

Le premier décembre.

## ONT COMPARU

[illegible]

Ci-après dénommées par convention "les comparantes".

Lesquelles comparantes, préalablement à la rédaction des statuts faisant l'objet des présentes, Nous ont déclaré et exposé ce qui suit :

I. DÉCLARATIONS PRÉLIMINAIRES
-------------------------------

**2°)** Les comparantes reconnaissent avoir pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la présente passation ou, si ce n'est pas le cas, avoir eu suffisamment de temps pour en prendre connaissance et dispenser le notaire instrumentant d'en faire la lecture intégrale.

## II. EXPOSÉ PRÉALABLE

**Commune d'Auderghem (deuxième division)**

Tel que cette parcelle figure sous hachurés oranges et est dénommée 260AR au plan annexé au procès-verbal de mesurage, dressé le 15 octobre 2019 par Monsieur Marc Grillet, Géomètre-Expert dont les bureaux sont établis à (1200) Woluwe-Saint-Lambert.

Sur cette parcelle étaient érigés les biens suivants :

Dans l'ensemble immobilier sis **Boulevard du Souverain, 260-262-264**, cadastré,

tant selon titre que selon extrait récent de la matrice cadastrale, section B numéro 345A2 P0000 pour cinq ares septante-huit centiares :

a) un garage situé au rez-de-chaussée arrière à gauche en regardant l'immeuble depuis le boulevard comprenant le garage proprement dit avec sa porte en propriété privative et exclusive et cent quatorze/dix millièmes (114/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain en copropriété et indivision forcée, l'ensemble étant cadastré, tant selon titre que selon extrait récent de la matrice cadastrale, section B numéro **0345A2 P0013**.

b) un garage situé au rez-de-chaussée arrière à droite en regardant l'immeuble depuis le boulevard comprenant le garage proprement dit avec sa porte en propriété privative et exclusive et cent cinquante-cinq/dix millièmes (155/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain en copropriété et indivision forcée, l'ensemble étant cadastré, tant selon titre que selon extrait récent de la matrice cadastrale, section B numéro **0345A2 P0015**.

Tels que ces garages étaient plus amplement décrits dans l'acte de base formant, avec le règlement de copropriété, les statuts de l'immeuble dressés par le notaire Olivier Verstraete, à Auderghem, le 6 juin 1989 selon le titre de propriété et le 22 juin 1989 selon l'état hypothécaire, transcrits au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 28 juin suivant, volume 7647 numéro 10, *étant entendu que ce garage ne fait désormais plus partie de cette copropriété*.

3. Une propriété comprenant un vaste atelier, un jardin enclavé, un hangar, deux box de garage enclavés et une voix d'accès, sis **rue de la Vignette et chaussée de Wavre, 1703B**, développant une façade de sept mètres à front de la Chaussée de Wavre et de quatre mètres septante-six centimètres à front de la rue de la Vignette, cadastrée, selon titre, section B numéro **0308D2 P0000** pour dix ares nonante-quatre centiares.

4. Dans un immeuble sis à front de la **chaussée de Wavre 1703A**, cadastré, tant selon titre que selon extrait récent de la matrice cadastrale, section B numéro 0308E2 P0000 pour un are :

a. un **magasin**, sis au rez-de-chaussée, cadastré section B numéro **0308E2 P0005** comprenant, selon titre :

a) en propriété privative et exclusive : le magasin proprement dit avec sa porte et sa vitrine.

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent/mille deux centièmes (200/1.200ièmes) des parties communes dont le terrain.

b. une **vitrine**, sise au rez-de-chaussée, cadastrée section B numéro **0308E2 P0006** comprenant, selon titre :

a) en propriété privative et exclusive : la vitrine proprement dite avec sa porte et sa vitrine.

b) en copropriété et indivision forcée : un/mille deux centième (1/1.200ième) des parties communes dont le terrain.

Tels que ces biens sont plus amplement décrits dans l'acte de base formant, avec le règlement de copropriété, les statuts de l'immeuble dressés par le notaire Xavier Wets à Schaerbeek, le 21 mai 1999, transcrits au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 28 juin suivant, volume 10359 numéro 5, modifiés aux termes d'un acte dressé par le même notaire, le 30 décembre 2005, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 26 janvier suivant, sous la formalité 51-T-26/01/2006-01224.

5. Un ensemble de neuf emplacements de garage numérotés 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12 et 13, un atelier et une cour sur un terrain sis **Rue de la Vignette 9A**,

cadastré, tant selon titre que selon extrait récent de la matrice cadastrale section B numéro **0308G2 P0000** pour cinq ares trente-six centiares.

**6.** Un ensemble de deux garages numérotés 1 et 2 sur un terrain situé **rue de la Vignette, 9 B**, cadastré, tant selon titre que selon extrait récent de la matrice cadastrale, section B numéro **0308F2 P0000** pour quarante centiares.

**2°)** Un **permis d'urbanisme** a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Auderghem autorisant la démolition des entrepôts, la construction d'un immeuble de seize logements rue de la Vignette, 1-9 et Boulevard du Souverain, 260-264 et la construction d'extensions à l'arrière du rez-de-chaussée, Chaussée de Wavre, pour y aménager un commerce.

Ce permis a été délivré à la société anonyme "GREENWICH PROPERTIES" en date du 24 septembre 2019 sous la référence 16833.

**3°)** Les biens ont, par ailleurs, fait l'objet d'un **permis d'environnement** de classe 2 autorisant l'exploitation d'un parking couvert de 21 véhicules.

Ce permis a été délivré à la société "GREENWICH PROPERTIES" par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Auderghem en date du 2 avril 2019, sous la référence PE/1262.

**4°)** Aux termes d'une convention signée le 28 janvier 2020, la société "GREENWICH PROPERTIES" a cédé le permis d'urbanisme et le permis d'environnement à la société "FAIR ESTATE".

La cession du permis d'environnement a été notifiée à la Commune d'Auderghem par courrier recommandé daté du 29 janvier 2020.

**5°)** Aux termes d'un acte reçu par le notaire Patrick Gustin, à l'intervention du notaire Thomas Licoppe, soussigné, le 10 septembre 2020, transcrit au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 5, sous la formalité 51-T-18/09/2020-09889, la société "██████████" a vendu une partie de la parcelle cadastrée section B numéro 0308D2 P0000 aux propriétaires de l'immeuble sis rue de la Vignette, 19, aux propriétaires de l'immeuble sis rue de la Vignette, 21 et aux propriétaires de l'immeuble sis Chaussée de Wavre, 1495.

Suite à cette opération, la parcelle cadastrée section B numéro 0308D2 P0000 amputée d'une partie a reçu le numéro 0308N2 P0000.

Il est par ailleurs précisé qu'une autre partie de l'ancienne parcelle numéro 0308D2 P0000 (nouvellement cadastrée sous le numéro 0308N2 P0000) sera rattachée à l'immeuble sis chaussée de Wavre, 1703A.

La copropriété ne comprendra donc pas certaines parties de la parcelle cadastrée section B anciennement numéro 0308D2 P0000 et le rez-de-chaussée de l'immeuble sis chaussée de Wavre, 1703A cadastré section B numéros 0308E2 P0005 et 0308E2 P0006.

**6°)** Dans la perspective de l'aliénation des lots privatifs qui seront créés dans l'ensemble immobilier placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée et en application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la Commune d'Auderghem a délivré les renseignements urbanistiques s'appliquant à cet ensemble.

Il est extrait textuellement ce qui suit de sa lettre envoyée par courrier électronique le 16 juin 2020 :

« (...)

**A. RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX**

## **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REGIONALES ET COMMUNALES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN :**

### **1°) En ce qui concerne la destination :**

° se situe au Plan Régional d'Affectation du Sol (**PRAS**) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment, en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant (Wavre-Souverain).

° Ne se situe pas dans le périmètre du plan d'aménagement directeur (**PAD**).

° Ne se situe pas dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**).

° Ne se situe pas dans le périmètre du permis de lotir (**PL**).

Les zones et les prescriptions littérales du PRAS et du PAD sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : [www.urbanisme.brussels](http://www.urbanisme.brussels).

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

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

Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (**CoBAT**),

Les prescriptions du **PRAS** précité ;

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

(...)

Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;

(...)

Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) suivant « Règlement communal sur les bâtisses de la commune d'Auderghem » ;

Les prescriptions du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : [www.urbanisme.brussels](http://www.urbanisme.brussels).

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

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

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

### **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 :**

(...)

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

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

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

*La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du 1/12/1905 (Wavre), du 20/06/1901 (Souverain) et pour Vignette il y a un alignement mais nous ne disposons pas de la date.*

*(...)*

**8°) Autres renseignements :**

*(...)*

*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 DURL ;*

*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'EMPHYTHEOSE 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 DÉLIVRÉS ET DESTINATION DU BIEN:**

**Vignette 1-9 :**

*- en date du 9/05/1925, dossier 1542, pour la construction d'un hangar et d'une clôture.*

*- en date du 4/07/1949, dossier 5982 pour la construction de garages.*

*- en date du 19/03/1957, dossier 13629, pour le percement du mur de clôture pour créer une entrée de garage.*

*- en date du 29/01/1964, dossier 9553, pour la construction de boxes de garages (compris dans le permis du n° 258 Bd du Souverain).*

*- en date du 24/09/2019, dossier 16833 pour démolir des entrepôts, construire un immeuble de 16 logements (Vignette) et construire des extensions à l'arrière du rez-de-chaussée pour y aménager un commerce (Wavre).*

**Wavre 1703 (A-B) :**

*- en date du 10/04/1903, dossier 16, pour la construction d'un hangar.*

*- en date du 3/07/1914, dossier 611, pour la construction d'un mur de clôture.*

*- en date du 28/06/1924, dossier 1272, pour la construction d'un garage.*

*- en date du 28/02/1929, dossier 2536, pour la transformation et*

*l'agrandissement du garage.*

*- en date du 7/10/1933, dossier 3986, pour la construction d'une maison unifamiliale.*

*- en date du 9/06/1938, dossier 4984, pour la construction d'une remise.*

*- en date du 10/06/2014, dossier 15741, pour construire une extension avec toiture terrasse à l'arrière du 1er étage et transformer l'immeuble en rez-de-chaussée commercial et deux logements.*

*- en date du 11/09/2018, dossier 16896, pour rehausser un immeuble et créer un duplex.*

*- en date du 24/09/2019, dossier 16833 pour démolir des entrepôts, construire un immeuble de 16 logements (Vignette) et construire des extensions à l'arrière du rez-de-chaussée pour y aménager un commerce (Wavre).*

**Souverain 260-264 :**

*- en date du 9/11/1955, dossier 7510 pour la construction d'un immeuble.*

*- en date du 24/09/2019, dossier 16833 pour démolir des entrepôts, construire un immeuble de 16 logements (Vignette) et construire des extensions à l'arrière du rez-de-chaussée pour y aménager un commerce (Wavre).*

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

**PERMIS D'URBANISME PERIME :**

*Néant*

**REFUS DE PERMIS D'URBANISME :**

*Néant*

**RECOURS:**

*Néant*

**PERMIS D'ENVIRONNEMENT :**

*Néant*

**2°) En ce qui concerne les affectations et utilisations licites :**

*Il ressort des sources d'information en notre possession que la destination/utilisation urbanistique régulière du bien est, sauf preuve du contraire, la suivante :*

***- un immeuble de 16 logements (Vignette) et un commerce (Wavre)***

*En ce qui concerne les destinations, nous vous invitons à consulter le glossaire du Plan Régional d'Affectation du Sol (disponible à l'adresse : [www.pras.irisnet.be](http://www.pras.irisnet.be)).*

*Nous vous rappelons que nombre de travaux effectués afin de réaménager un immeuble ou d'y augmenter le nombre de logements, sont soumis à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, à moins que les travaux soient antérieurs au 23 avril 1962.*

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

**PROCES-VERBAUX D'INFRACTION :**

*Néant*

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

***La réalisation ou le maintien d'actes et/ou travaux non conformes est opposable au propriétaire du bien au jour de la constatation de la non-conformité, même si aucune constatation n'a été effectuée antérieurement***

**à son acquisition.**

**CONSTATS D'INFRACTION SANS PROCES VERBAL:**

*Néant*

**ARRETES DU BOURGMESTRE :**

*Néant*

**Observations complémentaires :**

*Pour que les biens ne comportent aucune infraction, il est impératif que le permis d'urbanisme n°16833 délivré en date du 24/09/2019 soit respecté dans sa totalité.*

*(...) »*

Les comparantes déclarent que l'ensemble immobilier n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme autres que ceux mentionnés ci-dessus ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur cet ensemble aucun des actes et travaux visés à l'article 98 paragraphe 1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire. Par conséquent aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur ou dans l'ensemble immobilier, tant que le permis d'urbanisme n'aura pas été obtenu.

**7°)** Bruxelles Environnement a délivré des attestations du sol mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative aux parcelles sur lesquelles sera érigé l'ensemble immobilier.

L'attestation relative à la parcelle cadastrée section B numéro 0308F2 P0000, délivrée en date du 12 juin 2020, mentionne que cette parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol.

L'attestation relative à la parcelle cadastrée section B numéro 0345Z P0000, délivrée en date du 16 novembre 2020 mentionne que cette parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol.

L'attestation relative à la parcelle cadastrée section B numéro 0345F2 P0000 (anciennement partie de la parcelle 0345A2 P0000 qui est toujours connue comme tel auprès de Bruxelles Environnement), délivrée en date du 12 juin 2020, mentionne que cette parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol.

L'attestation relative à la parcelle cadastrée section B numéro 0308G2 P0000, délivrée en date du 12 juin 2020, mentionne que cette parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol.

L'attestation relative à la parcelle cadastrée section B numéro 0308N2 P0000 (anciennement partie de la parcelle 0308D2 P0000 qui est toujours connue comme tel auprès de Bruxelles Environnement), délivrée en date du 12 juin 2020, mentionne que cette parcelle est reprise en catégorie 2 dans l'inventaire de l'état du sol (parcelle légèrement polluée sans risque).

Les comparantes déclarent qu'elles ne détiennent pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de ces attestations.

**8°)** Il résulte de la consultation du site de Bruxelles Environnement que les biens se trouvent :

- pour partie en zone inondable d'aléa faible, c'est-à-dire une zone pouvant être inondée de façon très exceptionnelle, lors d'épisodes pluvieux que l'on ne rencontre généralement qu'une fois au plus dans sa vie, environ une fois tous les 100 ans. Le risque d'inondation y est faible, mais pas nul.



- pour partie en zone d'aléa moyen, c'est-à-dire une zone pouvant être inondée, mais assez rarement, lors d'épisodes pluvieux que l'on ne rencontre généralement que deux à trois fois dans sa vie, environ une fois tous les 25 à 50 ans, cela concerne 5% du territoire de la Région de Bruxelles-Capitale.

9°) Les comparantes déclarent que le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites, soumis à une servitude d'alignement, ni situé dans une zone de revitalisation urbaine.

10°) Les comparantes déclarent qu'elles n'ont pas connaissance de l'existence de canalisations de produits gazeux sous ou à proximité du l'ensemble immobilier.

Le notaire instrumentant a vérifié cette information sur le site du CICC (Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites) mais ne donne aucune garantie quant à l'absence de telles canalisations.

### III. DIVISION DE LA PROPRIÉTÉ - SERVITUDES

Ceci exposé, la société [REDACTED]", déclare, par la voix de ses représentants, vouloir diviser le solde de sa propriété en deux lots distincts à savoir :

1. Le **LOT 1** étant la *parcelle avant* comprenant la totalité des parcelles cadastrées section B numéros 0308F2 P0000, 0345Z P0000, 0345F2 P0000 et 0308G2 P0000 et une partie de la parcelle cadastrée section B numéro 0308N2 P0000, ayant une superficie, selon mesurage, de onze ares nonante-huit centiares (11a 98ca). Ce lot est délimité par les points A-B-C-J-K-17036-17035-17034-17033-17111-17112-2605-2612-2604-2603-2602-2581-2611-2610-X-A et représenté en hachurés bleus au plan annexé au procès-verbal de remembrement dressé le 30 septembre 2020 par Monsieur GRILLET Marc, Géomètre-expert immobilier représentant la société à responsabilité limitée « GRILLET.GEI » ayant son siège à Woluwe-Saint-Lambert, avenue d'Août, 14 boîte 16.

Ce plan restera ci-annexé après avoir été certifié véritable et signé "*ne varietur*" par les comparantes et Nous, Notaire.

Il ne sera ni enregistré ni transcrit, les comparantes demandant l'application de l'article 26, troisième alinéa, 2° du code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe et de l'article 1, quatrième alinéa de la loi hypothécaire.

Ce plan a en effet été enregistré dans la base de données des plans de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale sous le numéro de référence **21332/10234**.

Les comparantes certifient que les plans n'ont plus été modifiés depuis lors.

2. Le **LOT 2** étant la *parcelle arrière* comprenant une partie de la parcelle cadastrée section B numéro 0308N2 P0000 ayant une superficie, selon mesurage, de trois ares seize centiares (3a 16ca).

Ce lot qui sera rattaché à l'immeuble sis chaussée de Wavre, 1703, est délimité par les points N1-O-P-Q-R-S-17111-17033-17034-17035-17036-L-N1 et représenté en hachurés rouge au plan de mesurage et de division dont question ci-dessus.

Suite au dépôt du plan à l'Administration Générale de la Documentation

Patrimoniale, le lot 1 a reçu l'identifiant parcellaire réservé B 499 A P0000 et le lot 2 a reçu l'identifiant parcellaire réservé B 499 B P0000.

Conformément à l'article 104 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), les comparantes déclarent que la division de la parcelle cadastrée sous le numéro 0308N2P0000 n'a fait l'objet ni d'un permis de lotir ni d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu.

La parcelle proprement dite a, par contre, fait l'objet du permis d'urbanisme dont question au point 2°) de l'exposé préalable. Il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98 § 1<sup>er</sup> du CoBAT (autres que ceux autorisés par ce permis).

Par lettres recommandées du 14 octobre 2020, soit au moins trente jours avant la date prévue pour la signature du présent acte, le notaire instrumentant a communiqué au Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Auderghem et au fonctionnaire-délégué de la Région de Bruxelles-Capitale, le plan de division ainsi qu'une attestation précisant la nature de l'acte et la destination des lots qui sera mentionnée dans l'acte, à savoir le logement (immeuble à appartements) en ce qui concerne le lot 1 et le commerce en ce qui concerne le lot 2.

Par son courrier du 6 novembre 2020, le fonctionnaire-délégué a répondu ce qui suit :

« (...) »

*Le bien (...) est repris dans les limites :*

*• de la zone (...) d'habitation et de ZICHEE en espace structurant du plan régional d'Affectation du sol ; (...)*

Attention :

*Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (CASBA) est à ce jour, soit le 4/11/2020, maille n° : AUD-06, zone d'habitat : 8612, zone de mixité : 2112*

*Le solde à jour dont il a été tenu compte peut évoluer entre la date de la délivrance des renseignements urbanistiques et la date d'introduction d'une demande de permis d'urbanisme ou de certificat d'urbanisme.*

*(...) »*

En séance du 10 novembre 2020, le Collège échevinal de la Commune d'Auderghem a décidé ce qui suit :

« (...) »

*Considérant qu'en date du 14 octobre 2020, l'étude notariale Paul DAUWE & Thomas LICOPPE nous a adressé un courrier, réceptionné le 15 octobre 2020, notifiant la division et modification de parcelles sises rue de la Vignette 9-11 et chaussée de Wavre 1703 (parcelles cadastrales n°B308e2, B308n2, B308g2, B308f2, B345f2 et B345z) en 2 lots ;*

*Considérant que cette division est réalisée en vue du développement d'un projet immobilier ayant fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré en date du 24 septembre 2019 portant la référence PU16833 ;*

*Considérant qu'il s'agit plus précisément de diviser les parcelles de la manière suivante :*

*Lot 1 : lot d'une superficie de 11a98ca composé des parcelles B308g2, B308f2, B345f2, B345z et d'une partie de la B308n2 ;*

*Lot 2 : lot d'une superficie de 4a20ca composé de la parcelle B308e2 et d'une partie de la parcelle B308n2 ;*

*Considérant que cette opération entraînera dès lors la division de la parcelle cadastrée n°B308n2 ;*

*Considérant que la destination des lots est conforme au dernier permis délivré (PU 16833) ;*

*Considérant que le lot 1 servira d'assiette et de jardin à l'immeuble de logements à ériger à front de la rue de la Vignette (immeuble de 16 logements) ;*

*Considérant que le lot 2 sera joint à la parcelle de l'immeuble de la chaussée de Wavre et comprendra un volume de gabarit rez + 1 à l'arrière de l'immeuble destiné au commerce ;*

*Considérant qu'il convient de maintenir les servitudes de passages existantes entre les parcelles ;*

*Considérant que la division répond au bon aménagement des lieux ;*

*Décide de notifier à l'étude notariale qu'il ne s'oppose pas à la division des parcelles sises rue de la Vignette 9-11 et chaussée de Wavre 1703 en 2 lots, telle que proposée, à condition maintenir les servitudes de passage existantes entre les parcelles B308n2, B308g2, B308f2, B345f2, B345z et B344g2.*

*Le Collège approuve le projet de délibération.*

*(...) »*

Il est précisé que numéro B344g2 repris dans la lettre de la commune est erroné. Le bon numéro de cette parcelle est le B345g2 (parcelle anciennement cadastrée sous le numéro 345A2 (partie) sur laquelle est érigé l'immeuble sis Boulevard du Souverain, 260/264.

La division de la propriété en deux lots implique la création de servitudes entre ces deux lots.

Ces servitudes trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre;
- du passage d'un lot sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduares - gaz - électricité - téléphone - radio - télédistribution - etc...) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre.

Il est ici précisé que la servitude particulière suivante a été constituée en vertu des présentes :

Le lot 1 et plus particulièrement l'accès menant à l'escalier de secours et au passage carrossable ainsi que l'escalier de secours et le passage carrossable sont grevés d'une servitude de passage au profit du lot 2.

Cette servitude de passage permettra aux occupants du lot 2 d'accéder, si nécessaire, au parking en sous-sol et d'évacuer le bâtiment en cas de nécessité urgente et impossibilité d'évacuer par la Chaussée de Wavre.

#### **IV. RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION CONSTITUTION D'UN DROIT DE SUPERFICIE**

##### **A. CONSTITUTION DU DROIT DE SUPERFICIE**

Par convention sous seing privé du 28 février 2020, [REDACTED]

[REDACTED] a renoncé au droit d'accession au profit de la société [REDACTED]

Les comparantes nous ont requis de constater authentiquement cette renonciation au droit d'accession.

Ceci exposé, le société "██████████", dénommée dans le présent titre "le Tréfoncier", confirme donc avoir renoncé purement et simplement au profit de la société "██████████", dénommée dans le présent titre "le Superficiaire", au droit d'accession lui appartenant en vertu des articles 546, 551 et suivants du Code civil sur les constructions, plantations et ouvrages érigés ou à ériger sur ou sous les terrains prédécrits cadastrés section B numéros 0345Z P0000, 0345F2 P0000, 0308N2 P0000, 0308F2 P0000 et 0308G2 P0000 dont elle reste propriétaire et qui constituent l'assiette des lots 1 et 2 ayant reçu les identifiants parcellaires réservés B 499 A P0000 et B 499 B P0000

Ce faisant, le Tréfoncier a constitué au profit du Superficiaire, un droit de superficie régi par la loi du 10 janvier 1824, dans la mesure où il n'y est pas dérogé ci-dessous, et par les conditions et modalités suivantes.

### **1. Conditions du droit de superficie**

Ce droit de superficie est consenti et accepté aux conditions suivantes :

#### **1.1. Durée**

La renonciation à accession, génératrice du droit de superficie, a été consentie pour une durée initiale de trente-six (36) mois à compter du 28 février 2020.

Le droit de superficie s'éteindra de plein droit soit avant l'échéance de ce délai au fur et à mesure des ventes conjointes des parties de construction (par le Superficiaire) et des quotités terrains y associées (par le Tréfoncier), soit à l'expiration du délai de cette renonciation au droit d'accession pour autant qu'une des parties fasse expressément la demande par courrier recommandé auprès de l'autre partie au moins deux (2) mois avant l'échéance du terme.

Si aucune de ces conditions n'est remplie la renonciation au droit d'accession sera reconduite tacitement pour une durée équivalente et ce aux mêmes conditions.

#### **1.2. Propriété - transfert des risques - assurances - jouissance**

Par l'effet de la renonciation à l'accession, le Superficiaire est, pendant toute la durée du droit de superficie, seul propriétaire de l'ensemble des constructions érigées ou à ériger sur ou sous les terrains prédécrits. A ce titre, il prend en charge pendant toute la durée de la renonciation à l'accession tous les frais généralement quelconques et notamment d'entretien, de conservation et d'administration des constructions. De manière générale, il prend à sa charge tous les risques inhérents aux constructions et décharge expressément le Tréfoncier de toute responsabilité relative aux dommages qui pourraient survenir aux constructions érigées ou à ériger ou à des personnes, en raison des travaux à mettre en œuvre par le Superficiaire.

En cas de demande amiable ou judiciaire d'indemnisation par un tiers à l'encontre du Tréfoncier pour un fait survenant postérieurement à la prise d'effet du droit de superficie, même sur base de l'article 544 du Code civil, le Superficiaire prendra fait et cause pour le Tréfoncier et supportera seul, à l'entière décharge du Tréfoncier, les indemnités qui seraient mises à charge de celui-ci, ainsi que tous les frais supportés par lui dans le cadre de cette demande.

A compter de la prise d'effet du droit de superficie, le Superficiaire assurera les immeubles existants ainsi que, dès le commencement des travaux, sa responsabilité civile et autres responsabilités relatives aux démolitions et constructions, notamment en matière d'incendie, dégâts des eaux, risque électrique et bris de glaces. Ces assurances comporteront pour l'assureur l'interdiction de résilier les polices sans préavis écrit au Tréfoncier.

En cas de sinistre, le Tréfoncier ne sera redevable d'aucune indemnité de quelque chef que ce soit au Superficiaire.

Dès le début du chantier, le Superficiaire ou l'entrepreneur devra mettre en place à ses frais, une assurance de type « tous risque chantier ».

### **1.3. Etat**

Les terrains avec les constructions qui y sont érigées sont mis à disposition du Superficiaire dans l'état et la situation dans lequel ils se trouvaient le 28 février 2020, bien connus du Superficiaire.

Les biens sont mis à disposition du Superficiaire sans aucune garantie pour vice apparent ou caché que ce vice concerne les immeubles existant, le sol ou le sous-sol.

### **1.4. Servitudes et mitoyennetés**

Le droit de superficie est consenti sans garantie de mitoyenneté des murs extérieurs et des clôtures. Les biens sont mis à disposition du Superficiaire avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent les avantager ou les grever, sauf au Superficiaire à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du Tréfoncier ni recours contre lui, sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers et non prescrits, ou de la loi.

Le Tréfoncier décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

### **1.5. Contenance**

La contenance des terrains n'est pas garantie, toute différence avec la contenance réelle, fût-elle même supérieure à un/vingtième, faisant profit ou perte pour le Superficiaire.

### **1.6. Impositions et charges**

A compter du 28 février 2020, toutes les charges, contributions, taxes et impositions quelconques auxquelles donneront lieu les constructions existantes et les constructions futures seront préfinancés par le Superficiaire à la charge exclusive du Superficiaire, en ce compris les taxes sur les bâtisses et les taxes sur immeubles non bâtis ou à l'abandon, les taxes de voiries, les taxes d'égouts et le précompte immobilier.

### **1.7. Contrepartie**

La renonciation au droit d'accession est accordée sans contrepartie.

## **2. Situation administrative des biens**

### **2.1. Urbanisme**

Les renseignements urbanistiques sont repris dans l'exposé préalable ci-dessus.

### **2.2. Assainissement du sol**

Il est régalemment renvoyé à l'exposé préalable concernant la question de

l'assainissement du sol.

#### **B. AUTORISATION DE DEMOLIR ET DE CONSTRUIRE**

Le Tréfoncier autorise le Superficiaire à démolir les constructions existantes et à réaliser à ses frais, risques et périls, l'infrastructure nécessaire pour la viabilisation de l'ensemble immobilier ainsi que les constructions.

Le Superficiaire s'engage et oblige, solidairement et indivisiblement ses ayants-droit, à faire exécuter les travaux selon les règles de l'art, les dispositions légales et réglementaires applicables et en respectant toutes les dispositions du permis d'urbanisme.

La présente autorisation n'engage aucunement la responsabilité du Tréfoncier, les constructions envisagées devant être faites aux frais, risques et périls du Superficiaire, en ce compris ceux résultant de la responsabilité décennale.

Toutes contestations qui pourraient être soulevées au sujet des constructions à ériger par le Superficiaire ou ses éventuels sous-traitants devront être vidées par le Superficiaire à ses frais, risques et périls, sans l'intervention du Tréfoncier, le Superficiaire assumant lui-même toutes les conséquences des condamnations qui pourraient être prononcées à ce sujet, sauf si elles étaient prononcées contre le Tréfoncier.

Les frais et honoraires d'avocat, frais de conseil au sens le plus large et frais d'expertise amiable ou judiciaire relatifs à ces contestations éventuelles resteront à la charge exclusive du Superficiaire, sans intervention du Tréfoncier.

#### **C. OPTION D'ACHAT ET ENGAGEMENT D'ALIÉNER**

Le Tréfoncier concède irrévocablement au profit du Superficiaire, qui accepte, une option d'achat, cessible en totalité ou en partie aux Tiers cessionnaires qui auront été trouvés par le Superficiaire, sur le Tréfonds pour une période correspondant à la durée du droit de superficie.

L'option d'achat pourra être levée par pli recommandé ou par la signature d'un compromis de vente au plus tard dans cette période.

En cas de levée d'option dans le délai ci-dessus indiqué, si la date de passation de l'acte authentique de vente devait être postérieure à la date d'échéance du délai de renonciation au droit d'accession, la durée de cette renonciation en ce qu'elle porte sur la quotité du terrain faisant l'objet de la transaction sera prolongée automatiquement jusque y compris la date de passation de l'acte de vente.

La recherche de Tiers cessionnaires sera laissée à la totale discrétion du Superficiaire qui en supportera tous les frais.

En cas de levée de l'option par le Superficiaire ou par des Tiers Cessionnaires, le Tréfoncier s'engage à aliéner ses droits dans le Tréfonds au fur et à mesure de la vente des lots privatifs et par conséquent à signer, en personne ou par mandataire, les compromis de vente sous seing privé et les actes authentiques de vente des lots privatifs. De manière générale le Tréfoncier s'engage à signer, en personne ou par mandataire, tous documents nécessaires à la bonne réalisation de ces ventes. Le mandat donné à cette fin est repris sous le Titre VIII du présent acte.

Les comparantes conviennent que le prix de cession du Tréfonds sera perçu par la société "██████████" au fur et à mesure des ventes des lots privatifs.

La cession du Tréfonds se réalisera aux conditions usuelles en la matière ainsi qu'aux conditions suivantes, essentielles dans le chef des comparantes :

Aucune garantie généralement quelconque n'est consentie par le Tréfoncier aux Tiers cessionnaires quant aux travaux et constructions à réaliser, les Tiers cessionnaires n'ayant de recours qu'à l'égard du Superficiaire et ce, à l'entière décharge du Tréfoncier, pour ce qui concerne les constructions.

Le Tréfonds sera vendu pour quitte et libre de tous privilèges, dettes, hypothèques, mandats hypothécaires, promesses hypothécaires, saisie et autres souscriptions, transcriptions ou mentions marginales.

Le Tréfoncier et/ou le Superficiaire se conformera(ont) à ses(leurs) obligations légales en vigueur au jour de la vente, notamment au regard de la loi Breyne.

Les frais de mutation (droits d'enregistrement, TVA,...), seront supportés par les Tiers cessionnaires ou le Superficiaire si c'est lui qui lève l'option.

Pendant la durée du droit de superficie, le Tréfoncier s'interdit de céder le Tréfonds à un tiers autrement qu'en exécution de la présente convention sans l'accord préalable et écrit du Superficiaire.

Sous réserve de la cession du droit de superficie au profit de Tiers cessionnaires, concomitamment à la cession du Tréfonds en application de la présente convention, le Superficiaire s'interdit, sans l'accord du Tréfoncier, de céder à un tiers le droit de superficie consenti aux termes des présentes.

## V. STATUTS DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Après cet exposé, les comparantes déclarent vouloir consigner comme suit de manière authentique "l'acte de base" et le "règlement de copropriété" qui, ensemble, constituent les statuts de l'ensemble immobilier ci-après plus amplement décrit. Ils se complètent et forment un tout ; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

A ces statuts viendront éventuellement s'adjoindre ultérieurement des actes complémentaires ou modificatifs de ces statuts, et des décisions de l'Assemblée Générale.

### **A. ACTE DE BASE**

#### **1. DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

##### **a. Description de l'ensemble immobilier**

##### **Commune d'Auderghem (deuxième division)**

Un ensemble immobilier sis **rue de la Vignette**, numéros **9** et **11**, à ériger sur les parcelles de terrain cadastrées, selon extrait récent de la matrice cadastrale, section B numéros 0345Z P0000, 0345F2 P0000 (anciennement partie du 0345A2 P0000), 0308N2 P0000 (partie) (anciennement partie du numéro 0308D2 P0000), 0308F2 P0000 et 0308G2 P0000, l'ensemble ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé B 499 A P0000, d'une superficie, selon mesurage, de onze ares nonante-huit centiares (11a 98ca).

La parcelle sur laquelle sera érigé cet ensemble est délimitée par les points A-B-C-J-K-17036-17035-17034-17033-17111-17112-2605-2612-2604-2603-2602-2581-2611-2610-X-A et représentée en hachurés bleus (lot 1) au plan annexé au procès-verbal de remembrement dressé le 30 septembre 2020 par Monsieur GRILLET Marc, Géomètre-expert immobilier représentant la société à

[REDACTED] Société "MIMO FILI FORMES" propriétaire de ces biens pour les avoir  
[REDACTED] [REDACTED] de la société anonyme "MIMO FILI FORMES" sise à Uccle [REDACTED]  
[REDACTED] liste des personnes morales, sous le numéro 0471964402 aux termes  
[REDACTED] d'un acte reçu par le notaire Thomas Lecomte, sollicitaire et le notaire Olivier  
[REDACTED] Willemsse, en date du 28 janvier 2020, transcrit au Bureau Général du Grand  
[REDACTED] Duclos le 15 septembre 2020.

\* de la parcelle précédemment cadastrée sous le numéro 0345Z P0000 pour l'avoir acquise de [REDACTED]

[illegible][illegible]

[REDACTED]

[REDACTED]

[illegible]



Monsieur DESRANDE, Eric 3, Monsieur DESRANDE, Olivier et 4, Madame DESRANDE, Isabelle, tous prénommés, aux termes de l'acte de vente prémentionné reçu par le notaire Renaud Verstraete, le 17 décembre 2011,

Le présent avis de vente préliminaire est en vigueur jusqu'au 15 novembre 2014.

1. Monsieur DEFRANDE Louis, né le 12 mai 1921 à  
 Paris 5, Monsieur DEFRANDE DOKEY Emile, 6 Madame DEFRANDE  
 Myrle, 7 Madame DEFRANDE Myrle, 8 Monsieur DEFRANDE Luc, 9  
 Monsieur DEFRANDE Luc, 10 Monsieur DEFRANDE Luc, 11  
 André Anne Michèle, née à Xelles le 2 octobre 1971, domiciliée à  
 Venise, 12 Madame DES INELLE Fabienne Marcelle Robert, née à  
 Xelles le 22 octobre 1972, domiciliée à 200 Angoulême 12 Madame DEFRANDE  
 Lucie, Camille Marie, née à Xelles le 20 avril 1967, domiciliée à 100  
 Angoulême et 13 Monsieur DEFRANDE Fabrice, Louis Robert, né à Xelles le  
 10 mai 1980, domicilié à 100 Angoulême, assurant en tant qu'un des membres  
 de la société, l'entretien et l'exploitation de la propriété foncière  
 cadastrée au plan cadastral n° 260 262 263, aux termes de l'acte de vente précité mentionné  
 au chapitre précédent, versé le 17 septembre 2011.

\* l'appartement situé au premier étage à gauche en regardant l'immeuble depuis le boulevard comprenant sept cent vingt-six/dix millièmes (726/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain en copropriété et indivision forcée et la cave dénommée 1G au sous-sol comprenant quinze/dix millièmes (15/10.000ièmes) des parties communes

dont le terrain en copropriété et indivision forcée.

\* l'appartement situé au deuxième étage à gauche lorsque l'on regarde l'immeuble depuis le boulevard comprenant sept cent vingt-six/dix millièmes (726/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain en copropriété et indivision forcée et la cave dénommée 2G au sous-sol comprenant sept/dix millièmes (7/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain en copropriété et indivision forcée.

\* l'appartement situé au troisième étage à gauche lorsque l'on regarde l'immeuble depuis le boulevard comprenant sept cent vingt-six/dix millièmes (726/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain en copropriété et indivision forcée et la cave dénommée 3G au sous-sol comprenant sept/dix millièmes (7/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain en copropriété et indivision forcée.

\* l'appartement situé au quatrième étage à gauche lorsque l'on regarde l'immeuble depuis le boulevard comprenant sept cent vingt-six/dix millièmes (726/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain en copropriété et indivision forcée et la cave dénommée 4G au sous-sol comprenant sept/dix millièmes (7/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain en copropriété et indivision forcée.

\* l'appartement situé au cinquième étage à gauche lorsque l'on regarde l'immeuble depuis le boulevard comprenant sept cent vingt-six/dix millièmes (726/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain en copropriété et indivision forcée et la cave dénommée 5G au sous-sol comprenant sept/dix millièmes (7/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain en copropriété et indivision forcée.

• Monsieur DEGRANDE Gustave s'était vu attribuer les entités suivantes :

\* le garage situé au rez-de-chaussée arrière à droite en regardant l'immeuble depuis le boulevard comprenant cent cinquante-cinq/dix millièmes (155/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain en copropriété et indivision forcée

\* le magasin situé au rez-de-chaussée à droite en regardant l'immeuble depuis le boulevard comprenant mille cent quatre/dix millièmes (1.104/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain en copropriété et indivision forcée et les caves situées au sous-sol à l'avant droit en regardant l'immeuble depuis le boulevard comprenant cent quatorze/dix millièmes (114/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain en copropriété et indivision forcée.

\* l'appartement situé au premier étage à droite en regardant l'immeuble depuis le boulevard comprenant sept cent dix-neuf/dix millièmes (719/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain en copropriété et indivision forcée et la cave dénommée 1D au sous-sol comprenant sept/dix millièmes (7/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain en copropriété et indivision forcée.

\* l'appartement situé au deuxième étage à droite lorsque l'on regarde l'immeuble depuis le boulevard comprenant sept cent dix-neuf/dix millièmes (719/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain en copropriété et indivision forcée et la cave dénommée 2D au sous-sol comprenant sept/dix millièmes (7/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain en copropriété et indivision forcée.

\* l'appartement situé au troisième étage à droite lorsque l'on regarde l'immeuble depuis le boulevard comprenant sept cent dix-neuf/dix millièmes (719/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain en copropriété et indivision forcée et la cave dénommée 3D au sous-sol comprenant sept/dix millièmes (7/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain en copropriété et indivision forcée.

\* l'appartement situé au quatrième étage à droite lorsque l'on regarde l'immeuble depuis le boulevard comprenant sept cent dix-neuf/dix millièmes (719/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain en copropriété et indivision forcée et la cave dénommée 4D au sous-sol comprenant sept/dix millièmes (7/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain en copropriété et indivision forcée.

\* l'appartement situé au cinquième étage à droite lorsque l'on regarde l'immeuble depuis le boulevard comprenant sept cent dix-neuf/dix millièmes (719/10.000ièmes)

des parties communes dont le terrain en copropriété et indivision forcée et la cave dénommée 5D au sous-sol comprenant sept/dix millièmes (7/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain en copropriété et indivision forcée.



L'acte reçu par les notaires Thomas Licoppe et Olivier Dubuisson, prénommés, le 28 janvier 2020, dont question à l'origine de propriété, contient les servitudes et conditions spéciales ci-après littéralement reproduites.

Pour la bonne compréhension de ces servitudes et conditions spéciales, il est précisé que :

- la parcelle dénommée **260AR** est la parcelle actuellement cadastrée section B numéro 0345F2P0000 (précédemment partie du numéro 345A2P0000). Il s'agit de la parcelle située derrière l'immeuble Boulevard du Souverain, 260-262-264 (cadastré actuellement section B numéro 0345G2P0000 et précédemment, sous plus grande contenance, section B numéro 345A2P0000) et derrière l'immeuble sis rue de la Vignette, 1, (cadastré actuellement section B numéro 0345ZP0000). Les parcelles cadastrées 0345F2P0000 et 345ZP0000 se situent sur la partie droite de l'immeuble à construire. C'est sur ces parcelles que sera aménagée le passage carrossable, les locaux communs du rez-de-chaussée (local vélos, locaux de rangement, ...) et la partie de jardin commun située dans le prolongement de ces locaux communs.

- la parcelle **260AV** est la parcelle actuellement cadastrée section B numéro 0345G2P0000. Il s'agit du solde de la parcelle précédemment cadastrée section B numéro 345A2P0000 sur laquelle est érigée l'immeuble sis Boulevard du Souverain, 260-262-264.

- la parcelle dénommée **1719AR** est la parcelle actuellement cadastrée section B numéro 0345H2P0000 (parcelle prélevée sur la parcelle cadastrée précédemment section B numéro 0345YP0000 (immeuble à l'angle du Boulevard du Souverain et de la chaussée de Wavre où il porte le numéro 1719)). Cette parcelle est située à l'arrière des immeubles sis Chaussée de Wavre, 1713, 1715, 1717 et 1719.

- la parcelle dénommée **1719AV** est la parcelle actuellement cadastrée section B numéro 0345K2P0000 (solde de la parcelle cadastrée précédemment section B numéro 0345YP0000) sur laquelle est érigée l'immeuble sis à l'angle du Boulevard du Souverain et de la chaussée de Wavre où il porte le numéro 1719.

- la parcelle **345w** est la parcelle cadastrée section B numéro 0345WP0000 sur laquelle est érigé l'immeuble situé à l'angle de la rue de la Vignette et du Boulevard du Souverain où il porte le numéro 258.

- l'acte du 17 décembre 2019 contenant vente par la société "██████████" à la société "██████████" concerne le rez-de-chaussée de l'immeuble sis chaussée de Wavre, 1703.

- les comparantes sont venues aux droits de la société "██████████". Le « projet Dexin » est donc l'ensemble immobilier faisant l'objet du présent acte.

« (...) »

*Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'a pas fait l'objet de conventions dérogatoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien. Le vendeur déclare qu'aucune mitoyenneté ne reste due.*

*L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent des titres de propriété du vendeur détaillés ci-dessus dans l'origine de propriété. L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie desdits actes.*

*A l'acte de vente reçu par le notaire Renaud Verstraete, le 17 décembre 2019 contenant vente par les ██████████ à notamment la ██████████ était annexés :*

*(i) une liste de servitudes créées ou à créer dans le cadre de la division de la*

propriété, de la construction du futur complexe immobilier et d'un aménagement à réaliser par [REDACTED] sur la parcelle 1719AR ne faisant pas l'objet du présent acte) ;

(ii) un schéma d'accord général contenant les conditions particulières convenues entre les parties concernant les différents aspects de la réalisation du projet immobilier à réaliser sur base du permis dont question ci-après.

Ces annexes faisaient partie intégrante de l'acte pour former avec lui un ensemble ayant valeur authentique. Elles resteront également annexées au présent acte pour avoir la même valeur authentique.

Il est extrait textuellement ce qui suit de la liste des servitudes :

« (...) »

**Servitudes 2.0, 2.1 et 3.0**

**Servitudes de passage à charge des parcelles 345z, 345A2 part260AR et part260AV au bénéfice de l'ancien Atelier 345Y part1719AR et du 260/262/264 bd du Souverain 345A2 part260AV**

(Texte extrait et complété du CV réf A.2.3. item 2 et du SA 7.2 pr gestion des accès )

**Servitude 2.0 = Servitude de passage du 345Z(\*) au bénéfice de 345Y (1719AR)**

(\*) et de son complément de terrain (260AR) à transférer du 345A2

**Servitude 2.1 = Servitude de passage du 345A2(260AV) au bénéfice de 345Y (1719AR)**

**Servitude 3.0 = Servitude de passage du 345Z(\*) au bénéfice de 345A2(part260AV)**

**Situation générale et maintien des servitudes de passage existantes :**

**1.A: Afin de permettre l'accès à l'ancien atelier,(parcelle 345y part1719AR ) actuellement en cours d'acquisition par [REDACTED], qui sera transformé en logement (étage) et atelier culinaire (rez) dans le cadre du permis d'urbanisme n° 17015 accordé le 23-04-2019 il est indispensable de maintenir les servitudes de passage existantes à charge des parcelles 345z, 345A2, part260AR (part à céder à Dexin), 345A2(part260AV) au bénéfice de la parcelle 345y part1719AR (servitudes numérotées 2.0, 2.1 dans la liste des servitudes).**

**Le(s) propriétaire(s) actuel(s) et futur(s) du bien cadastré section B, numéro 345 Z et de son complément de terrain 345A2(part260AR) (à transférer du 345A2), ainsi que les différents copropriétaires de l'immeuble sis Boulevard du Souverain, 260-262-264, cadastré section B, numéro 345 A 2, concèdent en faveur de l'ancien atelier 1719AR (actuellement cadastré section B, numéro 345 Y partie), chacun sur leur(s) parcelle(s) respective(s), une servitude de passage conventionnelle à titre perpétuel et gratuit pour piéton et tout type de véhicule (limité aux dimensions du passage) suivant les spécifications ci-après entre la rue de la Vignette et la parcelle 345Y. (servitude 2.0 et 2.1)**

**1.B : Afin de permettre l'accès à la cour arrière du 260,262,264S (parcelle 345A2 part260AV) permettant l'accès aux sous sols du bâtiment ainsi qu'au Rdc g et dr de celui-ci il est indispensable de maintenir les servitudes de passage existantes à charge des parcelles 345z, 345A2, part260AR ([REDACTED]), au bénéfice de la parcelle 345A2(part260AV)) (servitude numérotée 3.0, dans la liste des servitudes).**

**Le(s) propriétaire(s) actuel(s) et futur(s) du bien cadastré section B, numéro 345Z et de son complément de terrain 345A2(part260AR) (à transférer du 345A2), concèdent en faveur de l'immeuble 260-262-264 (actuellement cadastré section B, numéro 345 A2), chacun sur leur(s) parcelle(s) respective(s), une servitude de passage conventionnelle à titre perpétuel et gratuit pour piéton et tout type de**

**véhicule (limité aux dimensions du passage) suivant les spécifications ci-après entre la rue de la vignette et la parcelle 345A2(part260AV) (servitude 3.0)**

**Spécifications des servitudes : (Servitudes 2.0, 2.1 et 3.0)**

**La parcelle 345Z est grevée d'une servitude de passage de 4,00m de large et 4,00m de hauteur, le long du mitoyen avec le bâtiment de la parcelle 345w, au profit de toutes les parcelles suivantes hormis les parcelles 345w et 1719Av (345y). (Servitudes 2.0 et 3.0)**

**La parcelle 345A2 part260AR** qui sera également cédée à [REDACTED] en complément à la parcelle 345z pour permettre la réalisation du projet Dexin sera grevée de la même servitude avec les mêmes spécifications. (Servitude 2.0 et 3.0)

Rem : Du fait de la position de la commune n'autorisant plus le trafic automobile à l'intérieur des ilots, la servitude concernant le trafic motorisé sera actuellement limitée au tronçon du passage couvert (parcelles 345Z et 260AR) sous le bâtiment à ériger par Dexin le long de la rue de la Vignette pour les opérations de chargement/déchargement. Il y a lieu de noter que le passage couvert servira également pour l'accès au garage en sous sol du bâtiment à ériger.

**La parcelle 345A2 part260AV** sera grevée à partir de la limite de la parcelle 260AR, en prolongation à la servitude précédente, d'une servitude de passage à pieds dans la cour jusqu'au lot345Y(1719AR) au profit de la parcelle 1719AR (Servitude 2.1)

**Droits de passage : (se référer au Schéma d'accord §7.2).**

**Le droit de passage pour accéder au lot 1719AR (part de 345Y) via la Servitude 2.0 : parcelle 345Z+260AR et la servitude 2.1 parcelle 260AV est reconnu, à titre perpétuel et gratuit, en faveur de tous les propriétaires/occupants successifs du lot 1719AR (part de 345y) de même que pour leur(s) locataires, visiteurs et/ou prestataires de service. Il est toutefois convenu que les visiteurs ne bénéficieront pas de la possibilité d'accès motorisé sur les tronçons 345z et 260AR.**

**Le droit de passage pour accéder au lot 260AV (345A2) via la Servitude 3.0 : parcelle 345Z+260AR est reconnu, à titre perpétuel et gratuit, en faveur de tous les propriétaires /occupants successifs des lot Rcd dr et g 260AV (part de 345A2) de même que pour leur(s) locataires et prestataires de service de l'immeuble ainsi qu'en ce qui concerne l'accès piétonnier aux occupants du 262 autorisés à accéder au local vélo objet de la convention qu'il est convenu d'établir entre ACP.**

**Aménagement, Entretien et Exploitation des servitudes 2.0, 2.1, 3.0 se feront aux conditions ci-après :**

- **Servitudes à charge 345Z et 260AR (Servitudes 2.0 et 3.0) :** Les propriétaires des fonds cadastré actuellement section B, numéro 345Z, 308F2, G2, D2, E2 prendront en charge les frais d'aménagement, d'entretien et d'exploitation (y compris ceux relatifs la gestion de l'équipement de sécurité. (voir rem 1) de la servitude de passage sur le terrain 345Z et du complément de terrain (260AR) à transférer du 345A2.

- **Servitude à charge 260Av (Servitude 2.1) :** Les propriétaires du 345Y (1719AR) prendront en charge les frais d'aménagements et d'entretien de la servitude de passage sur le terrain 345A2 (part260AV)

**Il est expressément convenu que les présentes servitudes de passage devront toujours être en bon état d'entretien, l'utilisation et l'entretien devront se faire en « bon père de famille » et qu'il est indispensable de prendre toutes les dispositions pour éviter et/ou limiter les interruptions d'accessibilité et en particulier l'accessibilité piétonne vu que la parcelle 345y est enclavée.**

**Remarques :**

**1 : Il a été convenu dès l'élaboration des premiers plans d'équiper l'entrée du passage 1 rue de la Vignette, desservant d'une part le garage en sous sol de**



*l'immeuble à ériger par [REDACTED] et d'autre part les servitudes de passage vers l'ancien atelier et le 260 , par des équipements et dispositifs de sécurité conformes aux normes munis d' équipements de gestion permettant d'organiser l'exercice des droits de passage suivant les dispositions prévues au § 7.2 du schéma d'accord qui demeurera annexé au présent acte.*

*Il a été convenu que les utilisateurs supporteront le coût des badges et clefs qui leur seront attribués et les coûts éventuels de remplacement ou de remise à jour de ceux-ci.*

**2 : Il était également convenu que les grillages/barrières des équipements de sécurité ne seraient pas opaques de manière à ne pas bloquer la vue vers le 345Y (1717AR) depuis l'entrée la rue de la Vignette et que les dispositions seraient prises afin de ne pas nuire ultérieurement de quelconque manière à la vue traversante vers le 345Y au départ de la rue de la vignette.**

**Servitude 3.1 Servitude passage vers arrière bâtiments parcelles 308G, F, D, E à charge 345A2(260AV) au bénéfice de 308G2, F2, D2 et E2**

*Un espace de circulation piéton dallé, à installer sur la parcelle 345A2(part260AV) avant les gabions en début de l'espace jardin et donnant accès à la parcelle 345A2(part260AR), sera destiné d'une part à permettre l'accès pour l'entretien des jardins arrières du bâtiment à ériger rue de la Vignette, pour lesquels une servitude de passage piétonne à leur bénéfice doit être constituée et d'autre part permettra aux occupants du 345A2 (260AV) d'accéder à la servitude d'accès vers le local « rangement vélo » à mettre à disposition des occupants du 345A2(260AV) (voir servitude 11).*

*Ce faisant les différents copropriétaires actuels et futurs de l'immeuble sis Boulevard du Souverain, 260-262-264, cadastré section B, numéro 345A2(part260AV), concèdent en faveur des propriétaires actuels et futurs des biens cadastrés section B, numéro 308G2, F2, D2 et E2 une servitude de passage piétonne conventionnelle (4.20m\*2m20) perpétuelle et gratuite vers la parcelle 345A2(part260AR) leur permettant ensuite de rejoindre l'arrière du bâtiment à ériger.*

**L'aménagement et l'entretien de l'assiette de la servitude se feront aux conditions suivantes :**

- Les propriétaires des fonds cadastrés actuellement section B, numéro 345Z, 308G2, F2, D2 et E2 prendront en charge les frais d'aménagement, y compris l'égouttage, et d'entretien de la servitude de passage sur le terrain 345A2(260AV).

- l'utilisation et l'entretien de l'assiette devra se faire en « bon père de famille » ;

- l'assiette de la présente servitude de passage devra toujours être en bon état d'entretien.

**Servitude 4 Réf. non utilisée.**

**Servitude 5.0 : Servitude de passage d'impétrants vers 345y(1719AR).**

**A charge 345Z (\*) au bénéfice 345Y(part1719AR)**

**(\*) et de son complément de terrain (260AR) à transférer du 345A2**

**Servitude 5.1 : idem à charge 345A2(260AV) au bénéfice de 345Y(1719AR)**

*Afin que [REDACTED] puisse équiper l'ancien atelier de toutes les techniques nécessaires à l'aménagement de l'ancien atelier en logement, il est concédé à titre perpétuel et gratuit à charge des lots actuellement cadastrés section B, numéro 345z de son complément de terrain (260AR)) à transférer du 345A2, et du numéro 345A2(260AV) des servitudes de passage de canalisation, égouts et autres gaines techniques à ses frais et moyennant l'obligation de remise en état de la zone carrossable.*

**Il est en outre précisé dans le schéma d'accord (SA5.7 et 5.9) :**

- que les équipements du projet comprendront un dispositif pour permettre le raccordement de l'ancien atelier (hangar) aux techniques (gaz, eau, électricité et égouts) rue de la Vignette.

- L'installation du dispositif d'arrivées des techniques jusqu'au compteur sera aux frais du promoteur toutefois les frais de raccordement des énergies et de l'eau seront à charge du propriétaire du hangar

L'entretien sera à charge du 345Y(1719AR)

**Servitude 7.0 : Servitude 345Z(\*) pr égouttage des eaux de pluie du 345A2(part260AV) et du 345W ainsi que pour l'égouttage de la cour arrière du 345A2(part260AV) .**

**A charge 345Z(\*) au bénéfice 345A2(part260AV) 345W**

**(\*) et de son complément de terrain (260AR) à transférer du 345A2 (Texte extrait du CV réf A.2.3. item 8)**

**L'écoulement de l'eau de toiture des immeubles cadastrés actuellement section B, numéro 345A2(260AV) et section B, numéro 345 W s'effectue actuellement, après un trajet extérieur en façade arrière des bâtiments, conjointement avec l'égouttage de la cour arrière du 345A2 (part260AV) par une canalisation enterrée dans les lots cadastrés actuellement section B numéro 345Z.et 260AR à transférer du 345A2.**

**Afin que l'écoulement des eaux pluviales puisse continuer à s'effectuer, le(s) propriétaire(s) actuel(s) et futur(s) du bien cadastré section B, numéro 345 Z et de son complément de terrain (260AR) à transférer du 345A2, ainsi que les différents copropriétaires actuels et futurs de l'immeuble sis Boulevard du Souverain, 260-262-264, cadastré section B, numéro 345 A 2, concèdent, à titre perpétuel et gratuit une servitude de passage d'une canalisation d'évacuation des eaux pluviales en faveur des lots cadastrés actuellement section B, numéro 345 W et 345 A2(260AV), à charge des lots actuellement cadastré section B, numéro 345 Z et de son complément de terrain (260AR) à transférer du 345A2(260AV).**

**-(SA§5.7) les aménagements du réseau d'égouttage (voir servitude 7.0 et 7.1) seront aux frais du promoteur toutefois les éventuels frais individuels de raccordement à l'égout pour l'ancien atelier seront à charge de son propriétaire.**

**-voir aussi SA§ 5.8 et 5.9 engagements de [REDACTED] quant aux dispositions à prendre en ce qui concerne le drainage et aménagement du terrain pour limiter/empêcher les inondations.**

**L'entretien sera à charge du 345z pour la partie localisée sur 345z et 260AR et pour le 345A2 (260AV) pr la partie le concernant et 345y(part1719AR) pour la partie de la cour qui fait l'objet d'une servitude à son bénéfice.**

**L'entretien devra se faire en « bon père de famille » et l'assiette de la présente servitude toujours être en bon état d'entretien.**

**Servitude 7.1 : Servitude d'écoulement d'eau de toiture du 345W**

**A charge du 345A2 (part260AV) au bénéfice de 345W**

**L'écoulement de l'eau de toiture de l'immeuble cadastré actuellement section B, numéro 345 W s'effectue actuellement par une canalisation extérieure le long de la façade arrière du bâtiment, en surplomb de la cour arrière du 345A2, avant de rejoindre la canalisation d'égouttage enterrée dont question dans la servitude 7.0. Afin que l'écoulement des eaux puisse continuer à s'effectuer, les différents copropriétaires actuels et futurs de l'immeuble sis Boulevard du Souverain, 260-262-264, cadastré section B, numéro 345 A 2, concèdent, à titre perpétuel et gratuit une servitude de passage extérieure le long de la façade d'une canalisation d'évacuation des eaux de pluie en faveur des lots cadastrés actuellement section B, numéro 345 W à charge des lots actuellement cadastré section B, numéro 345A2 part 260AV**

**L'entretien de la servitude est à charge du bénéficiaire. (345W)**

Son aménagement éventuel dans le cadre de la réaménagement du réseau d'égouttage (voir servitude 7.0) étant à charge du promoteur.

**Servitude 11 : Servitude de maintien de la mise à disposition d'un local Vélo et de l'accès à celui-ci.**

**A charge 345A2(part260AR). au bénéfice de 345A2(260AV) .**

**Il est créé à titre perpétuel et gratuit à charge du lot 345A2(part260AR) (complément de terrain à transférer du lot actuellement cadastrés section B, numéro 345A2 au lot actuellement cadastrés section B, numéro 345z) une servitude de maintien de mise à disposition du local Vélo, dénommé «Rangement » sur les plans, situé au rez de chaussée à droite de la rampe d'accès au garage du bâtiment à ériger par Dexin le long de la rue de la Vignette et de la servitude d'accès au départ du lot 345A2(part 260AV) au bénéfice des occupants du 260/260/264 suivant convention à établir comme décrit ci-après.**

**Origine et spécifications convention à établir dans le cadre de la mise à disposition.**

**Il a été convenu (\*1) que le local Vélo, dénommé «Rangement » sur le plan, situé au rez de chaussée à droite de la rampe d'accès au garage du bâtiment à ériger par Dexin le long de la rue de la Vignette serait mis à disposition au bénéfice des occupants du lot 345A2 (260AV) pour le rangement de vélos en remplacement du local « poubelles » initialement demandé pour remplacer le local pour remisage des poubelles établi sur la parcelle 345Z dont la démolition est prévue conjointement avec les garages qui y sont établis.**

**Il a été convenu (\*1) que la mise à disposition se fera moyennant :**

- une convention à établir entre l'ACP de l'immeuble à construire par [REDACTED] et l'ACP du 260/262/264 bd du Souverain qui se chargera du règlement et de la répartition des charges entre les utilisateurs occupants du 260AV ainsi que des dispositions à prendre en cas d'abus ou malversation d'utilisation.

-une rétribution modique pour participation aux frais communs (quotités réduites pour locaux utilitaires).

- que l'entretien et le nettoyage du local ainsi que l'électricité seront à charge du bénéficiaire.

- que l'entretien de la servitude d'accès serait à charge de la copropriété de l'immeuble à construire.

**Il a aussi été convenu qu'une servitude de maintien de cette mise à disposition est à prévoir ainsi qu'une servitude de passage pour y accéder au départ du 345A2(part260AV). A noter que celle-ci est automatiquement accordée cf art 696 du CC qui stipule que quand on établit une servitude on est censé accorder tout ce qui est nécessaire pour en user. Ainsi la servitude de puiser de l'eau à la fontaine d'autrui, emporte nécessairement le droit de passage.**

**Rem : 1 : Ce local et sa servitude d'accès sont situés sur la parcelle 345A2(part260AR) à transférer à [REDACTED].**

**Servitude 12 : Servitude 345z et 260AR pour maintien de la dalle de couverture de la rampe d'accès au garage en sous-sol au bénéfice 345A2, 345W, 345Y(260AV, 258S, 1719AR)**

**Il est créé à titre perpétuel et gratuit à charge du lot 345z et 260AR (complément de terrain à transférer du lot actuellement cadastrés section B, numéro 345A2 au lot actuellement cadastrés section B, numéro 345z) une servitude de maintien de la dalle de couverture de la rampe d'accès au garage en sous sol, du bâtiment à ériger par Dexin le long de la rue de la Vignette, afin de diminuer les nuisances sonores et pollutions à l'arrière du bâtiment au bénéfice de l'ensemble des bâtiments jouxtant la cour arrière soit des parcelles 345A2, 345W, 345Y (part260AV, 258S , 1719AR.)**

**L'établissement de la dalle et son entretien sont à charge du 345z.**

**Détails Origine. Accords et spécifications convenues :voir fiche détaillée en annexe.**

**Il a été confirmé (\*1) la construction, prévue sur les plans du projet Dexin objet du permis d'urbanisme d'une dalle en béton pour couvrir le plan incliné pour véhicules menant au garage en sous-sol afin de diminuer les nuisances sonores et pollutions à l'arrière du bâtiment et l'acceptation par les parties des conséquences de la décision.**

**Il est à noter que cette construction nécessitera :**

**- un empiètement supplémentaire de terrain à céder à [REDACTED] 345A2(part260AR) sur la parcelle arrière 345A2(260AV).**

**- l'établissement d'une servitude perpétuelle à charge du 345Z pour le maintien de la couverture prévue.**

**et qu'il n'y aura en principe pas d'établissement d'un mur mitoyen latéral , sur le terrain 345A2(part260AV) en prolongation du mur mitoyen existant entre le 345Z et le 345W, mais simplement si nécessaire la mise en place d'une paroi anti bruit .**

**Points sur lesquels les parties ont marqué accord (\*1).**

**(\*1) lors de la réunion du 8-4-19 entre [REDACTED]**

**[REDACTED] représentants les ayant droits des vendeurs des biens concernés.**

**Servitude 13 : Servitude de maintien d'un échangeur thermique pour conditionnement d'air sur le Mur mitoyen avec 345W.**

**A charge 345z Au bénéfice de 345W pour le Rcd du 258S.**

**Note Liminaire :**

**Le Contexte et engagements contractuels concernant le mur mitoyen du 258S (parcelle 345w) sont repris au §5.5 du SA**

**En synthèse**

**1 : pas d'appui de la construction à établir sur le pignon. Donc en principe pas de rachat de mitoyenneté.**

**2 : Une zone non aedificandi de 4m en sous sol le long du pignon.**

**3 : un engagement du promoteur concernant «étanchéité et isolation phonique et thermique.**

**4 : engagement du promoteur pour rénovation bardage avec isolation endéans une limite de prix convenue. Dispositions prises avec propriétaires et ACP à ce sujet.**

**5 : L'accès au mur mitoyen pour l'entretien du bardage découle en principe des dispositions légales applicables et le propriétaire mitoyen ne peut s'y opposer....pas besoin de prévoir une servitude**

**6 : engagement à garantir concernant le maintien de l'échangeur thermique de l'air conditionné sur le pignon ou concernant son déplacement éventuel et son accès pour entretien.**

**Rem : 1 :- la zone non recouverte par la construction et pour laquelle le bardage est à rénover comprend :**

**-la surface correspondant au 5ième étage du 345W sur la largeur complète du mur**

**-la surface correspondant à largeur de la terrasse avant du 4<sup>ième</sup> ét. du bâtiment**

**-la surface excédentaire du mitoyen au Rdc et au 1<sup>er</sup> ét.par rapport à la façade arrière du bâti.**

**2 : la garantie d'accès au mur mitoyen pour l'entretien du dispositif de conditionnement d'air est garanti par l'art 696 du CC qui stipule que quand on établit une servitude on est censé accorder tout ce qui est nécessaire pour en user. Ainsi la servitude de puiser de l'eau à la fontaine d'autrui, emporte nécessairement le droit de passage**

**Il s'en suit que seule la servitude suivante est à acter :**

**Il est créé à titre perpétuel et gratuit une Servitude de maintien sur le mur mitoyen de l'échangeur thermique de conditionnement d'air du Rdc du 258S (parcelle 345W) avec la possibilité de déplacer celui-ci à l'endroit le moins nuisible possible en fonction des contraintes techniques.**

**Servitude à charge de 345Z Au bénéfice du Rcd du 258S (parcelle 345w)**

Rem : 1 : L'appareillage est installé. Le maintien de l'infrastructure de support et le déplacement éventuel de celui-ci et de l'appareillage est à charge de [REDACTED].

2 : L'entretien de l'appareillage est à charge du Rcd du 258S desservi par l'installation (Rcd parcelle 345w) (345W) qui doit maintenir l'échangeur en bon état et devra prendre les dispositions nécessaires pour éviter toute nuisance sonore anormale ou excessive liée à son fonctionnement

**Servitude 14 : Servitude d'implantation d'une Boite aux lettres, Sonnettes, Vidéoparlophonie, Affichage de plaque nominative et professionnelle, etc au profit de 1719AR**

**A charge 345z Au bénéfice 345Y (part 1719AR)**

**Il est créé à titre perpétuel et gratuit une servitude d'implantation au bénéfice de la parcelle 1719AR pour permettre aux propriétaires actuels et futurs de l'ancien atelier d'installer à leurs frais au niveau de l'entrée de la voie d'accès donnant à son bien (zone 2611), une boîte aux lettres de même qu'une sonnette (parlo- et vidéophonie), de plaques nominatives et professionnelles, etc...., en respectant l'homogénéité de la construction projetée par la société [REDACTED]**

L'entretien est à charge du 345y(part1719Av)

(on omet, les servitudes suivantes ne concernant pas les biens faisant l'objet du présent acte)

(...) »

Le schéma d'accord stipule quant à lui textuellement ce qui suit :

« (...) »

## **2. Projet :**

Le projet Vignette concerne un ensemble de terrains et constructions sis dans l'îlot formé par la chaussée de Wavre, le boulevard du Souverain et la rue de la Vignette dont :

- différents terrains et constructions existantes situés en intérieur d'îlot et à front de la rue de la Vignette et dont [REDACTED] compte devenir propriétaire.

- un terrain sis 1 rue de la Vignette sur lequel est actuellement construit 3 garages appartenant en indivision aux [REDACTED]

Remarque : Ce terrain est mitoyen avec l'immeuble sis au 258 bd du Souverain, copropriété entre membres de l'indivision consorts, mais dont 3 appartements ont été vendus à des tiers après le démarrage du présent projet. Les acheteurs des 3 appartements ainsi que la copropriété 258 ont été mis au courant des dispositions convenues avec [REDACTED] et ont marqués accord sur celles-ci. Cette copropriété n'est concernée, en ce qui concerne le projet, que par les dispositions concernant le mur mitoyen (mitoyenneté, bardage, échangeur thermique de conditionnement d'air) et la servitude d'égouttage d'eau de pluie dont il bénéficie.

(\*) par rapport version 28/11/2019 remplacement «hangar » par « ancien atelier »

- la cour arrière de la copropriété 262 bd du Souverain et sur lequel sont construits 2 garages. Les copropriétaires du 262S sont membres de l'indivision [REDACTED] (membre de la famille mais pas de l'indivision) chacun propriétaire d'un lot. Les garages appartiennent à 2 membres de l'indivision Consorts.

Une partie de ce terrain, ainsi que les 2 garages, sont à céder à [REDACTED], le solde devant faire l'objet d'aménagements ainsi que d'établissement de servitudes au bénéfice des terrains de [REDACTED] et de l'ancien atelier dont question ci-dessous et de la copropriété 258S.

-un ancien atelier cadastré au 268 bd du Souverain appartenant en indivision aux [REDACTED] et à acquérir par [REDACTED]

Le projet [REDACTED] comprend 1 bâtiment destiné au logement à construire dans un lotissement à créer avec des jardins ainsi que les servitudes, passages et accès de manière à permettre le bon aménagement des lieux ainsi que de remplir toutes les obligations légales et répondre aux réglementations urbanistiques et sécuritaires en vigueur, ainsi que la construction et l'aménagement de surfaces commerciales le long de la chaussée de Wavre.

L'aménagement des lieux implique la démolition des garages mentionnés ci-avant et la création de servitudes de passage.

La partie du projet concernant [REDACTED] comprend l'aménagement de l'ancien atelier ainsi que des servitudes, passages et accès de manière à permettre le bon aménagement des lieux ainsi que de remplir toutes les obligations légales et répondre aux réglementations urbanistiques et sécuritaires en vigueur.

### **3. Conditions de vente des terrains et bâtiments et d'exécution :**

(...)

### **4. Dispositions diverses :**

4.1. (...)

4.2. (...)

**A :** Les actes à établir (acte de vente et acte de base) stipuleront outre les servitudes reprises dans les actes et le présent schéma qu'il ne pourrait y avoir de recours de la part de la copropriété à créer pour les immeubles [REDACTED] si la copropriété du 262 souhaiterait mettre une cabane dans la cour arrière de l'immeuble 262 en dehors de la servitude de passage.

**B :** Les [REDACTED] s'engagent à actualiser l'acte de base de la copropriété du 262 bd du Souverain dans les 6 mois de la signature de l'acte de vente afin de constituer les servitudes reprises dans le document y relatif.

#### **4.3. Permis d'urbanisme**

Le permis relatif à la réaffectation de l'ancien atelier à reprendre par [REDACTED] a été attribué le 23 avril 2019 et le permis relatif au projet [REDACTED] a été attribué le 24 septembre 2019 et la période de recours le concernant les tiers vient à échéance de 60 jours après l'affichage de la décision.

#### **4.4 Délais de réalisation du chantier et pénalités de retards.**

(...)

### **5. Spécifications concernant les constructions et aménagements à faire par DEXIN SA :**

Il est convenu que :

- 5.1. L'immeuble à ériger à front de la rue de la Vignette aura une affectation résidentielle. Le rez de chaussée pourra toutefois être affecté à des services ou professions libérales.

La construction sera bien entendu érigée dans les règles de l'art avec toutes les précautions nécessaires de mise en œuvre pour éviter tous dégâts et dégradations au 258S (fissures, affaissement, infiltration, etc.). Le constructeur chargera un expert agréé de procéder à un état des lieux du 258S avant et après les travaux de construction et prendra les assurances dommages ad-hoc afin de couvrir sa responsabilité de constructeur.

Rem : Il en sera de même pour les autres bâtiments existants à proximité, suivant les réglementations et pratiques en usage en fonction des techniques de construction utilisées.

5.2 L'immeuble comportera 3 niveaux et 1 niveau en recul avec un toit plat.

Les superstructures hors toiture seront limitées à ce qui est nécessaire pour le bon fonctionnement des lieux.

La profondeur du bâtiment ne pourra excéder 14m à partir de l'alignement rue de la Vignette sans terrasses en encorbellement complémentaires au-delà de cette limite.

Toutefois le long du mitoyen avec le 258 bd du Souverain l'immeuble aura la même profondeur que ce mitoyen sur une largeur de façade de 4 mètres à compter du mitoyen 258S.

5.3 La façade arrière de l'étage en recul, sera :

- alignée sur la profondeur du mitoyen 258S sur les 4 premiers mètres de façade à compter du mitoyen 258S.

- devra respecter sur les 4 m suivants (soit huit mètres à partir du mur mitoyen avec les 258S) un recul de façade de minimum 2.5 m par rapport à la façade arrière. (soit une profondeur de bâtisse de 14m - 2.5m = 11,50m).

Le recul de la façade arrière sera aménagée en terrasse et ne pourra être clôturée par des matériaux ou végétaux opaques ni dotée de quelconque manière de dispositifs qui viendraient réduire l'ensoleillement et éclaircissement des immeubles proches (258S, 262S, ancien atelier).

5.4 La façade parallèle au pignon de l'immeuble 258S et se trouvant dans l'entrée du passage S.I.A.M.U. éventuel, devra être de couleur claire et ne comportera pas de fenêtre.

5.5 La construction à ériger sera faite sans prendre appui sur le pignon du 258 après retrait du bardage de protection existant du pignon pour la partie qui sera recouverte par la nouvelle construction. Le constructeur prendra toutes les dispositions nécessaires pour garantir une étanchéité parfaite et une isolation phonique et thermique entre les deux bâtiments conformément aux recommandations techniques actuelles.

Dexin se chargera de rénover, de manière harmonisée avec la nouvelle construction, le bardage de la partie du pignon non recouverte par la nouvelle construction en installant, sur la partie du mur en question, un revêtement d'étanchéité et d'isolation thermique conformément aux recommandations techniques actuelles pour un coût maximal de 7.500 EUR.

Dans l'hypothèse où le coût envisagé pour la réalisation de cette isolation dépasserait le coût maximal la question sera débattue avec la copropriété 258S pour décision (prise en charge du surcoût ou acceptation solution moins coûteuse ou non réalisation de l'isolation).

A noter :

- une zone en sous-sol non constructible de quatre mètres sera respectée
- le dispositif de conditionnement d'air installé sur le mur mitoyen de l'immeuble 258 Bd du Souverain devra être maintenu et, le cas échéant, déplacé si nécessaire au frais de [REDACTED]

5.6 L'accès piétons et carrossable à installer au 1 rue de la Vignette sera muni d'équipements de sécurité et barrières adaptés aux normes tout en veillant à ne pas obturer la vue traversante depuis l'entrée la rue de la Vignette et les dispositions seront prises pour assurer le contrôle des accès comme expliqué en 7.2.

L'installation de dispositifs d'accès au bénéfice de l'ancien atelier seront prévus / sonnettes, boîtes aux lettres, etc.

5.7 Les équipements du projet comprendront un dispositif pour permettre le raccordement de l'ancien atelier aux techniques (gaz, eau, électricité et égouts) rue de la Vignette.

L'installation du dispositif (arrivées des techniques jusqu'au compteur) sera aux frais du promoteur toutefois les frais de raccordement des énergies et de l'eau seront à charge du propriétaire de l'ancien atelier. Le réseau actuel d'égouttage de la cour qui comprend également le raccordement à l'égout de la rue de la vignette des descentes d'eau pluviale du 258 et 262S est à conserver ou à aménager en fonction des nouveaux raccordements à réaliser y compris en ce qui concerne l'ancien atelier. Les

aménagements du réseau d'égouttage seront aux frais du promoteur toutefois les éventuels frais individuels de raccordement à l'égout pour l'ancien atelier seront à charge du propriétaire de l'ancien atelier.

5.8. Eu égard à la nature du terrain (humidité et nappe phréatique) et la configuration des lieux (terrain en pente et possibilité d'écoulement important d'eau):

- [REDACTED] devra prévoir et mettre en place, tant en surface qu'en sous-sol, toutes les dispositions suffisantes et nécessaires afin de prévenir et empêcher toute inondation, notamment en cas de pluies violentes, des caves et rez de chaussée des immeubles sis 258 et 262 Souverain ainsi que du ancien atelier et de la cour du 262S.

Et cela par un aménagement adéquat du terrain et des constructions accompagné de mesures de drainage, d'égouttage et d'installations de caniveaux d'évacuation ainsi que de dispositifs de retenues (voir § suivant en ce qui concerne la cour du 262S).

- les consorts souhaitent sur ce point (5.8) pouvoir examiner l'ensemble des mesures et dispositions envisagées et requérir, si nécessaire, la prise de mesures différentes ou supplémentaires. Ils se réservent le droit de recourir à l'avis d'un contre expert auquel [REDACTED] s'engage à communiquer toutes les données techniques en sa possession.

- En cas de désaccord les parties conviennent de s'en remettre à la décision d'un expert faisant autorité en la matière, à désigner de commun accord et à défaut par le tribunal.

5.9. L'aménagement de la cour 262S et du terrain arrière sera en harmonie avec le jardin en intérieur d'îlot à créer.

Afin de pouvoir procéder aux aménagements prévus aux plans [REDACTED] s'engage à ses frais :

- à démolir la dalle existante dans la cour et à enlever la citerne à mazout existante qui sera préalablement dégazée par les soins des [REDACTED].

- à installer une clôture végétalisée de manière à séparer la cour du passage Siamu, le tout en harmonie avec le reste du projet.

- Le réseau d'égouttage sera réaménagé partiellement ou totalement remplacé en vue de recueillir les eaux pluviales et éviter toute inondation (voir 5.8). L'installation le long des murs du 262S de bacs à plantes, constituant des murets de protection contre les inondations par ruissellement pourraient éventuellement être envisagées en complément des dispositifs nécessaires pour assurer la bonne aération des caves du 262 Souverain et à adapter l'escalier d'accès. Néanmoins, vu l'absence d'études précises à ce stade, cette solution sera tranchée ultérieurement par les ingénieurs et autres experts

#### **5.10: Local Vélo**

Il a été convenu qu'un local utilitaire du bâtiment à ériger par [REDACTED] le long de la rue de la Vignette, serait mis à disposition, au bénéfice des occupants du lot 345A2 (260AV), pour le rangement de vélos en remplacement du local « poubelles » initialement demandé pour remplacer le local pour remisage des poubelles établi sur la parcelle 345Z dont la démolition est prévue. Mise à disposition moyennant signature d'une convention à établir et rétribution modique.

Le détail des dispositions est repris dans la rubrique servitudes conventionnelles dans les actes. (servitude n°11)

#### **6. Concernant la construction et aménagement de l'ancien atelier**

Les dispositions les concernant ont été reprises dans l'acte de vente.

#### **7. Concernant les dispositions devant régir le fonctionnement ultérieur :**

7.1 Affectation résidentielle : L'affectation des Rdc à des professions libérales ne peut occasionner des nuisances à l'arrière des bâtiments et à cet égard l'installation d'enclos ou de cages d'animaux ne devrait pas être tolérée.

7.2 Gestion des accès piétons et véhicules au passage carrossable 1 rue de la vignette.



**Il a été convenu que l'accès piétonnier serait autorisé :**

- en ce qui concerne l'ancien atelier : aux propriétaires/locataires/occupants, visiteurs et services techniques.

- en ce qui concerne le 260/262/264 aux propriétaires/occupants/locataires des Rdc dr et g, aux services techniques pour l'immeuble ainsi que pour les occupants de celui-ci autorisés à accéder au local Vélo. (voir Remarque 3 ci-dessous)

**En ce qui concerne l'accès des véhicules il a été convenu, compte tenu des interdictions imposées par la commune concernant la circulation automobile en intérieur d'ilot, que l'accès véhicule serait limité au tronçon du passage couvert dans le bâtiment à ériger sur les parcelles 345z+260AR, limité aux opérations de chargement/déchargement (voir aussi remarque 2 ci-dessous)**

- en ce qui concerne l'ancien atelier : aux propriétaires/locataires/occupants, livraisons et services techniques.

- en ce qui concerne le 260/262/264 aux propriétaires/occupants/locataires/ services de livraisons des Rdc dr et g, aux et services techniques pour l'immeuble.

Rem :1 : Les conventions dont question ci-dessus seront actées dans les servitudes.

Rem 2 : **des dispositions similaires seront d'application en ce qui concerne l'accès véhicules pour les parcelles du projet [REDACTED] situées le long de la chaussée de Wavre et l'entretien des jardins**

Ces dernières dispositions seront à acter dans les règlements de copropriétés à établir pour les immeubles à construire vu qu'elles ne doivent pas apparaître dans les servitudes étant donné qu'il s'agit de mêmes propriétaires)

**REM 3 : En ce qui concerne l'accès au local vélo**, une convention sera élaborée entre l'ACP de l'immeuble à construire par [REDACTED] et l'ACP du 260/262/264 bd du Souverain qui se chargera du règlement et de la répartition des charges entre les utilisateurs occupants du 260AV ainsi que des dispositions à prendre en ce qui concerne l'accès.

**Ces dispositions ne pourront évoluer qu'avec l'accord des parties (copropriétés du nouvel immeuble, copropriété 262 et 258 Souverain et le propriétaire de l'ancien atelier) et devront se refléter dans la réglementation de la copropriété à établir.**

Il est stipulé que l'accès au local vélo se fera uniquement par le portillon et non par la barrière motorisée.

Bien que les servitudes d'accès soient rédigées de manière extensive il est de l'intérêt de tous de réduire l'usage du passage carrossable et piéton ainsi que la diffusion de clefs badges et mots de passe.

Dans ce but la diffusion de clefs badges et mots de passe sera limitée au syndic et concierge des bâtiments à ériger, au propriétaire/locataire de l'ancien atelier, au propriétaire/locataire des Rcd 260/264S et à 2 représentants de Degrande Consorts (ou au syndic du 262). Ces personnes seront en charge et responsable de la diffusion limitée des clefs, badges et mots de passe. Un registre des clés et des autorisations devra être tenu par la copropriété des bâtiments à ériger qui assurera la gestion du système de contrôle d'accès.

**8. Concernant le chantier :**

(...) »

L'acte de vente entre les [REDACTED] stipulaient par ailleurs textuellement ce qui suit :

« (...) »

Il est à noter qu'en ce qui concerne les servitudes à l'égard du 345W, qui ne participe pas au présent acte, que celles qui préexistaient pour l'écoulement d'eau de pluie (servitudes 7.0 et 7.1) figurent dans les actes de base respectifs des bâtiments sis boulevard du Souverain, 258 et 260, 262, 264 et que la création de 2 servitudes

additionnelles à leur bénéfice (servitude 12 et 13) leur a été signalée et approuvée lors de l'assemblée générale extraordinaire du 12 septembre 2018 de l'association des copropriétaires du boulevard du Souverain, 258. L'association des copropriétaires du boulevard du Souverain, 260, 262, 264 se chargera de l'établissement officiel des dites servitudes.

(...) »

Le vendeur précise encore qu'une servitude de vue a été convenue avec les propriétaires des parcelles cadastrées sous les numéros 345Z, 308F2, 308G2 et 308D2. Cette convention datant du 15 avril 2019 restera ci-annexée pour être transcrite en même temps que le présent acte :

Cette servitude est rédigée en ces termes :

**« Servitudes de vue entre terrasses du nouvel immeuble à ériger le long de la rue de la Vignette.**

Servitudes de vue à établir entre les terrasses arrières droites des 1<sup>er</sup> et 3<sup>ème</sup> étages du nouvel immeuble à ériger sur les parcelles actuellement cadastrées 21332 B 345Z, 308F2, 308G2, 308D2 et la parcelle cadastrée 21332 B 345A2, compte tenu que la limite des terrasses se situe à moins de 190cm de la limite mitoyenne prévue, constituant dès lors une vue droite vers le fond voisin au sens du code civil. Cette servitude est octroyée à l'unique condition d'être réalisée conformément au plan de permis d'urbanisme »

L'acte de vente reçu par le notaire Renaud Verstraete, le 17 décembre 2019 contenant vente par la société [REDACTED]

[REDACTED] stipule quant à lui textuellement ce qui suit :

« (...) »

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur à savoir l'acte reçu le 25 novembre 2010 par le Notaire Anne Michel à Molenbeek-Saint-Jean et l'acte reçu le 12 avril 2011 par le Notaire Olivier Verstraete, ayant résidé à Auderghem. L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie desdits documents. L'acte reçu le 25 novembre 2010 par le Notaire Anne Michel à Molenbeek-Saint-Jean stipule littéralement ce qui suit :

« Dans l'acte prérappelé du premier décembre mil neuf cent quatre-vingt-six, dont question à l'origine de propriété, il est stipulé littéralement :

**CONDITIONS SPECIALES**

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations pouvant résulter par la Dame venderesse des conditions spéciales insérées éventuellement dans des titres antérieurs.

Monsieur Michel Legros, géomètre-expert immobilier, domicilié à Woluwe-Saint-Pierre, qui a procédé à la division de la propriété située chaussée de Wavre 1703 avec accès rue de la Vignette, numéro 13 à Auderghem, dont font partie les biens présentement vendus, suivant plan de division et procès-verbal de mesurage ci-annexé en date du six septembre mil neuf cent quatre-vingt-six, a dressé une note relative aux servitudes existantes, aux servitudes à supprimer et la servitude à constituer, se référant au plan de mesurage dressé le six septembre mil neuf cent quatre-vingt-six.

Ladite note de servitudes, dont les parties reconnaissent avoir parfaite connaissance, restera annexée au présent acte avec lequel elle sera enregistrée.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations résultant pour la Dame venderesse des servitudes énoncées dans ladite note.

Aux termes d'une lettre recommandée adressée le deux octobre mil neuf cent quatre-vingt-six par le notaire Xavier Wets, résidant à Schaerbeek, à Messieurs les Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Auderghem et à Monsieur le Fonctionnaire Délégué de l'Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire de la région Bruxelloise, pour satisfaire à l'article 56 paragraphe 2 de la loi organique de

l'aménagement du territoire de l'urbanisme, un plan de division de la propriété Chaussée de Wavre, numéro 1703 et rue de la Vignette, numéro 13 à Auderghem, dressé par Monsieur Michel Legros, géomètre-expert immobilier préqualifié, en date du six septembre mil neuf quatre-vingt-six, a été envoyé à ces autorités compétentes, avec attestation que la propriété vendue aura une destination commerciale, étant actuellement un garage avec atelier. Une copie de cette lettre restera ci-annexée.

Les lettres de réponse de l'Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire du Ministère de la région Bruxelloise en date du huit octobre mil neuf cent quatre-vingt-six, resteront ci-annexées.

Les parties devront s'entendre en ce qui concerne les servitudes mentionnées par le géomètre-expert concernant les biens vendus et la propriété restant appartenir à Madame Dervaux-Van Vlasselaer.

Dans l'acte prérappelé du trente octobre mil neuf cent nonante-cinq, dont question à l'origine de propriété, il est stipulé littéralement :

5. La partie acquéreur sera subrogée dans tous les droits et obligations de la partie venderesse en ce qui concerne les mitoyennetés, les clôtures et délimitations, la voirie actuelle et future, les rapports avec les administrations publiques, voisins et autres tiers, ainsi que dans tous les droits et obligations pouvant résulter des stipulations des titres de propriété réguliers et non prescrits.

5bis. La partie acquéreur ou ses ayants droit s'engagent à conserver leur compteur d'électricité commun, le propriétaire des deux emplacements de garage numérotés 1 et 2 sis à Auderghem rue de la Vignette 9, devant supporter sa consommation propre et payer une provision en conséquence.

... (on omet) ...

11. **Conditions particulières** : La partie venderesse déclare n'avoir personnellement constitué sur le bien vendu aucune servitude et ne pas savoir qu'il en existe d'autres que celles éventuellement mentionnées ci-après.

... (suivi de la mention suivante dans le procès-verbal de division d'une parcelle annexé audit acte) ...

Observations :

La division concernée ne sera effective qu'après approbation par les autorités compétentes.

La division génère la création de servitudes d'écoulement des eaux pluviales et leur évacuation.

Dans l'acte prérappelé du trente décembre deux mille cinq, dont question à l'origine de propriété, il est stipulé littéralement :

... I. **MODIFICATION DE L'ACTE DE BASE**

... (on omet) ...

1) de supprimer la servitude de passage carrossable au rez-de-chaussée depuis la chaussée de Wavre vers la propriété contiguë (par le fond) au profit du propriétaire de l'immeuble à Auderghem, chaussée de Wavre 1703, actuellement partie commune de l'immeuble et d'en faire une partie privative qui sera dénommée « Magasin » à laquelle sera rattachée des quotités dans les parties communes.

... (on omet) ...

6) d'autoriser le propriétaire de la vitrine et du magasin à démolir la vitrine pour l'incorporer dans le magasin et y ajouter les quotités précédemment attribuées à la vitrine.

## **II. VENTE**

... (on omet) ...

### **CONDITIONS SPECIALES**

L'acquéreur sera subrogé purement et simplement dans les droits et obligations résultant pour le vendeur des conditions spéciales qui pourraient être insérées dans les titres antérieurs, pour autant que lesdites stipulations soient toujours d'application. »

(...) »

Les futurs propriétaires des lots privatifs seront subrogés dans tous les droits et obligations pouvant résulter des stipulations qui précèdent pour autant que celles-ci soient encore d'application.

## **2. MISE SOUS LE RÉGIME DE LA COPROPRIÉTÉ ET DE L'INDIVISION FORCÉE**

Les comparantes déclarent vouloir placer l'ensemble immobilier sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément aux articles 577-3 à 577-14 du Code Civil et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que l'ensemble immobilier sera divisé sur base des plans et documents dont question ci-après :

- d'une part, en "parties privatives" appelées "appartement", "cave", "emplacement pour voiture", "emplacement pour moto" ou, de manière générale "lot privatif", qui seront la propriété privative exclusive de chaque propriétaire.

- d'autre part, en "parties communes" qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires.

Elles seront divisées en dix mille/dix millièmes (10.000/10.000ièmes) indivis et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privatifs formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de constitution de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès et de tous autres contrats.

Chacun de ces lots comprendra donc une partie privative ainsi qu'une quote-part dans les parties communes.

En conséquence, formera une entité juridique dans le chef de son propriétaire, constitutive d'un ensemble indivisible, le lot privatif avec comme accessoire inséparable la quote-part lui afférente dans les parties communes.

## **3. PLANS ET DOCUMENTS**

Les comparantes nous ont ensuite remis, pour rester annexés aux présentes :

- a) une copie du **dispositif du permis d'urbanisme** dont question au point 2°) de l'exposé préalable.

- b) les **avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente** de la Région de Bruxelles-Capitale des 5 octobre 2017, 22 novembre 2017, 5 juillet 2018 et du 16 mai 2019.

- c) une copie en format A4 des **plans de synthèse** numérotés de 01/25 à 25/25 déposés à l'appui de la demande de permis.

- d) le **tableau** déterminant la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative établi par Monsieur DEHON Vincent, architecte représentant la société coopérative "GS3 Architectes associés" ayant son siège à (1160) Auderghem, Boulevard des Invalides, 81.

- e) les **plans** dressés par Monsieur DEHON prénommé.

- f) le **plan** indiquant les zones de jardin dont certains copropriétaires auront la jouissance privative.

- g) une copie du **permis d'environnement** dont question au point 3°) de l'exposé préalable.

- h) le règlement d'ordre intérieur.

Ces documents demeureront ci-annexés après avoir été certifiés véritables et signés "*ne varietur*" par les comparantes et Nous, Notaire.

A l'exception des plans dont question au point e), ces documents seront enregistrés en même temps que le présent acte mais ne seront pas transcrits. Les plans dont question au point e) ne seront, quant à eux, ni enregistrés ni transcrits, les comparantes demandant l'application de l'article 26, troisième alinéa, 2° du code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe et de l'article 1, quatrième alinéa de la loi hypothécaire.

Ces plans ont en effet été enregistrés dans la base de données des plans de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale sous le numéro de référence **21332/10237**.

Les comparantes certifient que les plans n'ont plus été modifiés depuis lors.

Il est précisé qu'en cas de contradiction entre le rapport du géomètre et les dispositions du présent acte, ce sont ces dernières dispositions qui l'emporteront.

Les représentants de la société **■■■■■ ■■■■■** déclarent que les constructions seront réalisées conformément aux plans annexés au permis, sous réserve de certaines modifications qu'ils se réservent le droit d'apporter au cours de construction et qui seront, le cas échéant, détaillées dans les conventions de vente ou sur les plans y annexés. Ces modifications feront, si nécessaire, l'objet d'un permis d'urbanisme modificatif ou « *as-built* ».

#### **4. DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFÉRENTE À CHAQUE PARTIE PRIVATIVE**

Les parties privatives de l'ensemble immobilier sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans ci-annexés et les quotes-parts dans les parties communes sont fixées conformément au tableau ci-joint.

Les quotes-parts dans les parties communes ont été déterminées en tenant compte des valeurs respectives des parties privatives fixées en fonction de la superficie, de l'affectation et de la situation de la partie privative.

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

Toutefois, il est précisé que :

- lorsque l'unanimité de tous les copropriétaires n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.

- lorsque l'assemblée générale, à la majorité qualifiée requise par la loi, décide de travaux, de la division ou la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. Cette nécessité sera appréciée par un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif

des statuts de copropriété.

- tout copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée de manière inexacte ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'ensemble immobilier ;

La nouvelle répartition des quotes-parts dans les parties communes sera constatée par acte authentique à recevoir par le notaire désigné par l'assemblée générale.

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

Les parties privatives sont les suivantes :

<p align="center"><b>DESCRIPTIF DES EMPLACEMENTS POUR VOITURE ET POUR MOTO SITUÉS AUX SOUS-SOLS</b></p>
---

**1. L'emplacement pour voiture P01** situé au sous-sol ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé B 499 A P0034 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement pour voiture proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : vingt/dix millièmes (20/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

**2. L'emplacement pour voiture P02** situé au sous-sol ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé B 499 A P0035 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement pour voiture proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : dix-neuf/dix millièmes (19/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

**3. L'emplacement pour voiture P03** situé au sous-sol ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé B 499 A P0036 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement pour voiture proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : vingt/dix millièmes (20/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

**4. L'emplacement pour voiture P04** situé au sous-sol ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé B 499 A P0037 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement pour voiture proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : vingt/dix millièmes (20/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

**5. L'emplacement pour voiture P05** situé au sous-sol ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé B 499 A P0038 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement pour voiture proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : vingt et un/dix millièmes (21/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

**6. L'emplacement pour voiture P06** situé au sous-sol ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé B 499 A P0039 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement pour voiture proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : vingt-cinq/dix millièmes (25/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

**7. L'emplacement pour voiture P07** situé au sous-sol ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé B 499 A P0040 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement pour voiture proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : dix-huit/dix millièmes (18/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

**8. L'emplacement pour voiture P08** situé au sous-sol ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé B 499 A P0041 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement pour voiture proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : vingt/dix millièmes (20/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

**9. L'emplacement pour voiture P09** situé au sous-sol ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé B 499 A P0042 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement pour voiture proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : dix-neuf/dix millièmes (19/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

**10. L'emplacement pour voiture P10** situé au sous-sol ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé B 499 A P0043 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement pour voiture proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : dix-neuf/dix millièmes (19/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

**11. L'emplacement pour voiture P11** situé au sous-sol ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé B 499 A P0044 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement pour voiture proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : dix-neuf/dix millièmes (19/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

**12. L'emplacement pour voiture P12** situé au sous-sol ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé B 499 A P0045 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement pour voiture proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : dix-neuf/dix millièmes (19/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

**13. L'emplacement pour voiture P13** situé au sous-sol ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé B 499 A P0046 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement pour voiture proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : dix-neuf/dix millièmes (19/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

**14. L'emplacement pour voiture P14** situé au sous-sol ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé B 499 A P0047 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement pour voiture proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : dix-neuf/dix millièmes (19/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

**15. L'emplacement pour voiture P15** situé au sous-sol ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé B 499 A P0048 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement pour voiture proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : dix-neuf/dix millièmes (19/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

**16. L'emplacement pour voiture P16** situé au sous-sol ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé B 499 A P0049 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement pour voiture proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : dix-neuf/dix millièmes (19/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

**17. L'emplacement pour voiture P17** situé au sous-sol ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé B 499 A P0050 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement pour voiture proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : dix-neuf/dix millièmes (19/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

**18. L'emplacement pour voiture P18 pour personne à mobilité réduite** situé au sous-sol ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé B 499 A P0051 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement pour voiture proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : vingt-quatre/dix millièmes (24/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

**19. L'emplacement pour voiture P19 pour personne à mobilité réduite** situé au sous-sol ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé B 499 A P0052 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement pour voiture proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : vingt-huit/dix millièmes (28/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

**20. L'emplacement pour moto P20** situé au sous-sol ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé B 499 A P0053 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement pour moto proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : dix/dix millièmes (10/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

**21. L'emplacement pour moto P21** situé au sous-sol ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé B 499 A P0054 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement pour moto proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : dix/dix millièmes (10/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain.



**DESCRIPTIF DES PARTIES PRIVATIVES SE TROUVANT DANS LA  
PARTIE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER QUI PORTERA LE NUMÉRO 11 DE  
LA RUE DE LA VIGNETTE**

**Au niveau du sous-sol**

**1. La cave numérotée A.1** située au sous-sol ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé B 499 A P0018 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : quatre/dix millièmes (4/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

**2. La cave numérotée A.2** située au sous-sol ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé B 499 A P0019 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : trois/dix millièmes (3/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

**3. La cave numérotée A.3** située au sous-sol ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé B 499 A P0020 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : trois/dix millièmes (3/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

**4. La cave numérotée A.4** située au sous-sol ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé B 499 A P0021 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : trois/dix millièmes (3/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

**5. La cave numérotée A.5** située au sous-sol ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé B 499 A P0022 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : trois/dix millièmes (3/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

**6. La cave numérotée A.6** située au sous-sol ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé B 499 A P0023 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : trois/dix millièmes (3/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

**7. La cave numérotée A.7** située au sous-sol ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé B 499 A P0024 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : trois/dix millièmes (3/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

**8. La cave numérotée A.8** située au sous-sol ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé B 499 A P0025 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : trois/dix millièmes (3/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

#### **Au niveau du rez-de-chaussée**

**1. L'appartement A.0.1** (rue de la Vignette, 11 boîte 1) situé au rez-de-chaussée ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé B 499 A P0002 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une buanderie, une salle de bains avec water-closet, une chambre à l'avant, un hall de nuit donnant sur deux chambres à l'arrière dont l'une donne sur une salle de douche avec water-closet, un salon/salle à manger avec cuisine ouverte et la terrasse aménagée dans le jardin dont il est question au point b).

b) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien :

- la partie du jardin située à l'arrière dans le prolongement de cet appartement.

- l'emplacement pour vélo (crochet ou autre support) numéroté A.0.1 situé dans le local vélos.

c) en copropriété et indivision forcée : mille nonante-deux/dix millièmes (1.092/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

**2. L'appartement A.0.2** (rue de la Vignette, 11 boîte 2) situé au rez-de-chaussée ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé B 499 A P0003 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, un hall de nuit, une salle de douche, deux chambres à l'avant dont l'une donne sur une salle de bains (ou salle de douche) avec water-closet, un salon/salle à manger avec cuisine ouverte donnant sur une buanderie et la terrasse aménagée dans le jardin dont il est question au point b).

b) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien :

- la partie du jardin située à l'arrière dans le prolongement de cet appartement.

- l'emplacement pour vélo (crochet ou autre support) numéroté A.0.2 situé dans le local vélos.

c) en copropriété et indivision forcée : six cent quarante-neuf/dix millièmes (649/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

#### **Au niveau du premier étage**

**1. L'appartement A.1.1** (rue de la Vignette, 11 boîte 3) situé au premier étage ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé B 499 A P0004 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bains avec water-closet, une chambre à l'avant, une chambre à l'arrière donnant sur une salle de douche avec water-closet, un salon/salle à manger avec cuisine ouverte, une buanderie.

b) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien :

- la partie de la dalle de béton utilisée comme terrasse à l'arrière.

- l'emplacement pour vélo (crochet ou autre support) numéroté A.1.1 situé dans le local vélos.

c) en copropriété et indivision forcée : quatre cent nonante-trois/dix millièmes (493/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

**2. L'appartement A.1.2** (rue de la Vignette, 11 boîte 4) situé au premier étage ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé B 499 A P0005 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un salon/salle à manger avec cuisine ouverte, une buanderie, un hall de nuit, un water-closet, une salle de douche, trois chambres à l'arrière dont l'une donne sur une salle de bains avec water-closet.

b) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien :

- la partie de la dalle de béton utilisée comme balcon à l'avant et comme terrasse à l'arrière.

- l'emplacement pour vélo (crochet ou autre support) numéroté A.1.2 situé dans le local vélos.

c) en copropriété et indivision forcée : six cent vingt-huit /dix millièmes (628/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

#### **Au niveau du deuxième étage**

**1. L'appartement A.2.1** (rue de la Vignette, 11 boîte 5) situé au deuxième étage ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé B 499 A P0006 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bains avec water-closet, une chambre à l'avant, une chambre à l'arrière donnant sur une salle de douche avec water-closet, un salon/salle à manger avec cuisine ouverte, une buanderie.

b) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien :

- la partie de la dalle de béton utilisée comme balcon à l'arrière.

- l'emplacement pour vélo (crochet ou autre support) numéroté A.2.1 situé dans le local vélos.

c) en copropriété et indivision forcée : quatre cent quatre-vingt-neuf/dix millièmes (489/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

**2. L'appartement A.2.2** (rue de la Vignette, 11 boîte 6) situé au deuxième étage ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé B 499 A P0007 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un salon/salle à manger avec cuisine ouverte, une buanderie, un hall de nuit, un water-closet, une salle de douche, trois chambres à l'arrière dont l'une donne sur une salle de bains avec water-closet.

b) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien :

- la partie de la dalle de béton utilisée comme balcon à l'avant et à l'arrière.

- l'emplacement pour vélo (crochet ou autre support) numéroté A.2.2 situé dans le local vélos.

c) en copropriété et indivision forcée : six cent treize/dix millièmes (613/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

#### **Au niveau du troisième étage**

**1. L'appartement A.3.1** (rue de la Vignette, 11 boîte 7) situé au troisième étage ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé B 499 A P0008 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, une buanderie, un water-closet, une salle de douche, une chambre à l'arrière, un salon/salle à manger avec cuisine ouverte.

b) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien :

- la partie de la toiture plate utilisée comme terrasse à l'arrière.

- l'emplacement pour vélo (crochet ou autre support) numéroté A.3.1 situé dans le local vélos.

c) en copropriété et indivision forcée : quatre cent quarante et un/dix millièmes (441/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

**2. L'appartement A.3.2** (rue de la Vignette, 11 boîte 8) situé au troisième étage ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé B 499 A P0009 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un salon/salle à manger avec cuisine ouverte, une buanderie, un sas, un water-closet, une chambre à l'arrière donnant sur un dressing et une salle de bains avec water-closet.

b) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien :

- la partie de la toiture plate utilisée comme terrasse à l'avant et à l'arrière.

- l'emplacement pour vélo (crochet ou autre support) numéroté A.3.2 situé dans le local vélos.

c) en copropriété et indivision forcée : quatre cent soixante /dix millièmes (460/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

**DESCRIPTIF DES PARTIES PRIVATIVES SE TROUVANT DANS LA  
PARTIE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER QUI PORTERA LE NUMÉRO 9 DE  
LA RUE DE LA VIGNETTE**

**Au niveau du sous-sol**

**1. La cave numérotée B.1** située au sous-sol ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé B 499 A P0026 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : trois/dix millièmes (3/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

**2. La cave numérotée B.2** située au sous-sol ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé B 499 A P0027 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : trois/dix millièmes (3/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

**3. La cave numérotée B.3** située au sous-sol ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé B 499 A P0028 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : trois/dix millièmes (3/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

**4. La cave numérotée B.4** située au sous-sol ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé B 499 A P0029 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : trois/dix millièmes (3/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

**5. La cave numérotée B.5** située au sous-sol ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé B 499 A P0030 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa

porte.

b) en copropriété et indivision forcée : trois/dix millièmes (3/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

**6. La cave numérotée B.6** située au sous-sol ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé B 499 A P0031 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : trois/dix millièmes (3/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

**7. La cave numérotée B.7** située au sous-sol ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé B 499 A P0032 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : trois/dix millièmes (3/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

**8. La cave numérotée B.8** située au sous-sol ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé B 499 A P0033 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : trois/dix millièmes (3/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

#### **Au niveau du rez-de-chaussée**

**L'appartement B.0.1** (rue de la Vignette, 9 boîte 1) situé au rez-de-chaussée ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé B 499 A P0010 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une buanderie, une salle de bains avec water-closet, deux chambres à l'avant dont l'une donne sur une salle de douche, un salon/salle à manger avec cuisine ouverte et la terrasse aménagée dans le jardin dont il est question au point b).

b) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien :

- la partie du jardin située à l'arrière dans le prolongement de cet appartement.

- l'emplacement pour vélo (crochet ou autre support) numéroté B.0.1 situé dans le local vélos.

c) en copropriété et indivision forcée : six cent nonante-trois/dix millièmes (693/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

#### **Au niveau du premier étage**

**1. L'appartement B.1.1** (rue de la Vignette, 9 boîte 2) situé au premier étage ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé B 499 A P0011 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un salon/salle à manger avec cuisine ouverte, un sas donnant sur un water-closet, un hall de nuit, une salle de douche, une buanderie, deux chambres à l'arrière dont l'une donne sur une salle de bains avec water-closet.

b) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien :

- la partie de la dalle de béton utilisée comme balcon à l'avant et comme terrasse à l'arrière.

- l'emplacement pour vélo (crochet ou autre support) numéroté B.1.1 situé dans le local vélos.

c) en copropriété et indivision forcée : cinq cent vingt et un/dix millièmes (521/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

**2. L'appartement B.1.2** (rue de la Vignette, 9 boîte 3) situé au premier étage ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé B 499 A P0012 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, un salon/salle à manger avec cuisine ouverte, un hall de nuit, une salle de douche avec un water-closet, une buanderie, deux chambres à l'arrière et une chambre à l'avant donnant sur un dressing et une salle de bains avec water-closet.

b) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien :

- la partie de la dalle de béton utilisée comme balcon à l'avant et comme terrasse à l'arrière.

- l'emplacement pour vélo (crochet ou autre support) numéroté B.1.2 situé dans le local vélos.

c) en copropriété et indivision forcée : six cent quatre-vingt-quatre/dix millièmes (684/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

#### **Au niveau du deuxième étage**

**1. L'appartement B.2.1** (rue de la Vignette, 9 boîte 4) situé au deuxième étage ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé B 499 A P0013 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un salon/salle à manger avec cuisine ouverte, un sas donnant sur un water-closet, un hall de nuit, une salle de douche, une buanderie, deux chambres à l'arrière dont l'une donne sur une salle de bains avec water-closet.

b) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien :

- la partie de la dalle de béton utilisée comme balcon à l'avant et à l'arrière.

- l'emplacement pour vélo (crochet ou autre support) numéroté B.2.1 situé dans le local vélos.

c) en copropriété et indivision forcée : cinq cent dix /dix millièmes (510/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

**2. L'appartement B.2.2** (rue de la Vignette, 9 boîte 5) situé au deuxième étage ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé B 499 A P0014 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, un salon/salle à manger avec cuisine ouverte, un hall de nuit, une salle de douche avec water-closet, une buanderie, deux chambres à l'arrière et une chambre à l'avant donnant sur un dressing et une salle de bains avec water-closet.

b) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien :

- la partie de la dalle de béton utilisée comme balcon à l'avant.

- l'emplacement pour vélo (crochet ou autre support) numéroté B.2.2 situé dans le local vélos.

c) en copropriété et indivision forcée : six cent soixante-sept /dix millièmes (667/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

#### **Au niveau du troisième étage**

**1. L'appartement B.3.1** (rue de la Vignette, 9 boîte 6) situé au troisième étage ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé B 499 A P0015 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un salon/salle à manger avec cuisine ouverte, un sas donnant sur un water-closet, une chambre à l'arrière donnant sur une salle de douche et une buanderie.

b) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien :

- la partie de la toiture plate utilisée comme terrasse à l'avant et à l'arrière.

- l'emplacement pour vélo (crochet ou autre support) numéroté B.3.1 situé dans le local vélos.

c) en copropriété et indivision forcée : quatre cent nonante-six/dix millièmes (496/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

**2. L'appartement B.3.2** (rue de la Vignette, 9 boîte 7) situé au troisième étage ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé B 499 A P0016 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un salon/salle à manger avec cuisine ouverte, un hall de nuit, une buanderie, un water-closet, une salle de bains avec water-closet, deux chambres à l'avant.

b) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien :

- la partie de la toiture plate utilisée comme terrasse à l'avant et à l'arrière.

- l'emplacement pour vélo (crochet ou autre support) numéroté B.3.2 situé dans le local vélos.

c) en copropriété et indivision forcée : cinq cent nonante-sept /dix millièmes (597/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

#### **Au niveau du quatrième étage**

**L'appartement B.4.1** (rue de la Vignette, 9 boîte 8) situé au quatrième étage ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé B 499 A P0017 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un salon/salle à manger avec cuisine ouverte, un hall de nuit, une buanderie, un water-closet, une chambre à l'avant donnant sur une salle de bains.

b) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien :

- la partie de la toiture plate utilisée comme terrasse à l'avant et à l'arrière.

- l'emplacement pour vélo (crochet ou autre support) numéroté B.4.1 situé dans le local vélos.

c) en copropriété et indivision forcée : cinq cent douze/dix millièmes (512/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

Outre ce qui est dit ci-dessus, chaque lot privatif comporte les parties à l'usage exclusif du propriétaire et notamment :

- le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis inférieur (qui est partie commune),

- pour autant que les murs pris en considération ne soient pas des gros murs ou des murs porteurs tels que définis ci-après : la moitié des murs mitoyens séparant le lot privatif des lots privatifs voisins, la moitié des murs mitoyens séparant le lot privatif de locaux communs, la moitié des cloisons séparant deux terrasses dont la jouissance privative a été attribuée à des lots privatifs, les cloisons et murs intérieurs,

- les revêtements des murs se trouvant à l'intérieur du lot privatif ainsi que la décoration intérieure,

- le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond et les faux-plafonds,

- les portes, les plinthes, les châssis, les seuils de fenêtres, les parties vitrées des portes et fenêtres, les volets, persiennes, marquises ou stores pare-soleil,

- les coffres de cheminées et les sections de conduites desservant

exclusivement un lot privatif,

- les radiateurs à l'usage exclusif d'un lot privatif,
- toutes les canalisations adductives et évacuatives desservant exclusivement les lots privatifs,
- les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, salle de douche, et cætera),
- l'éventuel système de protection contre l'incendie se trouvant dans le lot privatif et ne desservant que celui-ci,
- l'éventuel système de ventilation ou de conditionnement d'air se trouvant dans le lot privatif et ne desservant que celui-ci.

Soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du lot privatif et qui sert à son usage exclusif.

En outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur du lot privatif mais est exclusivement à son usage, comme par exemple :

- le revêtement supérieur de l'éventuelle terrasse ou de l'éventuel balcon dont l'occupant du lot privatif aurait la jouissance privative à moins que ce revêtement fasse partie intégrante du gros-œuvre,
- les clôtures et/ou haies ceinturant le jardin dont l'occupant du lot privatif aurait la jouissance privative sous réserve des parties de ces clôtures et/ou haies qui devraient être considérées comme mitoyennes lorsqu'elles séparent deux jardins dont la jouissance privative est attachée à un lot (les clôtures et/ou haies séparant un jardin « privatif » et une partie commune devant être considérées comme privatives à l'appartement auquel est rattaché la jouissance du jardin concerné ; il en va de même de l'éventuel portillon permettant d'accéder du jardin aux parties communes),
- les conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, le tout sans préjudice à ce qui est précisé ci-dessus.

##### **5. DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES**

Les parties communes plus amplement décrites ci-après sont divisées en quotités attribuées aux lots privatifs suivant le mode de répartition énoncé ci-dessus. Les parties communes ont reçu l'identifiant parcellaire réservé B 499 A P0001.

Sont présumées communes, les parties de l'ensemble immobilier qui sont affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux et notamment :

1. Le sol et le sous-sol, c'est-à-dire toute la parcelle bâtie ou non bâtie ainsi que le sous-sol se trouvant sous le bâtiment, sous les voies d'accès et sous les cours et jardins, étant toutefois précisé que les occupants des appartements A.0.1, A.0.2 et B.0.1 auront chacun la jouissance privative et exclusive d'une partie du jardin délimitée au plan du rez-de-chaussée dont question au point 3 f) ci-dessus.

2. Toutes les sections de la porte de l'entrée carrossable à front de la rue de la Vignette (en ce compris la partie de la porte qui s'ouvrirait pour laisser passer des piétons),

3. La dalle de béton, la couche d'étanchéité et le revêtement de la rampe de parking (passage carrossable) menant au parking souterrain et du chemin d'accès longeant ce passage carrossable ; ce passage et ce chemin étant grevés d'une servitude de passage :



\* au profit de l'arrière de l'immeuble sis boulevard du Souverain, 260-262-264 et du bâtiment sis à l'arrière des immeubles sis chaussée de Wavre, 1713, 1715, 1717 et 1719 (cf. point c. ci-dessus traitant des servitudes et conditions spéciales résultant de titres de propriétés antérieurs).

\* au profit des préposés de SIBELGA qui pourront emprunter ce chemin pour accéder au local dans lequel se trouvera le transformateur.

4. La dalle de béton, la couche d'étanchéité et le revêtement du parking souterrain,

5. Les gros murs, c'est-à-dire les murs qui ont leur fondation dans le sol de manière que s'ils étaient détruits l'ensemble immobilier ne serait plus entier et les murs porteurs qui servent de soutien au bâtiment même si ces murs se trouvent en tout ou en partie dans un lot privatif.

Sont notamment des gros murs, les murs de façade. On assimile à la façade la décoration comprenant les ornements en saillie comme les balcons et l'oriel ainsi que l'éventuelle isolation extérieure, les briques de parement, etc...

6. Les garde-corps ou balustrades extérieurs.

7. Les murs de refend c'est-à-dire les murs du bâtiment qui jouxtes les propriétés voisines (ces murs ne seront pas mitoyens conformément aux prescriptions du permis).

8. Les murs clôturant le jardin ou leur mitoyenneté ainsi que les grilles, haies et autres clôtures qui remplissent le même rôle et les murets délimitant l'escalier de secours.

9. La moitié des murs séparant les parties communes des lots privatifs, ces murs devant être considérés comme mitoyens.

10. Le gros-œuvre (hourdis) des sols et plafonds (même s'ils se trouvent à l'intérieur d'un lot privatif) ainsi que les revêtements et enduits des murs, plafonds, des sols se trouvant dans les parties communes.

11. Les escaliers situés dans les deux parties de l'ensemble immobilier comprenant les marches ainsi que leurs accessoires comme la cage, la rampe, les balustrades, les ensembles vitrés (coupoles) placés dans les ouvertures qui éclairent l'escalier, les paliers (sas) qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage d'escaliers dans laquelle se déroulent les escaliers.

12. Les ascenseurs c'est-à-dire tant la cabine que les portes aux différents niveaux, la gaine, la trémie, le cabanon et la couverture en toiture, le mécanisme de levage (moteurs, contrepoids, ...).

13. Les locaux à usage commun de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux c'est-à-dire, outre les escaliers et les ascenseurs dont question ci-dessus, les locaux ou espaces suivants :

\* *au sous-sol* : le parking en sous-sol, les sas devant les ascenseurs, les dégagements donnant accès aux différentes caves, les locaux techniques comprenant le local chaudière, le local eau, le local cabine de transformation (dans lequel se trouvent les compteurs de gaz), le local compteurs électricité, l'escalier de secours menant du sous-sol au jardin à l'arrière ainsi que la porte donnant sur cet escalier.

\* *au rez-de-chaussée* :

- le hall d'entrée au rez-de-chaussée de l'immeuble portant le numéro 9 de la rue de la Vignette, le local poussettes sous l'escalier, le sas devant l'ascenseur et l'escalier.

- le hall d'entrée au rez-de-chaussée de l'immeuble portant le numéro 11 de la rue de la Vignette, le sas devant l'ascenseur et l'escalier.

- le local vélos ainsi que sa porte, le local de rangement contigu au local vélos ainsi que sa porte, le local rangement situé à droite de la rampe d'accès ainsi que sa porte donnant sur l'extérieur (il s'agit du local mis à disposition des occupants de l'immeuble sis Boulevard du Souverain, 260-262-264 afin qu'ils puissent y entreposer leurs vélos (cf. point c. ci-dessus traitant des servitudes et conditions spéciales résultant de titres de propriétés antérieurs)), les jardins et cours communs, l'escalier de secours venant du sous-sol et le chemin d'accès à cet escalier de secours.

- \* *au niveau du premier étage des deux immeubles* : le sas devant l'ascenseur et l'escalier.

- \* *au niveau du deuxième étage des deux immeubles* : le sas devant l'ascenseur et l'escalier.

- \* *au niveau du troisième étage des deux immeubles* : le sas devant l'ascenseur et l'escalier.

- \* *au niveau du quatrième étage de l'immeuble sis au numéro 9 de la rue de la Vignette* : le sas devant l'ascenseur et l'escalier.

14. La porte d'entrée au numéro 9 de la rue de la Vignette et la porte d'entrée au numéro 11 de la rue de la Vignette ainsi que les autres portes desservant les parties communes.

15. Les boîtes aux lettres.

16. Les aéras, gaines techniques, coffres, conduits et têtes de cheminée à l'exception des éléments desservant uniquement un lot privatif.

17. Le toit comprenant le hourdage, le revêtement et les éléments participant à l'isolation ainsi que les éléments composant les toitures végétales (toitures vertes extensives), les corniches, les gouttières, les lucarnes à l'exception des fenêtres ou ouvertures pratiquées dans le toit et qui n'ont pour objet que l'éclairage et l'aération des lots privatifs, ces dernières fenêtres ou ouvertures étant privatives au lot qu'elles desservent.

Il est ici précisé que sont également considérées comme toitures et, à ce titre, comme parties communes

- \* toutes les toitures plates sur lesquelles seront installées des terrasses ou des balcons.

La membrane d'étanchéité, la chape isolante le béton des hourdis et tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades en ce compris les murets qui clôturent la terrasse doivent également être considérés comme des éléments communs. Seul le revêtement supérieur (lattes ou dalles et plots) dépend privativement des appartements auxquels est rattachée la jouissance de la partie de toiture concernée.

- \* la toiture plate couvrant une partie du passage vers l'arrière ainsi que les colonnes supportant cette toiture.

18. Les descentes d'eaux pluviales, le réseau d'égouts et ses accessoires, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété dans son ensemble.

19. Les raccordements généraux des eaux, gaz et électricité ainsi que les compteurs (qui n'appartiendraient pas à la Commune, à des sociétés

concessionnaires ou à d'autres tiers) et accessoires y relatifs, le circuit de télédistribution éventuel, le l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux (y compris les points lumineux placés le long de la rampe d'accès au parking), prises, interrupteurs...) desservant les locaux communs définis ci-dessus ainsi que les sonnettes, le système de parlophone et les tableaux généraux sur lesquels sont placés les sonnettes.

20. Les puits et fosses d'aisance pour autant qu'ils desservent la copropriété ainsi la citerne d'eau de pluie.

21. La chaudière servant au chauffage des lots privatifs et des parties communes.

22. Le système de conditionnement d'air ou de ventilation desservant les immeubles et l'ensemble du système de ventilation desservant le parking en ce compris les ventilateurs, les conduites, les gaines, orifices d'apports d'air ou de rejet d'air vicié et le système de déclenchement.

23. Les systèmes de détection du Monoxyde de Carbone dans le parking (capteur, analyseur, système de régulation).

24. Tous les éléments relevant de la protection contre l'incendie et desservant le parking (extincteurs, dévidoirs, sprinklage, système d'alarme, ...) ou les autres locaux communs définis ci-dessus (extincteurs, système d'alarme, exutoire de fumée ...).

## **6. TABLEAU RECAPITULATIF DES QUOTES-PARTS AFFERENTES A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE**

Parties privatives	Quotes-parts dans les parties communes
L'emplacement pour voiture P01	20/10.000ièmes
L'emplacement pour voiture P02	19/10.000ièmes
L'emplacement pour voiture P03	20/10.000ièmes
L'emplacement pour voiture P04	20/10.000ièmes
L'emplacement pour voiture P05	21/10.000ièmes
L'emplacement pour voiture P06	25/10.000ièmes
L'emplacement pour voiture P07	18/10.000ièmes
L'emplacement pour voiture P08	20/10.000ièmes
L'emplacement pour voiture P09	19/10.000ièmes
L'emplacement pour voiture P10	19/10.000ièmes
L'emplacement pour voiture P11	19/10.000ièmes
L'emplacement pour voiture P12	19/10.000ièmes
L'emplacement pour voiture P13	19/10.000ièmes
L'emplacement pour voiture P14	19/10.000ièmes
L'emplacement pour voiture P15	19/10.000ièmes
L'emplacement pour voiture P16	19/10.000ièmes
L'emplacement pour voiture P17	19/10.000ièmes
L'emplacement pour voiture P18	24/10.000ièmes
L'emplacement pour voiture P19	28/10.000ièmes
L'emplacement pour moto P20	10/10.000ièmes
L'emplacement pour moto P21	10/10.000ièmes
La cave A.1	4/10.000ièmes

La cave A.2	3/10.000ièmes
La cave A.3	3/10.000ièmes
La cave A.4	3/10.000ièmes
La cave A.5	3/10.000ièmes
La cave A.6	3/10.000ièmes
La cave A.7	3/10.000ièmes
La cave A.8	3/10.000ièmes
La cave B.1	3/10.000ièmes
La cave B.2	3/10.000ièmes
La cave B.3	3/10.000ièmes
La cave B.4	3/10.000ièmes
La cave B.5	3/10.000ièmes
La cave B.6	3/10.000ièmes
La cave B.7	3/10.000ièmes
La cave B.8	3/10.000ièmes
L'appartement A.0.1	1.092/10.000ièmes
L'appartement A.0.2	649/10.000ièmes
L'appartement A.1.1	493/10.000ièmes
L'appartement A.1.2	628/10.000ièmes
L'appartement A.2.1	489/10.000ièmes
L'appartement A.2.2	613/10.000ièmes
L'appartement A.3.1	441/10.000ièmes
L'appartement A.3.2	460/10.000ièmes
L'appartement B.0.1	693/10.000ièmes
L'appartement B.1.1	521/10.000ièmes
L'appartement B.1.2	684/10.000ièmes
L'appartement B.2.1	510/10.000ièmes
L'appartement B.2.2	667/10.000ièmes
L'appartement B.3.1	496/10.000ièmes
L'appartement B.3.2	597/10.000ièmes
L'appartement B.4.1	512/10.000ièmes
Total	10.000/10.000ièmes

## **7. SERVITUDES CONVENTIONNELLES OU PAR DESTINATION DU PERE DE FAMILLE**

La division de l'ensemble immobilier implique la création de servitudes entre les différents lots privatifs dès que ceux-ci appartiendront à des propriétaires différents.

Ces servitudes trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre ;
- du passage d'un lot sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires - gaz - électricité - téléphone - radio - télédistribution - etc...) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci;

- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot ou un immeuble au profit d'un autre ou entre les parties privatives et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

Il est ici précisé que les servitudes particulières suivantes sont par ailleurs constituées en vertu des présentes :

1. les jardins dont la jouissance privative est attachée aux appartements A.0.1, A.0.2 et B.0.1 sont grevés d'une servitude dite « *de tour d'échelle* » permettant la pose d'échafaudages dans les jardins ou le passage de tous ouvriers et autres personnes compétentes en vue d'opérer des réparations aux parties communes.

2. les appartements auxquels est rattachée la jouissance d'une toiture plate sont grevés d'une servitude de passage au profit de tous ouvriers et autres personnes compétentes (munis de matériel léger) pour l'accès aux toitures en vue d'y effectuer les entretiens et travaux de réparations des parties communes.

Il est précisé que lorsque, dans le présent acte, un droit de jouissance exclusif et privatif sur une partie commune est attribué à l'occupant d'un lot privatif, ce droit constitue une servitude d'usage grevant la partie commune mentionnée dans la description du lot privatif concerné au profit de ce lot. Elle a un caractère réel et perpétuel et ne peut être détachée du lot concerné.

## **B. RÉGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ**

### **1. EXPOSE PREALABLE**

#### **Article 1 – Définition**

Le règlement de copropriété comprend notamment :

- \* la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et communes,
- \* les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que les clauses et les sanctions relatives au non-paiement des charges,
- \* les dispositions relatives aux assurances.

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

#### **Article 2 - Droits et obligations quant aux parties privatives**

Chacun des copropriétaires ou occupants a le droit de jouir et de disposer de ses parties privatives dans les limites fixées par le présent règlement et le règlement d'ordre intérieur et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et occupants et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'isolation de l'ensemble immobilier.

Les occupants de l'ensemble immobilier, devront toujours habiter l'ensemble immobilier et en jouir selon la notion juridique de « bon père de famille ».

#### **Article 3 - Travaux aux parties privatives**

Moyennant le respect des prescriptions urbanistiques et des règles de l'art, chaque copropriétaire peut modifier la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les autres lots privatifs.

Si un copropriétaire fait effectuer des travaux d'une certaine importance, le

syndic pourra exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour.

L'emplacement pour l'entreposage des matériaux ou autres sera strictement délimité par le syndic.

Le copropriétaire responsable des travaux sera tenu de remettre en parfait état ledit emplacement et ses abords. En cas de carence, fixée à huit jours maximum, le syndic aura le droit de faire procéder d'office et aux frais du copropriétaire concerné, à la remise en état de l'emplacement, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Il est interdit aux propriétaires ou occupants de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires.

L'assemblée peut faire dépendre son accord de certaines conditions particulières. Ces mêmes autorisations peuvent être accordées aux locataires à condition que leurs propriétaires respectifs donnent leur assentiment. Tous les travaux devront être exécutés suivant les règles de l'art et en prenant soin de troubler le moins possible la tranquillité des autres occupants.

Si les travaux entraînent le percement de gros murs, de murs porteurs, de murs de refend ou des modifications de l'ossature en béton armé, les travaux ne pourront être exécutés que moyennant l'accord de l'assemblée générale et sous la surveillance d'un architecte, d'un ingénieur ou de tout autre technicien dont les honoraires seront pris en charge par le ou les copropriétaire(s) faisant exécuter les travaux.

De toute façon, l'autorisation donnée par l'assemblée ne dégagerait pas le ou les copropriétaire(s) à charge de qui les travaux seraient exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux de modifications pourraient entraîner tant pour les autres lots privatifs que pour les parties communes.

Il est interdit à un propriétaire ou occupant de supprimer des radiateurs dans son lot privatif ou de les remplacer par des radiateurs d'un calibre différent, sauf autorisation préalable accordée par l'assemblée générale.

Lorsque les propriétaires négligent d'effectuer des travaux nécessaires à leur lot privatif ou à la partie dont ils ont la jouissance privative et exposent, par leur inaction, les autres lots ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic pourra le mettre en demeure de procéder aux travaux nécessaires. Cette mise en demeure se fera par lettre recommandée. Si le propriétaire n'a pas fait le nécessaire dans un délai de deux mois, le syndic pourra charger un entrepreneur de faire les travaux aux frais du propriétaire. En cas de réparations urgentes, le syndic pourra faire procéder à ces travaux sans attendre l'écoulement du délai de deux mois.

#### **Article 4 - Des limites de la jouissance des parties privatives**

##### **a) Harmonie**

Tout de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'ensemble immobilier, même s'il en va de parties dépendant exclusivement des lots privatifs, ne pourra être modifié que suite à une décision de l'assemblée générale.

Les travaux relatifs aux parties privatives dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'ensemble immobilier, devront être effectués par chaque copropriétaire en temps utile et de manière à conserver à l'ensemble immobilier

sa tenue de bon soin et entretien.

Le remplacement des fenêtres et de leurs seuils, des portes-fenêtres, des châssis et des vitres (et des stores pare-soleil ou volets éventuels), constituent des charges privatives à chaque lot privatif.

Toutefois afin d'assurer une parfaite harmonie à l'ensemble immobilier, le style de ces différents éléments ainsi que leur teinte ne pourront être modifiés que moyennant l'accord préalable de l'assemblée générale, le tout sans préjudice des règles en vigueur à ce moment en matière d'urbanisme.

Si les occupants veulent mettre des rideaux aux fenêtres à rue, des persiennes, des tentures, des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci devront être de couleur blanche ou blanc cassé.

#### b) Jardins

Les droits et obligations des copropriétaires concernant le jardin commun et les parties de jardin dont la jouissance privative et exclusive est attribuée aux copropriétaires seront déterminés dans le règlement d'ordre intérieur en vue notamment de faciliter leurs adaptations au gré des décisions des assemblées générales des copropriétaires.

Pour le surplus, il est expressément précisé que :

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

ii) le titulaire de la jouissance exclusive précitée n'aura pas le droit de construire sur la partie de jardin dont il a la jouissance, ni le droit de couvrir la terrasse ni, plus généralement, d'y poser un acte soumis à permis d'urbanisme. Seul le remplacement de la terrasse existante est autorisé. Si des matériaux nouveaux ou des teintes différentes sont utilisés, la modification devra être approuvée par l'assemblée générale des copropriétaires.

iii) en cas d'expropriation, l'indemnité versée par le pouvoir expropriant reviendra à l'association des copropriétaires.

#### c) Balcons et terrasses

Les frais d'entretien des balcons et des terrasses seront supportés par les propriétaires qui en ont l'usage.

Les occupants des appartements qui disposent d'un balcon ou d'une terrasse auront l'obligation d'entretenir l'écoulement des eaux de façon à permettre un écoulement normal.

Les frais afférents à la façade ou au béton des hourdis qui seraient exposés par la copropriété devront être remboursés par les personnes qui ont la jouissance des balcons ou terrasses s'il est établi que les dégâts causés aux hourdis ou aux autres parties communes sont dus de leur fait ou de leur défaut d'entretien.

#### d) Destination

A l'exclusion des caves et des emplacements de parking dont la destination résulte de leur nature même, les lots privatifs sont destinés à l'usage de logement. Les appartements au rez-de-chaussée pourront être affectés à des services ou professions libérales moyennant obtention des permis requis.

#### e) Location

Le copropriétaire pourra conférer un droit de jouissance (bail, occupation précaire) sur son lot privatif à tout tiers de son choix dont il répondra seul vis-à-vis des autres copropriétaires. Le copropriétaire restera seul à disposer du droit

de vote à l'assemblée. Il ne pourra céder son droit à son locataire ou occupant à moins que celui-ci ne soit dûment mandaté par écrit.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'ensemble immobilier conformément aux prescriptions du présent règlement, du règlement d'ordre intérieur et des décisions de l'assemblée.

Les mêmes obligations pèseront sur tout éventuel sous-locataire ou cessionnaire de bail.

Les copropriétaires seront tenus d'imposer à leurs locataires et occupants d'assurer leurs risques locatifs et leur responsabilité civile, à concurrence de montants suffisants, à l'égard des autres copropriétaires et occupants de l'ensemble immobilier et des voisins de la manière indiquée ci-après sous le titre « Assurances ».

Les copropriétaires sont tenus d'informer le syndic de la concession d'un droit d'occupation (personnel ou réel) dans les quinze jours calendriers de la concession.

Le syndic portera régulièrement et en temps utile à la connaissance des locataires ou occupants les modifications au présent règlement, au règlement d'ordre intérieur ainsi que les consignes et les décisions des assemblées susceptibles de les intéresser.

En cas d'inobservation des présents statuts et du règlement d'ordre intérieur par un locataire, un sous-locataire ou un cessionnaire de bail ou par tout autre occupant à quelque titre que ce soit, le copropriétaire concerné, après second avertissement donné par le syndic, sera tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

Dans le cadre de l'ordonnance du 8 mai 2014 relative à l'hébergement touristique et ses arrêtés d'exécution, les colocations, sous-locations partielles et autres mises à disposition de tiers du type « AirBnB » ou « homesharing » sont autorisées moyennant information préalable du syndic et communication à celui-ci des noms, adresse, numéros de téléphone portable, dates d'arrivée et de départ probable des tiers occupants.

Les copropriétaires voulant proposer un hébergement touristique dans leur appartement devront par ailleurs s'enregistrer préalablement auprès de Bruxelles Économie et Emploi et respecter les conditions imposées.

f) *Accès aux lots privatifs en cas de travaux aux parties communes ou pour l'exercice d'une servitude.*

Tout copropriétaire ou occupant doit donner accès à son lot privatif (occupé ou non), afin de permettre au syndic ou à un de ses préposés de contrôler le bon état du bâtiment et le respect du règlement de copropriété ou du règlement d'ordre intérieur. Les canalisations privatives pourront également être contrôlées si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

Les copropriétaires ou occupants doivent, de même et si nécessaire, donner accès à leur lot privatif, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et autres corps de métier exécutant des travaux d'entretien, de réparation ou de nettoyage aux parties communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec célérité et propreté.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des travaux aux parties communes quelle qu'en soit la durée.



Le propriétaire ou occupant qui est absent doit remettre la clé de ses locaux sous enveloppe scellée au syndic ou en dépôt à un mandataire habitant la Région de Bruxelles-Capitale. Dans ce dernier cas, le nom et l'adresse de ce mandataire doivent être portés à la connaissance du syndic afin qu'il puisse avoir accès aux locaux privatifs en cas de nécessité urgente.

Tout contrevenant à cette disposition supporterait exclusivement les frais supplémentaires résultant de l'omission.

g) Caves : Les caves ne pourront être vendues qu'à des propriétaires d'un lot privatif; elles ne pourront être louées qu'à des occupants d'un lot privatif.

Il est permis aux propriétaires d'échanger entre eux leur cave par acte authentique soumis à la transcription.

Un propriétaire peut toujours, par acte soumis à la transcription, vendre à un autre propriétaire, la cave qui est sa propriété.

h) Emplacements de parking : Les emplacements de parking ne peuvent être affectés qu'à usage privé.

Ils peuvent être vendus ou loués à des personnes qui ne sont pas par ailleurs propriétaires d'un appartement dans l'ensemble immobilier dans les limites du permis d'environnement en vigueur au moment de l'opération.

Il est permis aux propriétaires d'appartements ou d'autres lots privatifs d'échanger entre eux leurs emplacements de parking, par acte authentique soumis à la transcription.

Sans préjudice aux dispositions du règlement d'ordre intérieur, les copropriétaires des emplacements de parking sont dès à présent autorisés, moyennant l'obtention préalable de toutes les autorisations administratives requises, notamment le cas échéant celle du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, à faire installer, au départ de leur compteur privatif, une borne électrique pour recharger leur véhicule électrique pour autant que ladite borne soit supportée par l'installation électrique de l'immeuble. Tous frais d'installation de la borne (câbles, compteur, raccordement...) et consommations seront à charge des personnes qui en bénéficient.

Il est strictement interdit de cloisonner et/ou transformer un emplacement de parking en un local de réserve ou en dépôt.

En revanche, on peut réunir deux parkings contigus en un box pour voitures pour autant :

- \* que l'on reste dans les limites des emplacements,
- \* que le cloisonnement ne restreigne pas l'accessibilité aux autres emplacements de parking (pour ce faire, la cloison du box doit être installée en recul de quarante-cinq centimètres minimum par rapport à la ligne de peinture délimitant à l'origine les emplacements),
- \* que le cloisonnement n'empêche pas la manœuvre des autres véhicules et
- \* que les règles administratives en vigueur soient respectées en ce compris les réglementations de sécurité d'incendie.

#### **Article 5 - Droits et obligations quant aux parties communes**

Les parties communes appartiennent indivisément à chaque copropriétaire dans la proportion des quotes-parts qu'il détient dans la copropriété, telle qu'indiquée dans l'acte de base. En conséquence, elles n'appartiennent pas à

l'association des copropriétaires.

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

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

L'hypothèque et tout droit réel, créés sur un lot privatif, grevent, de plein droit, la quote-part des parties communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

Les copropriétaires et occupants ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé dans le présent règlement et dans le règlement d'ordre intérieur. Ils doivent user des parties communes conformément à leur destination, conformément aux dispositions du règlement d'ordre intérieur et dans la mesure compatible avec le droit des autres copropriétaires et occupants.

Les propriétaires ne peuvent apporter des modifications aux parties communes que dans les limites prévues dans le règlement de copropriété.

#### **Article 6 - Travaux, réparation et entretien des parties communes**

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires, suivant leurs quotes-parts dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement. Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

##### **a) Actes conservatoires et d'administration provisoire**

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

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

Y sont également assimilées les réparations présentant un caractère urgent telles que les réparations aux canalisations et au toit.

##### **b) Autres travaux**

Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou par de copropriétaires possédant ensemble au moins un/quart des quotes-parts dans les parties communes. Ces demandes seront soumises à la première assemblée ordinaire qui suit.

### **3. CHARGES COMMUNES**

#### **Article 7 – Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes**

Les charges communes incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes.

Sont considérées comme charges communes, sans que la liste soit limitative :

- a) les frais d'entretien, de nettoyage et de réparation des parties communes

et des installations communes ;

b) les dépenses d'eau, de gaz et d'électricité et, de manière générale, tous les frais de consommation relatifs aux parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, les frais concernant le matériel de prévention et de lutte contre les incendies, les bacs à ordures, les ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, l'abonnement d'entretien des ascenseurs, etcetera... ;

c) les frais d'administration, les honoraires du syndic, les fournitures de bureau, les frais de correspondance ;

d) les primes d'assurances des choses communes, de la responsabilité civile des copropriétaires ou résultant des dispositions légales ;

e) l'entretien du jardin commun, des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol ;

f) les indemnités dues par la copropriété à la suite d'une condamnation ou d'une transaction ;

g) les dettes contractées dans l'intérêt de l'association des copropriétaires ;

h) les frais de traitement de la pollution du sol pour autant que la loi mette ces frais à charge de l'association des copropriétaires ;

i) les frais de procédure intéressant la copropriété ;

j) les impôts relatifs à l'immeuble à moins qu'ils ne soient directement mis à charge du propriétaire ou de l'occupant des lots privatifs ;

k) les frais de reconstruction des choses communes détruites.

#### **Article 8 - Modification de la répartition des charges**

La répartition des charges peut être revue par l'assemblée générale ou par le Juge de Paix dans les conditions prévues par le Code Civil.

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

Ce décompte devra être approuvé par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

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

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

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

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

#### **Article 9 - Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire**

Dans le cas où un copropriétaire ou ceux dont il répond (son locataire,

occupant, ...) augmenterait les charges communes par son fait personnel, il appartiendra à ce copropriétaire de supporter seul cette augmentation à charge pour lui de les répercuter sur son locataire, occupant, ...éventuel.

**Article 10 - Recettes au profit des parties communes**

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

**Article 11 – Fonds de roulement**

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paie une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de trois mois en fonction du nombre de quotes-parts qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble.

Le syndic se charge de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'un lot privatif de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'ensemble immobilier.

Le montant de cette provision est décidé par l'assemblée générale sur base d'une évaluation et réclamé par le syndic ; il est exigible dès la prise de possession de chaque élément privatif.

**Article 12 - Fonds de réserve**

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic peut faire appel à une provision supplémentaire dénommée « fonds de réserve » dont le montant est fixé par l'assemblée générale.

Sauf décision contraire prise à la majorité des quatre/cinquièmes des voix, l'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'ensemble immobilier, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent.

L'assemblée générale peut ensuite décider de dispositions particulières pour la gestion de ce fonds de réserve, sans préjudice des obligations légales imposées au syndic.

Le fonds de réserve sera constitué au plus tôt deux ans après la réception provisoire des parties communes de l'ensemble immobilier.

**Article 13 - Paiement des charges communes**

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au syndic dans les quinze jours de la date d'invitation à payer.

Le copropriétaire qui ne paie pas le montant demandé dans les quinze jours de l'envoi de la demande de paiement par le syndic se verra envoyer une mise en demeure par ce dernier. Cette mise en demeure sera effectuée par lettre recommandée ou par lettre ordinaire remise à l'intéressé ou à son mandataire contre accusé de réception.

A partir de cette mise en demeure, il sera dû de plein droit par le copropriétaire défaillant un intérêt de dix pour cent (10%) l'an, calculé sur la somme restant due jour par jour jusqu'à son complet paiement, le tout sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Les indemnités versées sont réunies et font partie du fonds de réserve.

En cas de démembrement d'un lot ou de concession d'un droit réel de

jouissance, ainsi qu'en cas d'indivision de ce lot, tous les titulaires d'un droit sur ce lot seront tenus solidairement et indivisiblement envers la copropriété de la quote-part de ce lot dans les charges et dettes communes de l'ensemble immobilier, en principal et accessoires (intérêts, clauses pénales, etc...). Il n'appartient pas au syndic de procéder à la ventilation des charges entre les titulaires des différents droits réels et, si une telle ventilation est proposée, elle n'engagera en rien la responsabilité du syndic ou de la copropriété pas plus qu'elle ne préjudiciera au droit des titulaires du lot de la contester, étant entendu que la copropriété restera étrangère à tout litige qui surviendrait entre eux à ce propos et qu'en aucun cas un tel litige ne sera de nature à justifier le non-paiement des charges réclamées.

Il est loisible au syndic de souscrire une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.

Le règlement des charges communes échues ou résultant du décompte ou des décomptes établis par le syndic ne peut en aucun cas se faire au moyen du fonds de roulement, lequel doit demeurer intact.

#### **Article 14 - Recouvrement des charges communes**

Le syndic est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

A cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

a) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

A cette occasion, il ne devra justifier d'aucune autorisation spéciale de l'association des copropriétaires à l'égard des tribunaux et des tiers.

b) à recevoir lui-même à due concurrence ou à faire recevoir par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, cession des loyers et charges contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils seraient défaillants envers l'association des copropriétaires.

Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne pourra s'opposer à ces paiements entre les mains du syndic et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui aura donné quittance.

c) à réclamer aux copropriétaires, en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes de l'ensemble immobilier, la quote-part du défaillant dans les charges communes, à titre de provision.

Le copropriétaire défaillant supportera les frais de contentieux, à savoir les frais de citation, d'avocat et d'huissier et plus généralement tous les frais quelconques dans le cadre d'un recouvrement contentieux.

Tous les copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

#### **Article 15 - Privilège**

En cas de cession d'un lot privatif, l'association des copropriétaires dispose d'un privilège immobilier sur le lot vendu pour les charges dues relativement à ce lot. Ce privilège immobilier est limité aux charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent. Il prend rang, sans obligation d'inscription, après le privilège des frais de justice prévu à l'article 17 de loi hypothécaire du 16 décembre 1851, le privilège visé à l'article 114 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances et les privilèges inscrits antérieurement.

Le syndic devra veiller à informer le notaire instrumentant de toutes actualisations du décompte des charges dues par le copropriétaire sortant.

Lors de la cession du lot, le syndic doit remplir toutes les obligations découlant des articles 577-11 et 577-11/1 du Code civil. Il devra, en outre, délivrer, soit au copropriétaire sortant, soit au notaire instrumentant, dans les trois jours ouvrables qui suivent la demande, une attestation relatant que toutes les dettes dues par le copropriétaire sortant sont payées. Il en résulte que l'association des copropriétaires ne pourrait plus se prévaloir du privilège immobilier visé par l'article 27, 7° de la loi hypothécaire.

#### **Article 16 – Exercice social et comptes annuels du syndic**

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de la manière indiquée à l'article 577-8 §4, 17° du Code Civil.

L'exercice social de l'association des copropriétaires correspondra à l'année civile.

Le syndic présente annuellement les comptes de l'association des copropriétaires à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

Le syndic détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans ces comptes annuels en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

#### **4. ASSURANCES**

##### **Article 17 - Généralités**

1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée générale, le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrits pour le compte de la copropriété.

2. Les clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont annuellement discutées lors de l'assemblée générale des copropriétaires, sauf si celles-ci n'ont pas été modifiées. Les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels. Ils ne pourront être résiliés par le syndic que moyennant l'accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires. Si la résiliation émane de la compagnie d'assurances, le syndic veillera à souscrire une assurance provisoire et à mettre ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale des copropriétaires, qu'il convoquera d'urgence, le cas échéant.

3. En cas de dégât causé à un lot privatif, le syndic ne marque pas son accord sur l'indemnité proposée par l'assureur sans la signature des propriétaires concernés.

4. Les contrats d'assurances doivent couvrir l'ensemble immobilier et tous les copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le syndic délégué ou l'administrateur provisoire, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.

5. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.

6. Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'association des copropriétaires.

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

### **Article 18 - Types d'assurances**

I.- Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le syndic, aux frais de l'association des copropriétaires :

#### **1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes**

Cette assurance doit couvrir au moins les périls suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les conflits du travail et les attentats, les dégâts dus à l'électricité, la tempête, la grêle, la pression de la neige, les dégâts des eaux, le bris des vitrages, le recours des tiers, le chômage immobilier, les frais de déblais et de démolition, les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation, les frais de remise en état des jardins et abords et les frais d'expertise.

#### **2° Assurance responsabilité civile immeuble et ascenseur**

Cette assurance doit couvrir la responsabilité des copropriétaires et de leur personnel pour les accidents causés aux copropriétaires, aux occupants de l'ensemble immobilier ou de passage et aux tiers quels qu'ils soient, en raison :

- soit du mauvais état ou du mauvais entretien de l'ensemble immobilier.
- soit de l'usage des ascenseurs.
- soit pour toutes autres causes imprévues dont la responsabilité pourrait être mise à la charge de l'ensemble des copropriétaires (chute de matériaux, de cheminées, etcetera...) ou de l'un d'eux.

#### **3° Assurance du personnel salarié**

Si l'association des copropriétaires emploie du personnel salarié, une assurance accidents du travail et sur le chemin du travail, de même qu'une assurance de responsabilité civile envers les tiers, doivent être souscrites.

#### **4° Assurance responsabilité civile du syndic**

Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel exerçant son mandat à titre gratuit.

#### **5° Assurance responsabilité civile du commissaire aux comptes**

Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes ou du collège des commissaires, s'ils sont ou plusieurs copropriétaires non professionnels.

## **6° Assurance responsabilité civile des membres du conseil de copropriété**

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

II.- D'autres assurances peuvent être souscrites par le syndic si l'assemblée générale le décide.

### **Article 19 - Biens et capitaux à assurer**

L'assurance des biens couvre l'ensemble de l'ensemble immobilier, tant ses parties communes que ses parties privatives. Elle peut être étendue, le cas échéant, aux biens meubles appartenant à l'association des copropriétaires.

L'ensemble immobilier doit être assuré pour sa valeur de reconstruction totale à neuf, toutes taxes et honoraires compris, et le contrat d'assurance incendie doit contenir une clause selon laquelle l'assureur renonce à l'application de la règle proportionnelle. Ce montant doit être indexé selon les règles en vigueur en matière d'assurance incendie.

### **Article 20 - Assurances individuelles complémentaires**

1. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur lot privatif, il leur appartient de les assurer pour leur compte personnel et à leurs frais auprès de la compagnie qui assure le bâtiment.

2. De même, les copropriétaires qui estiment que l'assurance est faite pour un montant insuffisant ou qui souhaitent assurer d'autres périls ont la faculté de souscrire pour leur compte personnel et à leurs frais une assurance complémentaire.

3. Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être alloué par cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

### **Article 21 - Primes et surprimes**

Le syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts que chacun possède dans les parties communes. A défaut de disposer des fonds suffisants pour le paiement des primes, le syndic en avisera les copropriétaires par pli recommandé.

Si une surprime est due sur un contrat d'assurance du fait de la profession exercée par un copropriétaire ou du chef du personnel qu'il emploie ou du chef du locataire ou occupant de son lot privatif ou, plus généralement, pour tout fait imputable à l'un des copropriétaires ou à son occupant, cette surprime est à charge exclusive du copropriétaire concerné.

### **Article 22 - Responsabilité des occupants - Clause du bail**

Sauf dérogation écrite et préalable du syndic, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

*"L'occupant devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il occupe contre les risques d'incendie et les périls connexes, les dégâts des eaux, le bris des vitres et le recours des tiers. Cette assurance devra être contractée auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège dans un pays de l'Union Européenne. Les primes d'assurances sont à la charge exclusive de l'occupant qui devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ce contrat que du paiement de la prime annuelle, sur toute réquisition de la part de ce dernier".*



### **Article 23 - Franchises**

Lorsque le contrat d'assurance des biens (assurance-incendie et autres périls) prévoit une franchise à charge du ou des assuré(s), celle-ci sera supportée par :

1° l'association des copropriétaires, à titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune ;

2° le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans son lot privatif. Toutefois, si l'ensemble immobilier nécessite globalement des travaux d'entretien et de réparation, le propriétaire de ce lot ne sera tenu qu'au paiement de la franchise de base, l'éventuelle franchise majorée étant à charge de l'association des copropriétaires.

3° les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.

Lorsque le contrat d'assurance de responsabilité civile prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci constitue une charge commune.

### **Article 24 - Sinistres - Procédures et indemnités**

1.- Le syndic ou l'occupant sinistré veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le syndic peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement même dans un lot privatif.

2.- Le syndic supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts, sauf s'il s'agit de réparations concernant exclusivement un lot privatif.

3.- En cas de sinistre tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurances sont encaissées par le syndic et déposées sur un compte spécial ouvert à cet effet. Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cet accord transactionnel devra cependant être signé(e) par le ou les propriétaire(s) concerné(s) par le dommage, si celui-ci n'a aucune conséquence directe ou indirecte sur les parties communes ; une copie devra alors en être remise au syndic.

4.- Si la Compagnie d'assurance le requiert, il appartient au syndic d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de réparation ou reconstruction des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires. Le cas échéant, il lui appartient de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

5.- Les indemnités seront affectées par priorité à la réparation des dommages ou à la reconstruction de l'ensemble immobilier, si celle-ci a été décidée.

6.- Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaire(s) concerné(s) par le dommage ou à charge de l'association des copropriétaires si

le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire possède dans les parties communes, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value. Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal, majoré de deux points pour cent, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

7.- Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes, sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires.

**Article 25 - Destruction et reconstruction de l'ensemble immobilier - Fin de l'indivision**

1.- Par destruction de l'ensemble immobilier, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros-œuvre ou de la structure de l'ensemble immobilier.

La destruction est totale si l'ensemble immobilier a été détruit entièrement ou à concurrence de nonante pour cent au moins. La destruction totale d'une annexe est assimilée à une destruction partielle.

La destruction est partielle si elle affecte moins de nonante pour cent du gros-œuvre ou de la structure de l'ensemble immobilier.

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

- les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives ;
- les dommages qui ne concernent pas le gros-œuvre de l'ensemble immobilier.

2.- La destruction de l'ensemble immobilier peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par une assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurances ; elle peut aussi survenir lorsque l'ensemble immobilier a perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est soit la démolition et la reconstruction de l'ensemble immobilier, soit sa cession.

3.- La destruction totale ou partielle implique que l'assemblée générale doit décider du sort de l'ensemble immobilier, de sa reconstruction ou de sa cession en bloc et de la dissolution de l'association des copropriétaires.

4.- La destruction même totale de l'ensemble immobilier n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires, qui doit être décidée par l'assemblée générale.

5.- Les décisions de l'assemblée générale de reconstruire ou non sont prises :

- à la majorité de quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'ensemble immobilier en bloc ;
- à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de démolition et de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres

copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux.

6.- Si l'ensemble immobilier n'est pas reconstruit, l'assemblée générale devra statuer, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sur le sort de l'association des copropriétaires. Les choses communes seront alors partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

## **5. L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES ET SES ORGANES**

### **Section I – L'association des copropriétaires**

#### **Article 26 - Dénomination - Siège - Objet**

L'association des copropriétaires est dénommée "VINEA". Elle a son siège à (1160) Auderghem, rue de la Vignette, 9, et a pour objet unique la conservation et l'administration de l'ensemble immobilier.

#### **Article 27 - Personnalité juridique – Composition**

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique dès que les conditions visées à l'article 577-5 §1<sup>er</sup> du Code Civil sont remplies.

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

### **Section II – L'assemblée générale**

#### **Article 28 –Composition**

L'assemblée générale des copropriétaires est composée de tous les copropriétaires.

Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations. Il y assiste personnellement ou par mandataire sous réserve des dispositions du Code Civil et du règlement d'ordre intérieur.

#### **Article 29 - Pouvoirs**

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion des parties communes de l'immeuble et d'administration de l'association des copropriétaires sous réserve des pouvoirs attribués en vertu de la loi, du règlement de copropriété ou du règlement d'ordre intérieur au syndic et à chaque copropriétaire ou occupant.

L'assemblée générale ne dispose pas du pouvoir de représenter valablement l'association des copropriétaires sauf si tous les copropriétaires interviennent.

### **Section III – Autres organes de l'association des copropriétaires**

#### **Article 30 - Syndic**

La gestion journalière de l'ensemble immobilier est confiée à un syndic.

Il est renvoyé au règlement d'ordre intérieur en ce qui concerne le mode de nomination du syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renon éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission.

#### **Article 31 – Conseil de copropriété**

L'assemblée générale des copropriétaires pourra constituer un conseil de copropriété.

Il est renvoyé au règlement d'ordre intérieur en ce qui concerne sa mission, sa composition et les modes de délibération en son sein.

#### **Article 32 – Commissaire aux comptes**

Un commissaire aux comptes sera nommé.

Il est renvoyé au règlement d'ordre intérieur en ce qui concerne sa qualité, sa mission, les moyens qui lui sont donnés pour exercer sa mission, la durée de sa mission, sa rémunération et la fin de sa mission.

## **6. LANGUES**

### **Article 33 – langue(s) de rédaction**

Les présents statuts ont été rédigés en langue française.

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction des statuts en langue néerlandaise.

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

En cas de discordance entre la version française et la version néerlandaise, la version française l'emportera.

## **VI. RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR**

Il a en outre été arrêté un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'ensemble immobilier et aux détails de la vie en commun.

Ce règlement d'ordre intérieur restera ci-annexé après avoir été signé « *ne varietur* » par les comparantes et par nous, notaire. Il ne sera pas transcrit.

## **VII. RÉSERVE DE DROITS PAR LES COMPARANTES**

### **A. INSTALLATIONS D'UTILITÉ PUBLIQUE**

Concernant les installations d'utilité publique les comparantes se réserve le droit, pour elles-mêmes ou leurs ayants-droit, de conclure, jusqu'à la réception définitive des parties communes, des contrats au nom des copropriétaires afin d'assurer le raccordement de l'ensemble immobilier aux services d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, de télédistribution et d'internet.

Les copropriétaires donneront, par le seul fait de la signature de leur acte d'achat, mandat irrévocable à la société "██████████" aux fins de :

- a) conclure tous contrats pour la livraison de ces services ;
- b) conclure avec SIBELGA tous contrats d'échange, de vente, de droit de superficie, de droit d'emphytéose ou de location ou de constitution de servitude dans le cadre de la mise à disposition du local dans lequel sera placé le transformateur électrique.
- c) signer toutes demandes, actes ou pièces pour l'obtention des permis nécessaires.

Les préposés des associations intercommunales ou des organismes d'utilité publique auront, par ailleurs, le droit d'emprunter des espaces communs en vue d'accéder auxdits locaux et d'assurer la livraison, l'entretien et la réparation desdites installations d'utilité publique.

### **B. APPARTEMENT TÉMOIN - PUBLICITÉ**

Jusqu'au moment de la vente du dernier lot privatif, la société "██████████" se réserve, pour elle et pour ses ayants-droit, le droit d'aménager et d'utiliser gratuitement un appartement comme appartement témoin.

Les représentants de la société "██████████" ou ses cocontractants pourront dès lors, aussi longtemps que dure ce droit, emprunter à tout moment

les parties communes de l'ensemble immobilier afin de faire visiter aux candidats-acquéreurs l'appartement témoin.

La société " " se réserve pour la même période le droit d'apposer sur ou aux abords du bâtiment tout type de publicité afin de faciliter la commercialisation de son projet.

Cette publicité devra se faire dans le respect des prescriptions légales et urbanistiques en la matière.

La publicité effectuée ne pourra en aucun cas entraîner des limitations de la lumière entrant dans les lots privatifs déjà vendus.

Elle ne pourra pas non plus restreindre la vue qu'ont les occupants des lots privatifs vendus sur l'extérieur.

### VIII. MANDAT

Les comparantes déclarent, par les présentes, constituer pour mandataires spéciaux, avec pouvoir d'agir conjointement ou séparément :

a) [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

d) tous les collaborateurs de l'étude des notaires Paul Dauwe et Thomas Licoppe à Auderghem.

A qui ils donnent pouvoir de pour eux et en leur nom :

- signer toute modification ou rectification des présents statuts (dans les limites légales) ;
- vendre de gré à gré tout ou partie des lots privatifs situés dans l'ensemble immobilier visé par les présents statuts, moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables.
- faire dresser tous cahiers des charges, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels, ainsi qu'au droit de préemption.
- fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires ; en donner quittance avec ou sans subrogation.
- déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci.
- accepter des acquéreurs toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières.
- dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive, de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement. Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques.
- à défaut de paiement et, en cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant, devant tous juges et tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts,

éventuellement la vente sur saisie immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.

- conclure tous arrangements, transiger et compromettre.

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

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

## **IX. DISPOSITIONS TRANSITOIRES**

Toutes les clauses reprises au présent acte sont applicables dès qu'un lot privatif aura été cédé par les comparantes, sauf si celles-ci sont contraires à la loi en vigueur.

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

1) le premier syndic sera : l'Office des Propriétaires ayant son siège à (1000) Bruxelles, rue Vilain XIII, 53-55.

Cette société est nommée jusqu'au jour de la première assemblée générale qui sera appelée à confirmer son mandat. Les premières polices d'assurance seront souscrites par le syndic. Par la signature de son acte d'achat, chaque acquéreur d'un lot privatif confère mandat au syndic nommé par les comparantes aux fins de souscrire ces polices en son nom.

2) La première assemblée sera convoquée par le syndic.

Cette première assemblée générale sera notamment appelée à se prononcer :

- sur la désignation d'un mandataire commun habilité à octroyer la réception provisoire et définitive des parties communes de l'Ensemble immobilier au nom de l'ensemble des copropriétaires (à moins que le syndic ne confirme disposer des compétences nécessaires pour ce faire et accepter de se charger de cette mission) et,

- sur la désignation d'un prestataire de services habilité à procéder à l'entretien de l'ensemble des installations techniques et des parties communes de l'ensemble immobilier à dater de la réception provisoire des parties communes (à moins que le syndic ne confirme disposer des compétences nécessaires pour ce faire et accepter de se charger de cette mission),

À défaut de désigner la personne chargée de l'entretien des parties communes à dater de leurs réceptions, les copropriétaires assumeront seuls cet entretien, à la décharge des comparantes.

3) La présidence de la première assemblée reviendra au propriétaire du plus grand nombre de voix. En cas d'égalité des voix, au plus âgé d'entre eux.

## **X. DÉCLARATIONS DIVERSES**

### **A. ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les comparantes déclarent faire élection de domicile en leur siège susindiqué.

**B. FRAIS**

La participation des premiers acquéreurs dans les frais des présents statuts et leurs annexes est fixée forfaitairement à six cent cinquante euros (650,00 €) par appartement et cent euros (100,00 €) pour un emplacement de parking. Ces prix s'entendent hors TVA.

**C. ÉTAT CIVIL**

Le notaire certifie la dénomination, la forme juridique, la date de l'acte constitutif, le siège et le numéro d'entreprise des comparantes au vu des extraits publiés au Moniteur belge.

**D. DROIT D'ECRITURE**

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

**DONT ACTE**

Fait et passé à Auderghem, en l'étude.

Après qu'il ait été donné lecture intégrale des mentions visées à l'article 12 alinéa premier de la loi organique du notariat et des modifications apportées depuis l'envoi du projet et que le reste de l'acte ait été commenté, les comparante, représentées comme dit est, ont signé avec Nous, Notaire.