'augmentation des quotités, par conséquent la diminution des charges de tous les autres lots.

La/Les précision(s) suivante(s), issue(s) du débat intervenu en séance, complète(nt) et/ou précise(nt) la résolution soumise à l'approbation de l'assemblée générale :

- Il est précisé qu'en cas d'accord de l'assemblée générale, la copropriété ne jouera pas le rôle de promoteur ; c'est donc le projet abouti (permis de bâtir obtenu) qui fera l'objet d'une vente, assortie de toutes les réserves d'usage et garanties en la matière.

[redacted]

Travaux

Il est à noter, qu'en fonction des décisions prises aux points 3 à 8 du présent ordre du jour, les montants affectés aux fonds de réserve respectifs pourraient varier sensiblement. Par conséquent il est entendu que les travaux proposés dans les points 9 à 16 ci-après, et ce, dans l'ordre présenté, ne seront effectués qu'à la condition que des fonds suffisants soient disponibles dans les fonds de réserve respectifs.

9. Approbation du dépassement du budget de la rénovation de la chaufferie – Majorité de 3/4 — SANS OBJET

Le budget pour la rénovation de la chaufferie voté par l'AGO de novembre 2011 porte sur un montant de 90.000 Euros +/- 10% TVAc. Or les offres obtenues portent sur un montant supérieur, plus spécifiquement l'offre de la firme ISB, sélectionnée par l'expert Monsieur Sonon, le syndic et le conseil de copropriété, qui s'élève à 105.144 Euros hTVA, soit environ 119.000 Euros TVAc (mélange des taux applicables de 6% et de 21%). Il est demandé aux copropriétaires d'approuver ce montant de dépense complémentaire, qui sera également financé par les fonds de réserve respectifs, hors parkings.

Le report, en deuxième séance, de la réunion de la présente assemblée générale a eu pour conséquence que le syndic a prit ses responsabilités vis-à-vis de ce dépassement de budget, étant donné que les travaux de rénovation de la chaufferie ont été exécutés au cours de ces été. Ce point est donc sans objet.

10. Suppression entrée escalier galerie -2 en vue de faire un local «poubelles» - Majorité de 3/4 — REFUSE

Dans le cadre du point 3 du présent ordre du jour, il est précisé que la copropriété s'engage à déplacer la localisation actuelle du local «poubelles», qui se trouve face aux emplacements de parcage 210 et 211, en vue de faciliter le trafic des voitures tout en minimisant le risque d'accidents.
Il est demandé aux copropriétaires d'approuver la suppression de l'entrée de l'escalier «galerie» depuis le niveau -2 du parking et d'approuver les travaux nécessaires afin de convertir cet endroit en local «poubelles» (en y englobant le parking vélo actuellement numéroté 232 qui devient «commun»), ainsi que de supprimer le local «poubelles» actuel (face aux emplacements 210 et 211).
Les travaux, d'un budget d'environs 10.000 Euros, seraient financés par le fonds de réserve de l'entité résidentielle.
Il est demandé aux copropriétaires de donner leur accord sur ces travaux, ainsi que de conférer un mandat au conseil de copropriété afin de récolter les offres et de choisir le fournisseur qui effectuerait ces travaux.
Cet accord est conditionné à l'avis positif d'un organisme de contrôle incendie (tel que l'ANPI).

11. Rénovation de l'étanchéité de la toiture du 8ème étage - Majorité de 3/4 — ACCEPTE

La toiture du 8ème étage de l'immeuble est ancienne et, par conséquent, sujette aux infiltrations. Il est importante de refaire l'étanchéité afin d'éviter les nombreux (et couteux) dégâts des eaux.
En fonction du vote sur le point 8 du présent ordre du jour, et du résultat des études qui suivront, il sera nécessaire d'engager une somme variant de 80.000 à 100.000 Euros pour refaire l'étanchéité de la toiture (il sera en effet éventuellement inutile de refaire la toiture sur la partie à céder qui pourrait rester à charge de l'acquéreur).
Le financement sera assurée en partie par la société Parkings Claus SA – voir point 3 ci-avant - le solde serait financé par les fonds de réserve respectifs des différentes entités.
Il est demandé aux copropriétaires de donner leur accord sur ces travaux, ainsi que de conférer un mandat au conseil de copropriété afin de récolter les offres et de choisir le fournisseur qui effectuerait ces travaux.

Note : le quorum requis est bien de ¾ des voix, et non 4/5ème comme indiqué dans la convocation.

12. Remplacement vannes et «T» chauffage – Majorité de 3/4 — ACCEPTE

Le système de chauffage de l'immeuble accuse le poids de son âge de plus de 30 ans. Les vannes des radiateurs sont très souvent bloquées (par la rouille ou le calcaire) et cela demande un effort considérable (et souvent vain) de les ouvrir en saison froide et les fermer en saison chaude.
Il est demandé l'accord des copropriétaires de procéder au remplacement, durant l'été 2012, en une seule fois, de toutes les vannes et «T» de tous les radiateurs de l'immeuble. Cette opération permettra de pouvoir complètement isoler un radiateur en vue de l'enlever ou de le remplacer, sans devoir vidanger l'installation de chauffage. Cette opération permettra également d'assurer un meilleur équilibrage de l'installation et éviter ainsi les gaspillages très couteux. Le budget global sera d'environ 50.000 Euros. Si tel ne devait pas être le cas, le conseil de copropriété serait mandaté pour récolter les offres et choisir le fournisseur qui effectuerait ces travaux.

La/Les précision(s) suivante(s), issue(s) du débat intervenu en séance, complète(nt) et/ou précise(nt) la résolution soumise à l'approbation de l'assemblée générale :

- Si, lors de l'exécution des travaux, des vannes d'un modèle identique devaient être mises en œuvre

[redacted]

- Conformément à l'article 577-7 § 1er 1° e), la décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

13. Approbation du dépassement de budget pour les travaux de sécurisation et système d'accès – Majorité de 3/4

ACCEPTE

Le budget pour la rénovation du système d'accès de l'immeuble voté par l'AGO de novembre 2011 porte sur un montant de 25.000 Euros +/- 10% TVAC. Or les offres obtenues portent sur un montant supérieur, environs 35.000 HTVA, soit environ 40.000 Euros TVAC. Le nombre de portes à contrôler est impressionnant, outre le fait qu'il faut contrôler des portes bloquées en ouverture par un système approprié pour éviter les abus. Il faut aussi installer le contrôle d'accès dans les cabines d'ascenseur pour éviter le blocage possible des utilisateurs aux SAS des ascenseurs aux -2 et -3.
Il est demandé aux copropriétaires d'approuver ce montant de dépense complémentaire, qui sera également financé par les fonds de réserve respectifs.

La/Les précision(s) suivante(s), issue(s) du débat intervenu en séance, complète(nt) et/ou précise(nt) la résolution soumise à l'approbation de l'assemblée générale :

- Le remplacement des caméras fera l'objet de l'inscription d'un point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale ordinaire.

14. Rénovation des cabines des 4 ascenseurs du résidentiel – Majorité de 3/4

ACCEPTE

Les ascenseurs de l'immeuble sont en cours de mise en conformité et rénovation, comme décide lors de l'AGO de novembre 2011. Il sera demandé aux copropriétaires d'approuver les travaux de rénovation des cabines des quatre ascenseurs de l'entité résidentielle (la rénovation des cabines des ascenseurs des bureaux a été votée en AG de novembre 2011).
Le budget global sera d'environ 15.000 Euros TVAC et la réalisation des travaux sera confiée à la société Liftinc. Le financement sera assuré par le fonds de réserve de l'entité résidentielle.

Les remarques suivantes ont été formulées en séance concernant les travaux de modernisation et de mise en conformité des ascenseurs, à savoir :

- possibilité de supprimer le « ding dong », ainsi que la « voix » qui annonce les étages ;
- harmonisation du positionnement des boîtes à boutons.

15. Installation centrale TV satellite – Majorité de 3/4

ACCEPTE

Afin d'éviter la prolifération de paraboles sur les balcons, dont certaines sont visibles de la rue (en infraction avec la législation) et afin de donner un accès satellite aux appartements qui sont orientés vers le Nord, et de donner une plus-value à l'immeuble (notez qu'une étude sur une installation centrale internet sera aussi proposée à l'AG de l'automne 2012), il est proposé d'installer, dans la partie résidentielle de l'immeuble, un système collectif d'accès à la TV satellite, comme suit :

- Deux paraboles avec 4 têtes en tout seraient installées aux balcons communs de 7ème étage, aussi bien au N° 47 qu'au N° 61. Les satellites captés seraient les «classiques» Astra 19.2°E + Hotbird 13°E ainsi que le Astra 28.2°E (chaines britanniques) et Atlantic Bird 5°W (chaines publiques françaises sans abonnement, hors TF1).
- De ces balcons seraient tirés des câbles vers l'armoire centrale du 7ème et, de là, vers chaque étage du bâtiment, avec des distributeurs par étage prévoyant 12 connexions maximum par étage pour le N° 47 et 12 connexions maximum pour le N° 61 (Le N° 47 dispose de 10 appartements par étage, le N° 61 en dispose de 12).
- Sur ce distributeur, qui se situera à chaque étage, chaque copropriétaire pourra y brancher son câble de TV distribution et cela, sans autre travaux nécessaires que le remplacement de la prise TV dans son appartement (frais privatifs, une trentaine d'euros main d'œuvre compris) et l'acquisition d'un décodeur (frais privatifs, une centaine d'euros environs) afin de bénéficier de l'accès à la TV satellite (aux chaînes gratuites, les chaînes payantes seront possibles moyennant abonnement individuel à souscrire aux frais privatifs)

Le budget global sera d'environs 8.000 Euros TVAC. Des offres plus précises seront obtenues en cas d'accord de l'AG. Le financement sera assuré par le fonds de réserve de l'entité résidentielle.

Autres points

16. Digitaliser et mettre à jour les plans de l'immeuble – Majorité de 3/4

ACCEPTE

Les plans de l'immeuble ont été obtenus auprès des communes concernées, mais ils ne sont pas à jour.
Pour les mettre et les tenir à jour, il faudrait les convertir (par un spécialiste – architecte généralement) en format vectoriel «Autocad». De cette façon les plans seraient également disponibles pour le géomètre Monsieur de Patoul.
Nous proposons aux copropriétaires de voter un budget de 3.000 Euros TVAC pour ce travail et de donner mandat au conseil de copropriété afin de sélectionner le fournisseur.

[redacted]

RESULTAT DU VOTE

17. Provisions pour l'exercice 2012/2013 - Affectations Boni et Mali - Majorité absolue — SANS OBJET

Il est à noter que la saine gestion de l'immeuble, la meilleure mise en concurrence des fournisseurs et les sommes levées par la valorisation des actifs de la copropriété permettent d'aller à contre-courant de la plupart d'autres immeubles et ce, malgré les travaux entrepris et à entreprendre.
Il est donc proposé aux copropriétaires de voter l'ensemble des dispositions suivantes, qui tendent à assurer une stabilité budgétaire à la copropriété, ainsi que de pourvoir au financement des fonds de réserves :

- Les provisions de charges pour l'exercice 2012-2013, appliquées à partir du 1er juillet 2012, seront de 5% inférieures à celles de l'exercice en cours, un budget concordant avec ces provisions sera présenté au vote en AG de l'automne 2012,
- Le surplus (boni) de chaque exercice comptable, y inclus l'exercice en cours 2011-2012, sera affecté aux fonds de réserves respectifs (afin de reconstituer, dans la mesure du possible, les réserves),
- L'éventuel mali d'un exercice comptable serait absorbé par les fonds de réserve respectifs dans la mesure où ce mali serait inférieur à 5% et pour autant que l'état des fonds de réserves le permette. Tout mali supérieur serait réparti entre les copropriétaires,
- Une AG ultérieure aura toujours le droit de revenir partiellement ou totalement sur ces décisions, surtout en cas d'événement majeur et/ou imprévu qui affecte le budget de la copropriété

A un mois de l'assemblée générale ordinaire, ce point est devenu sans objet.

17.1. Les charges réelles de l'exercice comptable 2012-2013 seront calculées selon les nouvelles quotités définies par le géomètre Monsieur Eric de Patoul, pour autant que celles-ci soient votées par les copropriétaires avec la majorité requise avant le 30 juin 2013, avec effet au 1er juillet 2012. La différence éventuelle par rapport aux provisions versées sera restituée / réclamée aux copropriétaires - Majorité de 4/5ème — ACCEPTE

18. Participation de l'entité «commerces» aux frais des ascenseurs bureaux à raison de 25% - Majorité de 4/5ème — REFUSE

L'entité commerciale (dont fait partie la mezzanine commerciale) n'aura plus de frais d'ascenseurs si le monte-charges devait être supprimé (point 6 du présent ordre du jour). Cette entité utilise, par ailleurs, 2 des 4 ascenseurs des bureaux (ceux de l'entrée N° 49) et le fera encore plus après la suppression du monte - charges. Il sera donc proposé aux copropriétaires de fixer la participation de l'entité «commerces» dans frais des ascenseurs de bureaux à raison de 25% (reparties selon les quotités).

La/Les précision(s) suivante(s), issue(s) du débat intervenu en séance, complète(nt) et/ou précise(nt) la résolution soumise à l'approbation de l'assemblée générale :

- Sur base de la situation des lieux, la participation de 25% concerne en réalité uniquement le niveau mezzanine ;
- Cette participation sera d'application, avec effet au 1er juillet 2012 (date du début de l'exercice comptable en cours) ;
- Cette participation « forfaitaire » sera appliquée à titre provisoire, en attendant les conclusions de l'expertise judiciaire en cours.

19. Système d'extraction restaurant Mesa, poursuite si l'installation n'est pas mise en conformité – Majorité absolue — ACCEPTE

Toutes les évacuations des hottes du restaurant Mesa, situé rue Emile Claus 51, se font directement dans le parking -1, ce qui engendre des risques d'incendie et des nuisances au niveau des odeurs (telles que les utilisateurs du parking ne veulent plus y accéder et rompent leur bail) ; odeurs qui souvent se propagent également dans les bureaux et les appartements.
Malgré un courrier recommandé adressé au gérant du restaurant, et des contacts pris avec celui-ci, ce dernier ne s'engage pas à entreprendre les travaux nécessaires afin de mettre un terme à cette activité illicite et particulièrement nuisible.
Mandat sera conféré au syndic de poursuivre en justice tout responsable afin de faire valoir les droits de la copropriété.

20. Poursuivre les infractions à l'acte de base en justice (balcons bloqués, galerie commerçante, vitrines obstruées, cave sur emplacement de parking sans permis) – Majorité absolue — ACCEPTE

Un ensemble d'infractions sont constatées par rapport à l'acte de base de l'immeuble et ceci dans tous les domaines. Par exemple les balcons, qui sont une sortie de secours en cas d'incendie, sont fréquemment totalement bloqués. Certains commerçants ne respectent pas le règlement propre à la galerie commerciale en obstruant leurs vitrines par des rideaux ou d'autres moyens. Puis certains copropriétaires commettent des infractions urbanistiques, par exemple en convertissant leur emplacement de parking en cave sans permis de bâtir. Le syndic n'a pas pouvoir de police pour appliquer les règlements de copropriété ou d'ordre intérieur, avec des amendes à la clef. Le vote portera donc sur le mandat qui sera conféré au syndic, après mise en demeure préalable des copropriétaires en infraction dûment effectuée par lettre recommandée à la

[redacted]

poste restée sans effet pendant 8 jours, de poursuivre, au nom de l'association des copropriétaires, tout copropriétaire, locataire ou occupant qui ne respecterait pas l'acte de base.

21. Affectation des cautions aux fonds de réserves – Majorité absolue

ACCEPTE

Dans les comptes de la copropriété il existe un montant constitué par des cautions pour cartes, télécommandes et badges. Selon pratique courante dans d'autres copropriétés ces objets sont «vendus» et ne font pas l'objet d'une caution. Il est donc proposé aux copropriétaires d'affecter les sommes inscrites dans les comptes comme «cautions pour cartes télécommandes et badges» aux fonds de réserves.

Divers hors ordre du jour

Interpellé en séance concernant le local construit sur son emplacement de parking, [redacted] a remis au syndic la copie d'un courrier, daté du 06/08/2012, lui adressé par le service d'urbanisme de la commune d'Ixelles, lui précisant que ce type de construction ne nécessitait pas un permis de bâtir.

[redacted]

[redacted]

ANNEXE 4

PROTOCOLE D'ACCORD
~~**(projet du 25 mars 2013)**~~

[redacted]

I. EXPOSE PREALABLE

[redacted]

LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & Co
DE VERENIGDE LANDMETERS SCHATTERS & Co B.V.B.A.
G. SCHMIT - E. de PATOUL – J. CORNET - BUREAU LEGROS
succ. M. VAN DEN BERGEN – succ. I. INGHELS

1040 Bruxelles-Brussel, rue de Haerne 111 de Haernestraat.
BE0649 632 556 ☎(02)649.63.79
85363158426706 BIC : BBRUBEBB 🖷(02)640.66.26
36068905025888 BIC : GKCCBEBB 🖳:info@geia.be

2.4.1.2 Parties privatives :

- Le long de la rue de Praetere, depuis la chaussée de Waterloo :
  - Les deux emplacements simples, en enfilade deux cent un (E201) et deux cent deux (E202) ;
  - L'emplacement simple deux cent trois (E203) ;
  - Les emplacements simples deux cent quatre (E204) à deux cent neuf (E209) ;
  - La réserve « R5 » ;
  - Les emplacements simples deux cent dix (E210), deux cent dix B (210B), deux cent onze (E211), deux cents onze B (E211B), deux cent douze (E212), deux cent treize (E213), deux cent treize B (E213B) et deux cent quatorze (E214).
- Le long de la rue Saint-Georges :
  - Les emplacements simples trois cent seize (E316) et trois cent dix-sept (E317) ;
  - L'emplacement simple trois cent dix-huit (E3178)
  - La cave « C37 » ;
  - Les emplacements simples deux cent septante (E270) à deux cent septante deux (E272) ;
  - Les emplacements simples deux cent septante trois (E273) à deux cent septante-quatre (E274) ;
- Le long de la rue Emile Claus :
  - Les caves « C38 » à « C51 », les caves « C53 » à « C66 » ;
  - Dans l'aire de circulation, les emplacements simples deux cent septante-cinq (E275), deux cent nonante-trois (E293) et trois cent vingt-trois (E323) ;
  - Les emplacements simples deux cent septante-sept (E277) à deux cent quatre-vingt-deux (E282)
  - Les emplacements simples deux cent quatre-vingt-trois (E283) à un et deux cent quatre-vingt-six (E286).
  - Les réserves (R7), (R8), (R9).
  - Les emplacements simples deux cent quatre-vingt 7 (E287) à un et deux cent nonante (E290).
  - Les emplacements simples deux cent nonante et un (E291) et deux cent nonante deux (E292).

- Dans la zone centrale côté de Praetere :
  - Les emplacements simples deux cent dix-neuf (E219) à deux cent trente et un (E231) ;
  - Les emplacements simples deux cent trente-trois (E233) à deux cent trente-cinq (E235) ;
  - La réserve « R11 » derrière la cage de l'ascenseur « C » ;
  - Les emplacements simples deux cent trente-sept (E237) à deux cent quarante-cinq (E245)

LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & Co
DE VERENIGDE LANDMETERS SCHATTERS & Co B.V.B.A.
G. SCHMIT - E. de PATOUL – J. CORNET - BUREAU LEGROS
succ. M. VAN DEN BERGEN – succ. I. INGHELS

1040 Bruxelles-Brussel, rue de Haerne 111 de Haernestraat.
BE0649 632 556
85363158426706 BIC : BBRUBEBB
36068905025888 BIC : GKCCBEBB
☎(02)649.63.79
(02)640.66.26
:info@geia.be

- Dans la zone centrale côté Emile Claus :
  - Les emplacements simples deux cent quarante-six (E246) à deux cent soixante-six (E266) ;
  - L'emplacement simple deux cent quinze (E215) ;
  - Les emplacements simples deux cent soixante-huit (E268) et deux cent soixante-neuf (E269) ;
  - La cave « C69 » liée à l'emplacement « E239 » et la cave « C70 » liée à l'emplacement (E227).

Soit un total de 91 emplacements simples, 1 emplacement double, 31 caves et 5 réserves.

2.4.2 Premier sous-sol :

2.4.2.1 Parties communes :

- L'aire de circulation, la rampe d'accès descendante vers le deuxième sous-sol, et celle montante venant du deuxième sous-sol ainsi que la rampe descendant depuis la rue Saint Georges ;
- Le long de la rue de Praetere :
  - Le local « Sprinklage », et le sas devant le local ;
  - Le local technique situé à l'angle de Praetere et St Georges ;
- Le long de la rue Saint Georges :
  - Le local « Belgacom », le local « compteurs gaz », le sas entre ces deux locaux, le couloir, deux locaux techniques avec un sas devant le deuxième local ;
- Le long de la rue Emile Claus (à compter depuis l'avenue Sait Georges :
  - Un local HT, le local avec les compteurs électriques des commerces et bureaux, le sas entre ces locaux ;
  - Entre l'emplacement « E150 » et « E151 » un sas, la cage d'escalier de secours dénommée « 2 » débouchant dans le seconde hall d'entrée des bureaux ;
  - Le local des compteurs électriques du bâtiment n°47.
  - Entre l'emplacement « E145 » et « E146 » un sas et la cage d'escalier de secours dénommée « 1 » débouchant dans le hall d'entrée des bureaux ;
  - Le local des compteurs électriques du bâtiment n°61 ;
- Le long de la rue Emile Claus (à compter depuis l'avenue Sait Georges :
  - L'espace vélos entre l'emplacement (E105) et (E107)
- En partie centrale côté de Praetere (depuis côté Waterloo):
  - La réserve inaccessible « R23 » ;
  - A droite de l'emplacement (E123) un sas avec un local « encombrants ».
  - A droite de l'emplacement (E126) un espace parking vélos ;
  - Entre les emplacements « E126 » et « E106 », la cage d'escalier dénommée « 7 » avec son sas donnant accès au deuxième sous-sols ;
  - À droite de l'emplacement (E106bis) le sas donnant au local poubelle P102 ;

- Entre les emplacements (E106bis) et (E128) le sas et la cage d'ascenseur « C » desservant le 1er sous-sol, le rez-de-chaussée commercial, la mezzanine et l'étage bureaux;
- A droite de l'emplacement (E129) le local poubelles P101 et son sas

- En partie centrale côté Emile Claus (depuis côté Saint Georges):
  - A droite de la réserve « R25 » la cage des ascenseurs (non accessible à ce niveau) dénommée « A1 » donnant accès au troisième et deuxième sous-sols ainsi qu'aux différents étages des appartements
  - A droite de l'emplacement « E141 », le double sas devant la cage d'ascenseurs et la cage d'ascenseur dénommés « B2 » donnant accès aux trois sous-sols, à la mezzanine ainsi qu'à l'étage bureaux.
  - A gauche de l'emplacement (E139), le local poubelle (P102) ;
  - A gauche de l'emplacement « E134 », la cage d'ascenseurs (inaccessible depuis ce niveau) dénommée « A1 » donnant accès au troisième et deuxième sous-sols ainsi qu'aux différents étages des appartements ;
  - A droite de l'emplacement « E133 », le double sas devant la cage d'ascenseurs et la cage d'ascenseurs dénommés « B1 » donnant accès aux trois sous-sols ainsi qu'à l'étage bureaux.

2.4.2.2 Parties privatives:

- Le long de la rue de Praetere (depuis la chaussée de Waterloo)
  - La réserve « R15 » ;
  - Les emplacements simples cent neuf (E109) à cent treize (E113) ;
  - La réserve « R14 » ;
  - Les emplacements double deux cent trente-deux et deux cent trente-deux (E232+E232bis)
  - L'emplacement simple deux cent trente-six (E236) ;
  - La réserve « R13 » ;
  - Les emplacements simples cent quatorze (E114), cent quinze (E115), deux cent soixante-sept (E267),
  - L'emplacement double cent dix-huit, cent dix-huit bis (E118+E118bis),
  - L'emplacement simple cent seize (E116) ;
  - L'emplacement double cent dix-sept (E117) ;
  - A droite, les réserves « R12 » ;
- Le long de la rue Saint Georges :
  - Sous la rampe, les réserves « R20 » et « R29 » ;
  - Les emplacements simples cent cinquante-huit (E158) et cent cinquante-sept (E157) ;
  - La réserve « R19 » ;
- Le long de la rue Emile Claus, (depuis Saint Georges) :
  - Les emplacements simples cent cinquante-six (E156) à cent cinquante et un (E151)
  - Les emplacements simples cent cinquante (E150) à cent quarante-sept (E147) ;

LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & Co
DE VERENIGDE LANDMETERS SCHATTERS & Co B.V.B.A.
G. SCHMIT - E. de PATOUL – J. CORNET - BUREAU LEGROS
succ. M. VAN DEN BERGEN – succ. I. INGHELS

1040 Bruxelles-Brussel, rue de Haerne 111 de Haernestraat.
BE0649 632 556
85363158426706 BIC : BBRUBEBB
56068905025888 BIC : GKCCBEBB
☎(02)649.63.79
(02)640.66.26
D:info@geia.be

- La réserve « R17 » ;
- La réserve « R16 »,
- L'emplacement simple cent quarante-six (E146)
- Les emplacements simples cent quarante-cinq (E145) à cent quarante-trois (E143) ;
- La réserve « R28 » ;

- Le long du Chaussée de Waterloo ;
  - Les emplacements simples cent un (E101) à cent cinq (E105) ;
  - Les réserves « R26 » et « R27 »,
  - Les emplacements simples cent sept (E107) et cent huit (E108).
- En partie centrale côté de Praetere :
  - La réserve n° 23 (inaccessible actuellement depuis les garages)
  - Les emplacements simples cent dix-neuf (E119) à cent vingt-six (E126) ;
  - L'emplacement double cent six et cent six bis (E106+E106bis) ;
  - Les réserves « R21 » et « R22 »
  - Les emplacements simples cent vingt-huit (E128) et cent vingt-neuf (E129)
- En partie centrale coté Emile Claus :
  - Les emplacements simples cent trente (E130) à cent trente-trois (E133) ;
  - La réserve « R24 »,
  - Les emplacements simples cent trente-quatre (E134) à cent trente-six (E136) ;
  - Les emplacements simples cent trente-six bis (E136bis), cent trente-sept (E137), cent trente-huit (E138),
  - L'emplacement double cent vingt-sept et cent vingt-sept bis (E127+E127bis),
  - Les emplacements simples cent trente-neuf (E139) à cent quarante et un (E141) ;
  - La réserve « R25 ».

Soit un total de 56 emplacements simples, 5 emplacements doubles, 17 réserves

LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & Co
DE VERENIGDE LANDMETERS SCHATTERS & Co B.V.B.A.
G. SCHMIT - E. de PATOUL – J. CORNET - BUREAU LEGROS
succ. M. VAN DEN BERGEN – succ. I. INGHELS

1040 Bruxelles-Brussel, rue de Haerne 111 de Haernestraat.
BE0649 632 556
85363158426706 BIC : BBRUBEBB
56068905025888 BIC : GKCCBEBB
☎(02)649.63.79
(02)640.66.26
info@geia.be

3 Conclusions

Dans les points 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 ci-dessus, il a été fait suite à la requête des parties de privilégier la clarification de la situation existante des emplacements de parking des niveaux -1 et -2.

La convention du 11/05/2013 ne portait que sur les emplacements et pas sur les autres entités privatives de ces deux niveaux.

Afin de pouvoir dresser un rapport concrétisant les modifications aux niveaux des emplacements de parking des étages -1 et -2, et tant qu'un accord global sur l'ensemble des modifications intervenues n'est pas trouvé, l'expert n'a pas d'autre choix, pour le calcul des nouvelles quotités, que de conserver le dispositif et la méthodologie du dispositif induits par l'acte de base original.

On constate in fine que l'acte de base initial impactait 7,986 % des parties communes générales de la copropriété à l'espace parcage (précision importante : à l'exclusion des réserves et des installations communes générales ou spéciales).

Le même acte de base impactait pour les parties communes spéciales de l'entité parcage :

- Au 1er sous-sol : 2.494/10.000ème pour 58 emplacements
- Au 2ème sous-sol : 4.071/10.000ème pour 94 emplacements
- Au 3ème sous-sol : 3.435/10.000ème pour 80 emplacements

Malheureusement, mais assez justement, tous les emplacements dans l'acte de base ne comprennent pas le même nombre de quotités celles-ci varient de ± 32 à 60 par emplacement avec une valeur pour un emplacement normal de 45. Il est donc impossible de répartir les différences par une simple règle de trois.

En outre, au vu de la situation actuelle, il existe aussi des différences du nombre de parking par rapport à l'acte de base au niveau -3 tel que le montre le tableau de l'annexe 5. Mais, contrairement aux niveaux -1 et -2 de la même entité « parcage », il n'existe pas de consensus sur l'acceptation de la situation actuelle à ce niveau.

Pour ces raisons, il est difficilement imaginable de ne reporter les différences que sur 1 ou deux niveaux sans voir l'entité dans sa globalité.

On constate que, in fine, si la situation du 3ème étage est entérinée, la différence entre la situation actuelle et l'acte de base n'est que de + 2 emplacements pour toute l'entité parcage alors que la différence sur les niveaux -1 et -2 est de + 7.

Pour autant que la situation au -3 avec 75 emplacements et la nouvelle répartition des quotités de ce niveau soit acceptée - tout comme, d'ailleurs, la répartition des quotités telle que reprise dans l'annexe 4 - la solution la plus simple, dans l'attente d'un règlement définitif sur le calcul des différentes quotités serait donc de modifier le nombre total des dix millièmes de l'entité parcage en 10.295ème afin de refléter la réalité de la situation in situ et de tenir compte de la convention pour le niveau -1 et -2.

LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & Co
DE VERENIGDE LANDMETERS SCHATTERS & Co B.V.B.A.
G. SCHMIT - E. de PATOUL – J. CORNET - BUREAU LEGROS
succ. M. VAN DEN BERGEN – succ. I. INGHELS

1040 Bruxelles-Brussel, rue de Haerne 111 de Haernestraat.
BE0649 632 556
85363158426706 BIC : BBRUBEBB
56068905025888 BIC : GKCCBEBB
☎(02)649.63.79
(02)640.66.26
:info@geia.be

Cela aurait en outre un double avantage, d'une part, officialiser et pérenniser la situation actuelle des emplacements de parkings des niveaux -1 et -2 (un des buts de la convention) et d'autre part, ne pas impacter actuellement sur la répartition des quotités des parties communes générales qui restent à 7,986 %.

Enfin, il est précisé que l'expert a répondu à la requête de la convention et qu'il n'entrait pas dans ces attributions de vérifier les conditions légales et/ou celles requises dans l'acte de base pour modifier ce dernier tel que prévu dans la convention.

Ceci clos ce présent rapport.

J'ai clos et signé le présent rapport d'évaluation en mes bureaux en date du 26/01/2017, en autant d'exemplaires que de parties et la minute pour mes archives, le tout pour servir et valoir ainsi que de droit.

Etterbeek, le 26/01/2017

Éric de PATOUL

Géomètre-Expert assermenté

LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & Co
DE VERENIGDE LANDMETERS SCHATTERS & Co B.V.B.A.
G. SCHMIT - E. de PATOUL – J. CORNET - BUREAU LEGROS
succ. M. VAN DEN BERGEN – succ. I. INGHELS

1040 Bruxelles-Brussel, rue de Haerne 111 de Haernestraat.
T.V.A.-B.T.W : BE0649 632 556
ING : BE85363158426706 BIC : BBRUBEBB
BELFIUS : BE56068905025888 BIC : GKCCBEBB
☎(02)649.63.79
(02)640.66.26
:info@geia.be

Annexe 1

Convention

-Par décision d'Assemblée générale du 18 septembre 2012, l'ACP a mandaté son syndic pour conclure un protocole d'accord entre l'ACP et Parking Claus et pour représenter la copropriété dans tous les actes officiels découlant de la mise en œuvre de l'accord.

Dans le respect des modalités définies dans le document joint en annexe 1 de l'ordre du jour de ladite Assemblée générale, les parties ont convenu ce qui suit.

II. CONVENTION

1. Description d'emplacements de parcage :

2.

1.1. Les parties s'accordent sur la description suivante, illustrée également par les plans en annexe :

a. Emplacements déplacés (couleur orange aux plans), leur endroit de départ devient "commun" (parkings vélos généralement), (leur endroit de destination est de couleur vert sur les plans) :
- L'emplacement 106 se déplace vers ce qui est actuellement numéroté 161 et 162 (donc emplacement double 106 et 106bis qui constituent un seul et même lot indivisible)
- L'emplacement 127 se déplace vers ce qui est actuellement numéroté 159 et 160 (donc emplacement double 127 et 127bis qui constituent un seul et même lot indivisible)
- L'emplacement 118 se déplace vers ce qui est actuellement numéroté 114 et 115 (donc emplacement double 118 et 118bis qui constituent un seul et même lot indivisible). Les numéros 114 et 115 deviennent disponibles.
- L'emplacement 232 se déplace vers ce qui est actuellement numéroté 167 et 168 (donc emplacement double 232 et 232bis qui constituent un seul et même lot indivisible)
- L'emplacement 236 se déplace vers ce qui est actuellement numéroté 166

b. Emplacements déplacés (résultent du point a, 3ème tiret) (couleur jaune sur les plans)
- La place 165 serait renumérotée 114, selon acte de base
- La place 164 serait renumérotée 115, selon acte de base

c. Emplacements déplacés pour résoudre le tournant au -2 (couleur rose sur les plans)

- L'emplacement actuel 215 se déplace vers l'emplacement actuel 267. L'emplacement 214 est redessiné le long du mur
- L'emplacement actuel 267 se déplace vers ce qui est actuellement numéroté 163 au niveau -1

d. Numéros supprimés.
les numéros de 159 à 168 qui n'existent pas dans l'acte de base disparaissent.

LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & Co
DE VERENIGDE LANDMETERS SCHATTERS & Co B.V.B.A.
G. SCHMIT - E. de PATOUL – J. CORNET - BUREAU LEGROS
succ. M. VAN DEN BERGEN – succ. I. INGHELS

1040 Bruxelles-Brussel, rue de Haerne 111 de Haernestraat.
T.V.A.-B.T.W : BE0649 632 556 ☎(02)649.63.79
ING : BE85363158426706 BIC : BBRUBEBB (02)640.66.26
BELFIUS : BE56068905025888 BIC : GKCCBEBB info@geia.be

Annexe 2

Plans GEIA mis à jour après la convention

Niveau -1

LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES
G. SCHMIT – E. de PATOUL – Bureau LEGROS
succ. Bureau M. VAN DEN BERGEN
Rue de Haerne 111 à 1040 Bruxelles
Tél. : (02) 649.63.79
Fax. (02) 640.66.26
E mail : info@geia.be

Rue Emile Claus 49 1050 Ixelles	3	Plan modifié le 25/01/17
Association des copropriétaires RIVOLI	Claus49/k/13	levé le 12/12/2012
levé de la situation existante et adaptation avec la convention du 11mai 2013 – Niveau –1	échelle : 1/250	

Niveau -2

LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES
G. SCHMIT – E. de PATOUL – Bureau LEGROS
succ. Bureau M. VAN DEN BERGEN
Rue de Haerne 111 a 1040 Bruxelles
Tél. : (02) 649.63.79
Fax. (02) 640.66.26
E mail : info@geia.be

Rue Emile Claus 49
1050 Ixelles

Association des copropriétaires RIVOLI

levé de la situation existante et adaptation avec la convention du 11mai 2013 – Niveau –2

2

claus49/jc/13

échelle : 1/250

Plan modifié le 25/01/17

levé le 12/12/2012

LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & Co
DE VERENIGDE LANDMETERS SCHATTERS & Co B.V.B.A.
G. SCHMIT - E. de PATOUL – J. CORNET - BUREAU LEGROS
succ. M. VAN DEN BERGEN – succ. I. INGHELS

1040 Bruxelles-Brussel, rue de Haerne 111 de Haernestraat.
T.V.A.-B.T.W : BE0649 632 556
ING : BE85363158426706 BIC : BBRUBEBB
BELFIUS : BE56068905025888 BIC : GKCCBEBB
☎(02)649.63.79
(02)640.66.26
:info@geia.be

Annexe 3

Listing des emplacements

Avec mention simple-double

RIVOLI : Niveau -2 - listing des emplacements				
Emplacement n°	emplacement simple	emplacement double		
E201-E202		1		
E203	1			
E204	1			
E205	1			
E206	1			
E207	1			
E208	1			
E209	1			
E210	1			
E210B	1			
E211	1			
E211B	1			
E212	1			
E213	1			
E213B	1			
E214	1			
E219	1			
E220	1			
E221	1			
E222	1			
E223	1			
E224	1			
E225	1			
E226	1			
E227	1			
E228	1			
E229	1			
E230	1			
E231	1			
E233	1			
E234	1			
E235	1			
E237	1			
E238	1			
E239	1			
E240	1			
E241	1			
E242	1			
E243	1			
E244	1			
E245	1			
E246	1			
E247	1			
E248	1			
E249	1			
E250	1			
E251	1			

E252	1			
E253	1			
E254	1			
E255	1			
E256	1			
E257	1			
E258	1			
E259	1			
E260	1			
E261	1			
E262	1			
E263	1			
E264	1			
E265	1			
E266	1			
E215	1			
E268	1			
E269	1			
E316	1			
E317	1			
E318	1			
E270	1			
E271	1			
E272	1			
E273	1			
E274	1			
E275	1			
E277	1			
E278	1			
E279	1			
E280	1			
E281	1			
E282	1			
E283	1			
E284	1			
E285	1			
E286	1			
E287	1			
E288	1			
E289	1			
E290	1			
E291	1			
E292	1			
E293	1			
E323	1			
sous-total -2	91	1		
Total -2	93			

RIVOLI : Niveau -1 - listing des emplacements				
Emplacement n°	emplacement simple	emplacement double		
E101	1			
E102	1			
E103	1			
E104	1			
E105	1			
E107	1			
E108	1			
E109	1			
E110	1			
E111	1			
E112	1			
E113	1			
E232+E232bis		1		
E236	1			
E114	1			
E115	1			
E267	1			
E118+E118bis		1		
E116	1			
E117		1		
E119	1			
E120	1			
E121	1			
E122	1			
E123	1			
E124	1			
E125	1			
E126	1			
E106+106bis		1		
E128	1			
E129	1			
E130	1			
E131	1			
E132	1			
E133	1			
E134	1			
E135	1			
E136	1			
E136bis	1			
E137	1			
E138	1			
E127 + 127bis		1		
E139	1			
E140	1			
E141	1			
E143	1			
E144	1			

E145	1			
E146	1			
E147	1			
E148	1			
E149	1			
E150	1			
E151	1			
E152	1			
E153	1			
E154	1			
E155	1			
E156	1			
E157	1			
E158	1			
sous-total -1	56	5		
total -1	66			

RIVOLI : Niveau -3 - listing des emplacements				
Emplacement n°	simple	double		
E301	1			
E302	1			
E303	1			
E304	1			
E305	1			
E306	1			
E307	1			
E308	1			
E309	1			
E310	1			
E311	1			
E312	1			
E313	1			
E314	1			
E315	1			
E316*	1			
E317*	1			
E318*	1			
E319	1			
E320	1			
E321	1			
E322	1			
E323*	1			
E324	1			
E325	1			
E326	1			
E327	1			
E328	1			
E329	1			
E330	1			
E331	1			
E332	1			
E333	1			
E334	1			
E335	1			
E336	1			
E337	1			
E338	1			
E339	1			
E340	1			
E341	1			
E342	1			
E343	1			
E344	1			
E345	1			
E346	1			
E347	1			
E348	1			

E349	1			
E350	1			
E351	1			
E352	1			
E353	1			
E354	1			
E355	1			
E356	1			
E357	1			
E358	1			
E359	1			
E360	1			
E361	1			
E362	1			
E363	1			
E364	1			
E365	1			
E366	1			
E367	1			
E368	1			
E369	1			
E370	1			
E371	1			
E372	1			
E373	1			
E374	1			
E375	1			
sous total -3	75	0		
Total -3	75			

LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & Co
DE VERENIGDE LANDMETERS SCHATTERS & Co B.V.B.A.
G. SCHMIT - E. de PATOUL – J. CORNET - BUREAU LEGROS
succ. M. VAN DEN BERGEN – succ. I. INGHELS

1040 Bruxelles-Brussel, rue de Haerne 111 de Haernestraat.
T.V.A.-B.T.W : BE0649 632 556
ING : BE85363158426706 BIC : BBRUBEBB
BELFIUS : BE56068905025888 BIC : GKCCBEBB
☎(02)649.63.79
(02)640.66.26
:info@geia.be

Annexe 4

Adaptations des quotités des nouveaux emplacements aux niveaux -1 et -2

Empl. N°	empl. simple	empl. double	Quotités de l'AB du 14/04/1977	Quotités proposées	
E201-E202		1	64		
E203	1		50		
E204	1		45		
E205	1		45		
E206	1		45		
E207	1		45		
E208	1		43		
E209	1		41		
E210	1			50	plus grand que standard mais de biais
E210B	1			50	plus grand que standard mais de biais
E211	1			50	plus grand que standard mais de biais
E211B	1			50	plus grand que standard mais de biais
E212	1			50	plus grand que standard mais de biais
E213	1			50	plus grand que standard mais de biais
E213B	1			50	plus grand que standard mais de biais
E214	1			60	possible plus grand vers la droite
E219	1		45		
E220	1		45		
E221	1		45		
E222	1		45		
E223	1		45		
E224	1		45		
E225	1		41		
E226	1		41		
E227	1		41		
E228	1		45		
E229	1		45		
E230	1		45		
E231	1		43		
E233	1		45		pas normal 1 mur
E234	1		45		
E235	1		45		pas normal 1 mur
E237	1		38		
E238	1		38		
E239	1		41		
E240	1		45		
E241	1		45		
E242	1		45		
E243	1		45		
E244	1		45		
E245	1		45		
E246	1		45		
E247	1		45		
E248	1		45		
E249	1		45		
E250	1		45		
E251	1		45		pas normal 1 mur

E252	1		43		
E253	1		43		
E254	1		43		
E255	1		45		
E256	1		45		
E257	1		45		
E258	1		45		
E259	1		45		
E260	1		45		
E261	1		43		
E262	1		43		
E263	1		43		
E264	1		45		pas normal 1 mur
E265	1		45		
E266	1		45		
E215	1		45		
E268	1		45		
E269	1		45		
E316	1		45		E316 = E216 AB
E317	1		45		E317 = E217 AB
E318	1		28		E318 = E218 AB
E270	1		41		pas normal plus grand
E271	1		41		pas normal plus grand
E272	1		45		
E273	1		50		
E274	1			50	
E275	1			36	voir 114 AB
E277	1		45		
E278	1		45		
E279	1		45		
E280	1		45		
E281	1		45		
E282	1		45		
E283	1		45		
E284	1		45		
E285	1		45		
E286	1		45		
E287	1		45		
E288	1		45		
E289	1		45		
E290	1		45		
E291	1		50		
E292	1			50	
E293	1			36	voir 114 AB
E323	1			36	voir 114 AB
	91	1	3514	618	
Total	93		4132		

Empl. n°	empl. simple	empl. double	Quotités de l'AB du 14/04/1977	Quotités proposées	
E101	1		36	45	agrandi par rapport à AB
E102	1		45		
E103	1		45		
E104	1		41		
E105	1		41		
E107	1		45		
E108	1			34	emplacement double AB 68/2
E109	1			34	emplacement double AB 68/3
E110	1		45		
E111	1		43		
E112	1		41		
E113	1		38		
E232+E232bis		1		72	idem AB 114 et 115 soit 2x36
E236	1			36	idem AB 114 soit 36
E114	1		36		
E115	1		36		
E267	1			36	idem AB 114 soit 36
E118+E118bis		1		90	idem AB standard soit 45 + 45
E116	1			45	idem AB standard
E117		1		90	idem AB emplacement double standard
E119	1		45		
E120	1		45		
E121	1		45		
E122	1		45		
E123	1		45		
E124	1		45		
E125	1		45		
E126	1		45		
E106+106bis		1		90	idem AB emplacement double standard
E128	1		41		128 GEIA = 129 AB
E129	1		41		129 GEIA = 13 AB
E130	1			45	standard
E131	1		45		
E132	1		45		
E133	1		45		
E134	1		43		
E135	1		43		
E136	1		43		
E136bis	1			45	standard
E137	1		41		
E138	1		41		
E127 + 127bis		1		90	idem AB emplacement double standard
E139	1		43		
E140	1		43		
E141	1		43		
E143	1			30	gros emplacement /2 = 60/2
E144	1			30	gros emplacement /2 = 60/2

E145	1		45		
E146	1		45		
E147	1		45		
E148	1		45		
E149	1		45		
E150	1		45		
E151	1		43		
E152	1		43		
E153	1		43		
E154	1		45		
E155	1		45		
E156	1		41		
E157	1			45	
E158	1		45		idem 158 AB légèrement déplacé
	56	5	1984	857	
Total	66		2841		

Empl. n°	simple	double	Quotités de l'AB du 14/04/1977	Quotités proposées	
E301	1			50	possible agrandissement mais 1 mur
E302	1			45	
E303	1		45		AB = 304
E304	1		45		AB = 305
E305	1		45		AB = 306
E306	1		45		AB = 307
E307	1		43		AB = 308
E308	1		41		AB = 309
E309	1		33		AB = 310
E310	1		29		AB = 311
E311	1		28		AB = 312
E312	1		45		AB = 313
E313	1		45		AB = 314
E314	1		41		AB = 316
E315	1		41		AB = 317
E316*	1		45		AB = 318
E317*	1		50		AB = 319
E318*	1			50	
E319	1		45		AB = 322
E320	1		45		AB = 323
E321	1			45	attention si on agrandi alors 50
E322	1			50	plus grand mais 1 mur
E323*	1		45		AB = 327
E324	1		45		AB = 328
E325	1		45		AB = 329
E326	1		45		AB = 330
E327	1		45		AB = 331
E328	1		45		AB = 332
E329	1		45		AB = 333
E330	1		43		AB = 334
E331	1		43		AB = 335
E332	1		45		AB = 336
E333	1		45		AB = 337
E334	1		45		AB = 338
E335	1		45		AB = 339
E336	1		45		AB = 340
E337	1		45		AB = 341
E338	1		45		AB = 342
E339	1		45		AB = 343
E340	1		45		AB = 344
E341	1		45		AB = 345
E342	1		45		AB = 346
E343	1		45		AB = 347
E344	1		43		AB = 348
E345	1		43		AB = 349
E346	1		45		AB = 350
E347	1		45		AB = 351

E348	1		45		AB = 352
E349	1		45		AB = 353
E350	1		45		AB = 354
E351	1		45		AB = 355
E352	1		45		AB = 356
E353	1		45		AB = 357
E354	1		45		AB = 358
E355	1		45		AB = 359
E356	1		45		AB = 360
E357	1		45		AB = 361 pas juste 1 mur
E358	1		45		AB = 362 pas juste 1 mur
E359	1		45		AB = 363
E360	1		45		AB = 364
E361	1		45		AB = 365
E362	1		45		AB = 366
E363	1		45		AB = 367
E364	1		45		AB = 368
E365	1		45		AB = 369
E366	1		45		AB = 370
E367	1		43		AB = 371
E368	1		43		AB = 372
E369	1		43		AB = 373
E370	1		45		AB = 374 pas juste 1 mur
E371	1		45		AB = 375
E372	1		45		AB = 376
E373	1		45		AB = 377
E374	1		45		AB = 378
E375	1		45		AB = 379
	75	0	3082	240	
	75		3322		

LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES & Co
DE VERENIGDE LANDMETERS SCHATTERS & Co B.V.B.A.
G. SCHMIT - E. de PATOUL – J. CORNET - BUREAU LEGROS
succ. M. VAN DEN BERGEN – succ. I. INGHELS

1040 Bruxelles-Brussel, rue de Haerne 111 de Haernestraat.
T.V.A.-B.T.W : BE0649 632 556 ☎(02)649.63.79
ING : BE85363158426706 BIC : BBRUBEBB (02)640.66.26
BELFIUS : BE56068905025888 BIC : GKCCBEBB info@geia.be

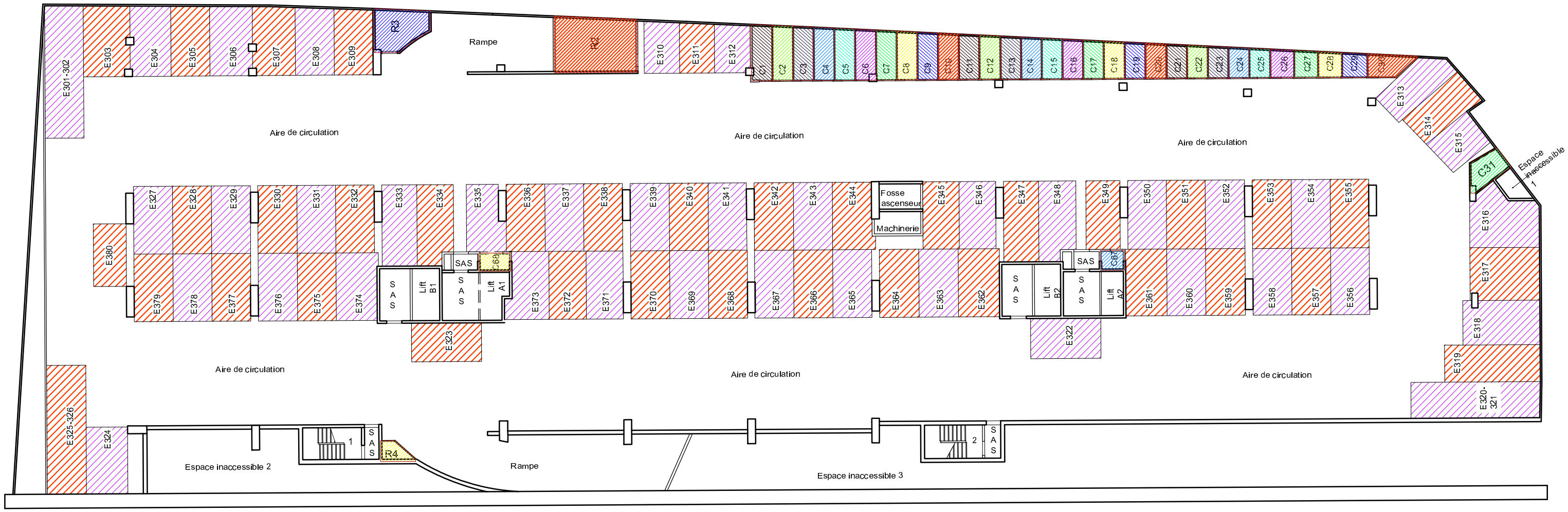
Annexe 5

Tableau comparatif du nombre d'entités par niveaux entre l'acte de base et la convention.

plans	convention 11/05/2013				projet GEIA 01/2017				acte de base 14/04/1977			
	empl simple	empl double	caves	réserves	empl simple	empl double	caves	réserves	empl simple	empl double	caves	réserves
niv -3	ss objet	ss objet	ss objet	ss objet	75	0	33	3	74	3	0	4
ss total					75				80			
niv -2	91	1	ss objet	ss objet	91	1	31	5	88	3	0	7
ss total	93				93				94			
niv -1	56	5	ss objet	sans objet	56	5	0	17	56	1	0	15
ss total	66				66				58			
Total -1, -2	147	6			147	6	31	22	144	4	0	22
	159				159				152			
Total -1,-2,-3					222	6	64	25	218	7	0	26
					234				232			

Note de l'expert :	pour parfaite similitude avec le nombre d'emplacements de l'acte de base d'origine, dans le calcul des totaux, les emplacements double sont comptés comme 2 unités

Niveau -3



LES GEOMETRES-EXPERTS IMMOBILIERS ASSOCIES sprl
G. SCHMIT - E. de PATOUL - Bureau LEGROS
succ. Bureau M. VAN DEN BERGEN
Rue de Haerne 111 à 1040 Bruxelles
Tél. : (02) 649.63.79
Fax. (02) 640.66.26
E mail : info@geia.be

Rue Emile Claus 49
1050 Ixelles

1A

Plan modifié le 25/01/17

Association des copropriétaires RIVOLI

claus49/jc/13

levé le 12/12/2012

levé de la situation existante et adaptation avec situation existant au 24/05/2019 - Niveau -3

échelle : 1/250

[redacted]

POUR EXPEDITION CONFORME