

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE

Le treize juin.

Devant Nous, **Quentin DE RUYDTS**, notaire associé résidant à Forest-Bruxelles, exerçant sa fonction dans la société à responsabilité limitée « Jean MARTROYE DE JOLY & Quentin DE RUYDTS, Notaires associés », ayant son siège à (1190) Forest, avenue Van Volxem 14, numéro d'entreprise 0748.834.258.

ONT COMPARU :

L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A ANDERLECHT, AVENUE FRANS VAN KALKEN 9, dont le siège est situé à (1070) Anderlecht, avenue Frans Van Kalken 9, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0700.927.146.

Ici représentée par son syndic, la société anonyme « **TONDEUR IMMO** », ayant son siège sis à (1070) Anderlecht, avenue Frans Van Kalken 9, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0770.447.541.

Laquelle société a été constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Quentin De Ruydts, à Forest, le 29 juin 2021, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 1^{er} juillet suivant, sous le numéro 21340357.

Dont les statuts n'ont pas été modifiés depuis, ainsi déclaré.

Ici représentée, conformément à l'article 15 de ses statuts, par son administrateur-délégué :

La société anonyme « **TONDEUR & CIE** », ayant son siège sis à (1070) Anderlecht, avenue Frans Van Kalken 9, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0436.341.533.

Dont le représentant permanent est Monsieur **TONDEUR Arnaud Jean-Philippe Louis-Nicolas**, né à Braine-l'Alleud, le 17 août 1988, numéro national 88.08.17-361.63, domicilié à (1410) Waterloo, avenue Reine Astrid 64, nommé à cette fonction aux termes de l'acte constitutif de la société anonyme « TONDEUR IMMO », dont question ci-avant.

Agissant en vertu de la décision prise lors de l'assemblée générale du 24 avril 2024 visant à approuver la présente modification de l'acte de base.

Identité des copropriétaires :

1/ Propriétaire des lots dénommés DP/DEUX, DP/DIX, DP/ONZE, DP/QUATORZE à DP/VINGT-ET-UN, et T/UN à T/QUINZE :

La société anonyme « **TONDEUR & CIE** », ayant son siège sis à (1070) Anderlecht, avenue Frans Van Kalken 9, inscrite au registre des personnes morales et assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro 0436.341.533.

2/ Propriétaires du lot dénommé DP/UN :

La société coopérative à responsabilité limitée « **BRUSSELS OFFICES CENTER** », en abrégé « **B.O.C.** », ayant son siège à (1070) Anderlecht, avenue

Frans Van Kalken 9, boîte 8, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0440.103.450.

3/ Propriétaire des lots dénommés DP/TROIS, DP/DOUZE et DP/TREIZE :

La société anonyme « **EXTENSA GROUP** », ayant son siège à (1000) Bruxelles, rue Picard 11, boîte 505, inscrite au registre des personnes morales et assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro 0425.459.618.

4/ Propriétaire du lot dénommé DP/QUATRE :

La société à responsabilité limitée « **FOUR STAR** », ayant son siège situé à (1800) Vilvoorde, Mechelsesteenweg 285, inscrite au registre des personnes morales et assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro 0810.152.908.

5/ Propriétaire du lot dénommé DP/CINQ :

La société à responsabilité limitée « **LEAN INVEST** », ayant son siège situé à (1070) Anderlecht, avenue Frans Van Kalken 9, boîte 4, inscrite au registre des personnes morales et assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro 0676.669.129.

6/ Propriétaires du lot dénommé DP/SIX :

a) La société anonyme « **MONEY INTERNATIONAL** », ayant son siège à (1080) Molenbeek-Saint-Jean, chaussée de Gand 100, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0475.445.104.

b) Monsieur **CHRAOUDOU Adil**, né à Sidi Belyout (Maroc), le 14 juillet 1972, numéro national 72.07.14-477.82, domicilié à (1000) Bruxelles, rue Locquenghien 30.

c) Monsieur **SAOUD Mohammed**, né à Saint-Josse-ten-Noode, le 18 octobre 1973, numéro national 73.10.18-139.51, et son épouse, Madame **KANDIL Salima**, née à Boom, le 21 mars 1981, numéro national 81.03.21-110.12, domiciliés ensemble à (2830) Willebroek, Tonstraat 1.

7/ Propriétaire du lot dénommé DP/SEPT :

La société à responsabilité limitée « **CAMELEON** », ayant son siège situé à (1190) Forest, avenue Molière 97, inscrite au registre des personnes morales et assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro 0435.169.912.

8/ Propriétaire des lots dénommés DP/HUIT, et DP/NEUF :

La société coopérative à responsabilité limitée « **BRUSSELS OFFICES CENTER** », prénommée.

Ci-après nommée « l'association des copropriétaires » ou « l'assemblée générale » ou « le comparant ».

L'association des copropriétaires, préalablement à la modification des statuts de l'immeuble, nous a exposé et a décidé ce qui suit :

EXPOSE PREALABLE

1. Propriété

Les membres de l'association des copropriétaires sont copropriétaires, ensemble.

2. Statut de l'immeuble

Ledit immeuble a été placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée aux termes d'un acte de base dressé par le notaire Edouard De Ruydts, à Forest, et à l'intervention du notaire Jean-Jacques Boel, à Asse, le 11 avril 1996, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 07 mai suivant, volume 11.794, numéro 13.

Cet acte a opéré ainsi la division juridique de l'immeuble en **36 lots privatifs**.

3. Descriptions des biens et origines de propriétés

Les membres de l'assemblée déclarent être respectivement propriétaires des lots dont la description et l'origine de propriété suit :

COMMUNE D'ANDERLECHT – Sixième division

Dans un immeuble de 9 étages en forme de tour, à usage de bureaux, sis à front de l'**avenue Frans Van Kalken 9**, sur et avec terrain :

- anciennement cadastré, selon acte de base, section D, partie du numéro 325/A, pour une contenance de 23 ares 13 centiares,
- actuellement cadastré, selon extrait récent de la matrice cadastrale, section D, numéro 325/D P0000, pour une contenance de 23 ares 13 centiares,
- actuellement précadastré, suite au dépôt du plan de géomètre dont question ci-après auprès de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale, section D, 325/F P0000.

1/ Le lot dénommé **DP/UN**, sis au sous-sol, appartenant à la société coopérative à responsabilité limitée « BRUSSELS OFFICES CENTER », prénommée, prénommée, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'ensemble du plateau proprement dit se composant de divers locaux, à l'exception du local d'ascenseurs, des ascenseurs proprement dits et de la cage d'escaliers dénommée « CAGE D'ESCALIERS T », ainsi que des locaux affectés au service de la copropriété, en ce compris entre autres la cabine à haute tension, la chaufferie, le conditionnement d'air et les échangeurs.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les trois cent soixante-cinq/mille cent dix-huitièmes (365/1.118ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Identifiants cadastraux : BU.SS/LOT DP1/PIE et PIE DP/UN Surface 2@4.5A.5B.5C.5D

Identifiants parcellaires : P0010 et P0009

Origine de propriété

Le bien prédécrit appartient à la société coopérative à responsabilité limitée

« BRUSSELS OFFICES CENTER », prénommée, pour l'avoir acquis de la société anonyme « WAREHOUSES DE PAUW », numéro d'entreprise 0417.199.869, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Danielle Duhén, à Berchem-Sainte-Agathe, et le notaire Alexis Lemmerling, à Bruxelles, le 30 septembre 2020, dûment transcrit au bureau de la sécurité juridique de Bruxelles 2.

La société anonyme « WAREHOUSES DE PAUW », prénommée, était propriétaire du bien prédécrit, avec la société anonyme « TONDEUR & CIE », sous plus grande contenance, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Gérard Snyers d'Attenhoven, à Bruxelles, le notaire Edouard De Ruydts, à Forest, et à l'intervention du notaire Jean-Jacques Boel, à Asse, le 30 juin 1993, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 14 juillet suivant, volume 10.998, numéro 11.

Aux termes de l'acte de base et de partage reçu par le notaire Edouard De Ruydts, à Forest, et à l'intervention du notaire Jean-Jacques Boel, à Asse, le 11 avril 1996, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 07 mai suivant, volume 11.794, numéro 13, le bien prédécrit a été attribué à la société anonyme « WAREHOUSES DE PAUW », prénommée.

2/ Le lot dénommé DP/DEUX, sis au rez-de-chaussée, appartenant à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

La moitié du plateau du rez-de-chaussée se composant de l'entrée ci-après dénommée « A », donnant sur l'aire de parking, et étant l'entrée située à gauche en regardant l'immeuble en face, de salles d'accueil et de réunions.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les vingt-cinq/mille cent dix-huitièmes (25/1.118ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Identifiant cadastral : fait partie de l'identifiant BU.REZ.1/C-20E

Identifiant parcellaire : fait partie de l'identifiant P0004

Origine de propriété

Le bien prédécrit appartient à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée, pour l'avoir acquis de la société anonyme « INDUSTRIEGEBOUWEN », numéro d'entreprise 0440.476, aux termes de l'acte de vente reçu par le notaire Edouard de Ruydts, à Forest, et à l'intervention du notaire Jean-Jacques Boel, à Asse, le 30 décembre 1997, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 09 janvier 1998, volume 12.391, numéro 12.

3/ Le lot dénommé DP/TROIS, sis au deuxième étage, appartenant à la société anonyme « EXTENSA GROUP », prénommée, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le plateau de bureaux proprement dit se composant de bureaux, salles de réunions, débarras, locaux toilettes.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les septante/mille cent dix-huitièmes (70/1.118ièmes) des parties

communes, dont le terrain.

Identifiant cadastral : BU2/LOTDP3

Identifiant parcellaire : P0012

Origine de propriété

Le bien prédécrit appartient à la société anonyme « EXTENSA GROUP », prénommée, pour l'avoir acquis de la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Edouard De Ruydts, à Forest, et le notaire Ken Penne, à Bruxelles, le 10 avril 2019, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, sous la formalité 49-T-12/04/2019-04786.

4/ Le lot dénommé **DP/QUATRE**, sis au troisième étage, appartenant à la société à responsabilité limitée « FOUR STAR », prénommée, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le plateau de bureaux proprement dit se composant de bureaux, salles de réunions, débarras, locaux toilettes.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les septante/mille cent dix-huitièmes (70/1.118ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Identifiant cadastral : BU3/DP4

Identifiant parcellaire : P0005

Origine de propriété

Le bien prédécrit appartient à la société à responsabilité limitée « FOUR STAR », prénommée, pour l'avoir acquis de la société anonyme « WAREHOUSES DE PAUW », prénommée, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Paul Bauwens, à Dilbeek, et à l'intervention du notaire Alexis Lemmerling, à Bruxelles, le 04 février 2020, dûment transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles.

5/ Le lot dénommé **DP/CINQ**, sis au quatrième étage, appartenant à la société à responsabilité limitée « LEAN INVEST », prénommée, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le plateau de bureaux proprement dit se composant de bureaux, salles de réunions, débarras, locaux toilettes.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les septante/mille cent dix-huitièmes (70/1.118ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Identifiant cadastral : BU4/DP5

Identifiant parcellaire : P0006

Origine de propriété

Le bien prédécrit appartient à la société à responsabilité limitée « LEAN INVEST », prénommée, pour l'avoir acquis de la société anonyme « WAREHOUSES DE PAUW », prénommée, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Danielle Duhén, à Berchem-Sainte-Agathe, le 31 mai 2018, dûment transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles.

6/ Le lot dénommé **LOT DP/SIX**, sis au cinquième étage, appartenant à la société anonyme « MONEY INTERNATIONAL », et aux consorts CHRAOUDOU – SAOUD - KANDIL, prénommés, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le plateau de bureaux proprement dit se composant de bureaux, salles de réunions, débarras, locaux toilettes.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les septante/mille cent dix-huitièmes (70/1.118ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Identifiant cadastral : BU5/DP6

Identifiant parcellaire : P0007

Origine de propriété

Le bien prédécrit appartient à la société anonyme « MONEY INTERNATIONAL », et aux consorts CHRAOUDOU – SAOUD – KANDIL, prénommés, pour l'avoir acquis de la société à responsabilité limitée « CAMELEON » et de la société à responsabilité limitée « B.M.M. IMMO INVEST », aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Eric Jacobs, à Bruxelles, et le notaire Tanguy le Maire, à Bruxelles, le 13 février 2023, transcrit au deuxième bureau de la sécurité juridique de Bruxelles, sous la formalité 49-T-20/02/2023-01805.

7/ Le lot dénommé **DP/SEPT**, sis au sixième étage, appartenant à la société à responsabilité limitée « CAMELEON », prénommée, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le plateau de bureaux proprement dit se composant de bureaux, salles de réunions, débarras, locaux toilettes.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les septante/mille cent dix-huitièmes (70/1.118ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Identifiant cadastral : BU6/DP7

Identifiant parcellaire : P0008

Origine de propriété

Le bien prédécrit appartient à la société à responsabilité limitée « CAMELEON », prénommée, pour l'avoir acquis de la société anonyme « WAREHOUSES DE PAUW », prénommée, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Eric Jacobs, à Bruxelles, et le notaire Alexis Lemmerling, à Bruxelles, le 27 septembre 2019, dûment transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles.

8/ Le lot dénommé **DP/HUIT**, sis au septième étage, appartenant à la société coopérative à responsabilité limitée « BRUSSELS OFFICES CENTER », prénommée, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le plateau de bureaux proprement dit se composant de bureaux, salles de réunions, débarras, locaux toilettes.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les septante/mille cent dix-huitièmes (70/1.118ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Identifiant cadastral : BU7/LOTDP8/

Identifiant parcellaire : P0011

Origine de propriété

Le bien prédécrit appartient à la société coopérative à responsabilité limitée « BRUSSELS OFFICES CENTER », prénommée, pour l'avoir acquis de la société anonyme « WAREHOUSES DE PAUW », prénommée, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Danielle Duhén, à Berchem-Sainte-Agathe, le 19 février 2015, et à l'intervention du notaire Jean-Jacques Boel, à Asse, le 19 février 2015, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, sous la formalité 49-T-23/02/2015-01916.

9/ Le lot dénommé **DP/NEUF**, sis au huitième étage, appartenant à la société coopérative à responsabilité limitée « BRUSSELS OFFICES CENTER », prénommée, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le plateau de bureaux proprement dit se composant de bureaux, salles de réunions, débarras, locaux toilettes.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les septante/mille cent dix-huitièmes (70/1.118ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Identifiant cadastral : BU8/LOTDP9/

Identifiant parcellaire : P0003

Origine de propriété

Le bien prédécrit appartient à la société coopérative à responsabilité limitée « BRUSSELS OFFICES CENTER », prénommée, pour l'avoir acquis de la société anonyme « WAREHOUSES DE PAUW », prénommée, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Olivier Timmermans, à Berchem-Sainte-Agathe, le 12 juillet 2011, et le notaire Jean-Jacques Boel, à Asse, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, sous la formalité 49-T-22/07/2011-8990.

10/ Le lot dénommé **DP/DIX**, sis au rez-de-chaussée, appartenant à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking proprement dit dénommé DP/P/1.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les quatre virgule neuf cent deux/mille cent dix-huitièmes (4,902/1.118ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Identifiant cadastral : PKG10/LOTDP10

Identifiant parcellaire : P0013

Origine de propriété

Le bien prédécrit appartient à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée, pour l'avoir acquis de la société anonyme

« INDUSTRIEGEBOUWEN », numéro d'entreprise 0440.476, aux termes de l'acte de vente reçu par le notaire Edouard de Ruydts, à Forest, et à l'intervention du notaire Jean-Jacques Boel, à Asse, le 30 décembre 1997, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 09 janvier 1998, volume 12.391, numéro 12.

11/ Le lot dénommé **DP/ONZE**, sis au rez-de-chaussée, appartenant à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking proprement dit dénommé DP/P/2.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les quatre virgule neuf cent deux/mille cent dix-huitièmes (4,902/1.118ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Identifiant cadastral : PKG10/LOTDP11

Identifiant parcellaire : P0015

Origine de propriété

Le bien prédécrit appartient à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée, pour l'avoir acquis de la société anonyme « INDUSTRIEGEBOUWEN », numéro d'entreprise 0440.476, aux termes de l'acte de vente reçu par le notaire Edouard de Ruydts, à Forest, et à l'intervention du notaire Jean-Jacques Boel, à Asse, le 30 décembre 1997, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 09 janvier 1998, volume 12.391, numéro 12.

12/ Le lot dénommé **DP/DOUZE**, sis au rez-de-chaussée, appartenant à la société anonyme « EXTENSA GROUP », prénommée, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking proprement dit dénommé DP/P/3.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les quatre virgule neuf cent deux/mille cent dix-huitièmes (4,902/1.118ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Identifiant cadastral : PKG12/LOTDP12

Identifiant parcellaire : P0014

Origine de propriété

Le bien prédécrit appartient à la société anonyme « EXTENSA GROUP », prénommée, pour l'avoir acquis de la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Edouard De Ruydts, à Forest, et le notaire Ken Penne, à Bruxelles, le 10 avril 2019, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, sous la formalité 49-T-12/04/2019-04786.

13/ Le lot dénommé **DP/TREIZE**, sis au rez-de-chaussée, appartenant à la société anonyme « EXTENSA GROUP », prénommée, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking proprement dit dénommé DP/P/4.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les quatre virgule neuf cent deux/mille cent dix-huitièmes (4,902/1.118ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Identifiant cadastral : PKG13/LOTDP13

Identifiant parcellaire : P0016

Origine de propriété

Le bien prédécrit appartient à la société anonyme « EXTENSA GROUP », prénommée, pour l'avoir acquis de la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Edouard De Ruydts, à Forest, et le notaire Ken Penne, à Bruxelles, le 10 avril 2019, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, sous la formalité 49-T-12/04/2019-04786.

14/ Le lot dénommé **DP/QUATORZE**, sis au rez-de-chaussée, appartenant à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking proprement dit dénommé DP/P/5.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les quatre virgule neuf cent deux/mille cent dix-huitièmes (4,902/1.118ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Identifiant cadastral : fait partie de l'identifiant BU.REZ.1/C-20E

Identifiant parcellaire : fait partie de l'identifiant P0004

Origine de propriété

Le bien prédécrit appartient à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée, pour l'avoir acquis de la société anonyme « INDUSTRIEGEBOUWEN », numéro d'entreprise 0440.476, aux termes de l'acte de vente reçu par le notaire Edouard de Ruydts, à Forest, et à l'intervention du notaire Jean-Jacques Boel, à Asse, le 30 décembre 1997, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 09 janvier 1998, volume 12.391, numéro 12.

15/ Le lot dénommé **DP/QUINZE**, sis au rez-de-chaussée, appartenant à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking proprement dit dénommé DP/P/6.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les quatre virgule neuf cent deux/mille cent dix-huitièmes (4,902/1.118ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Identifiant cadastral : fait partie de l'identifiant BU.REZ.1/C-20E

Identifiant parcellaire : fait partie de l'identifiant P0004

Origine de propriété

Le bien prédécrit appartient à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée, pour l'avoir acquis de la société anonyme « INDUSTRIEGEBOUWEN », numéro d'entreprise 0440.476, aux termes de l'acte de vente reçu par le notaire Edouard de Ruydts, à Forest, et à l'intervention du notaire Jean-Jacques Boel, à Asse, le 30 décembre 1997, transcrit au deuxième

bureau des hypothèques de Bruxelles, le 09 janvier 1998, volume 12.391, numéro 12.

16/ Le lot dénommé **DP/SEIZE**, sis au rez-de-chaussée, appartenant à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking proprement dit dénommé DP/P/7.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les quatre virgule neuf cent deux/mille cent dix-huitièmes (4,902/1.118ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Identifiant cadastral : fait partie de l'identifiant BU.REZ.1/C-20E

Identifiant parcellaire : fait partie de l'identifiant P0004

Origine de propriété

Le bien prédécrit appartient à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée, pour l'avoir acquis de la société anonyme « INDUSTRIEGEBOUWEN », numéro d'entreprise 0440.476, aux termes de l'acte de vente reçu par le notaire Edouard de Ruydts, à Forest, et à l'intervention du notaire Jean-Jacques Boel, à Asse, le 30 décembre 1997, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 09 janvier 1998, volume 12.391, numéro 12.

17/ Le lot dénommé **DP/DIX-SEPT**, sis au rez-de-chaussée, appartenant à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking proprement dit dénommé DP/P/8.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les quatre virgule neuf cent deux/mille cent dix-huitièmes (4,902/1.118ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Identifiant cadastral : fait partie de l'identifiant BU.REZ.1/C-20E

Identifiant parcellaire : fait partie de l'identifiant P0004

Origine de propriété

Le bien prédécrit appartient à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée, pour l'avoir acquis de la société anonyme « INDUSTRIEGEBOUWEN », numéro d'entreprise 0440.476, aux termes de l'acte de vente reçu par le notaire Edouard de Ruydts, à Forest, et à l'intervention du notaire Jean-Jacques Boel, à Asse, le 30 décembre 1997, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 09 janvier 1998, volume 12.391, numéro 12.

18/ Le lot dénommé **DP/DIX-HUIT**, sis au rez-de-chaussée, appartenant à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking proprement dit dénommé DP/P/9.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les quatre virgule neuf cent deux/mille cent dix-huitièmes (4,902/1.118ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Identifiant cadastral : fait partie de l'identifiant BU.REZ.1/C-20E

Identifiant parcellaire : fait partie de l'identifiant P0004

Origine de propriété

Le bien prédécrit appartient à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée, pour l'avoir acquis de la société anonyme « INDUSTRIEGEBOUWEN », numéro d'entreprise 0440.476, aux termes de l'acte de vente reçu par le notaire Edouard de Ruydts, à Forest, et à l'intervention du notaire Jean-Jacques Boel, à Asse, le 30 décembre 1997, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 09 janvier 1998, volume 12.391, numéro 12.

19/ Le lot dénommé **DP/DIX-NEUF**, sis au rez-de-chaussée, appartenant à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking proprement dit dénommé DP/P/10.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les quatre virgule neuf cent deux/mille cent dix-huitièmes (4,902/1.118ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Identifiant cadastral : fait partie de l'identifiant BU.REZ.1/C-20E

Identifiant parcellaire : fait partie de l'identifiant P0004

Origine de propriété

Le bien prédécrit appartient à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée, pour l'avoir acquis de la société anonyme « INDUSTRIEGEBOUWEN », numéro d'entreprise 0440.476, aux termes de l'acte de vente reçu par le notaire Edouard de Ruydts, à Forest, et à l'intervention du notaire Jean-Jacques Boel, à Asse, le 30 décembre 1997, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 09 janvier 1998, volume 12.391, numéro 12.

20/ Le lot dénommé **DP/VINGT**, sis au rez-de-chaussée, appartenant à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking proprement dit dénommé DP/P/11.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les quatre virgule neuf cent deux/mille cent dix-huitièmes (4,902/1.118ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Identifiant cadastral : fait partie de l'identifiant BU.REZ.1/C-20E

Identifiant parcellaire : fait partie de l'identifiant P0004

Origine de propriété

Le bien prédécrit appartient à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée, pour l'avoir acquis de la société anonyme « INDUSTRIEGEBOUWEN », numéro d'entreprise 0440.476, aux termes de l'acte de vente reçu par le notaire Edouard de Ruydts, à Forest, et à l'intervention du notaire Jean-Jacques Boel, à Asse, le 30 décembre 1997, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 09 janvier 1998, volume 12.391, numéro

12.

21/ Le lot dénommé **DP/VINGT-ET-UN**, sis au rez-de-chaussée, appartenant à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking proprement dit dénommé DP/P/12.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les quatre virgule neuf cent deux/mille cent dix-huitièmes (4,902/1.118ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Identifiant cadastral : fait partie de l'identifiant BU.REZ.1/C-20E

Identifiant parcellaire : fait partie de l'identifiant P0004

Origine de propriété

Le bien prédécrit appartient à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée, pour l'avoir acquis de la société anonyme « INDUSTRIEGEBOUWEN », numéro d'entreprise 0440.476, aux termes de l'acte de vente reçu par le notaire Edouard de Ruydts, à Forest, et à l'intervention du notaire Jean-Jacques Boel, à Asse, le 30 décembre 1997, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 09 janvier 1998, volume 12.391, numéro 12.

22/ Le lot dénommé **T/UN**, sis au sous-sol, appartenant à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

La cage d'escaliers menant à l'entité privative T/DEUX.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les six et demi/mille cent dix-huitièmes (6,5/1.118ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Identifiant cadastral : fait partie de l'identifiant BU.REZ.1/C-20E

Identifiant parcellaire : fait partie de l'identifiant P0004

Origine de propriété

Le bien prédécrit appartient à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée, pour l'avoir acquis avec la société anonyme « WAREHOUSES DE PAUW », sous plus grande contenance, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Gérald Snyers d'Attenhoven, à Bruxelles, le notaire Edouard De Ruydts, à Forest, et à l'intervention du notaire Jean-Jacques Boel, à Asse, le 30 juin 1993, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 14 juillet suivant, volume 10.998, numéro 11.

Aux termes de l'acte de base et de partage reçu par le notaire Edouard De Ruydts, à Forest, et à l'intervention du notaire Jean-Jacques Boel, à Asse, le 11 avril 1996, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 07 mai suivant, volume 11.794, numéro 13, le bien prédécrit a été attribué à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée.

23/ Le lot dénommé **T/DEUX**, sis au rez-de-chaussée, appartenant à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

La moitié du plateau du rez-de-chaussée se composant de l'entrée donnant sur l'aire de parking de la cage d'escalier dénommé « CAGE D'ESCALIER T » au niveau du rez-de-chaussée, de salles d'accueil et de réunions.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les trente-huit et demi/mille cent dix-huitièmes (38,5/1.118ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Identifiant cadastral : fait partie de l'identifiant BU.REZ.1/C-20E

Identifiant parcellaire : fait partie de l'identifiant P0004

Origine de propriété

Le bien prédécrit appartient à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée, pour l'avoir acquis avec la société anonyme « WAREHOUSES DE PAUW », sous plus grande contenance, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Gérard Snyers d'Attenhoven, à Bruxelles, le notaire Edouard De Ruydts, à Forest, et à l'intervention du notaire Jean-Jacques Boel, à Asse, le 30 juin 1993, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 14 juillet suivant, volume 10.998, numéro 11.

Aux termes de l'acte de base et de partage reçu par le notaire Edouard De Ruydts, à Forest, et à l'intervention du notaire Jean-Jacques Boel, à Asse, le 11 avril 1996, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 07 mai suivant, volume 11.794, numéro 13, le bien prédécrit a été attribué à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée.

24/ Le lot dénommé **T/TROIS**, sis au premier étage, appartenant à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le plateau de bureaux proprement dit se composant de bureaux, salles de réunions, débarras, locaux toilettes.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les septante-cinq/mille cent dix-huitièmes (75/1.118ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Identifiant cadastral : fait partie de l'identifiant BU.REZ.1/C-20E

Identifiant parcellaire : fait partie de l'identifiant P0004

Origine de propriété

Le bien prédécrit appartient à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée, pour l'avoir acquis avec la société anonyme « WAREHOUSES DE PAUW », sous plus grande contenance, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Gérard Snyers d'Attenhoven, à Bruxelles, le notaire Edouard De Ruydts, à Forest, et à l'intervention du notaire Jean-Jacques Boel, à Asse, le 30 juin 1993, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 14 juillet suivant, volume 10.998, numéro 11.

Aux termes de l'acte de base et de partage reçu par le notaire Edouard De Ruydts, à Forest, et à l'intervention du notaire Jean-Jacques Boel, à Asse, le 11 avril 1996, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 07 mai

suivant, volume 11.794, numéro 13, le bien prédécrit a été attribué à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée.

25/ Le lot dénommé **T/QUATRE**, sis au rez-de-chaussée, appartenant à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking proprement dit dénommé T/P/1.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les quatre virgule neuf cent deux/mille cent dix-huitièmes (4,902/1.118ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Identifiant cadastral : fait partie de l'identifiant BU.REZ.1/C-20E

Identifiant parcellaire : fait partie de l'identifiant P0004

Origine de propriété

Le bien prédécrit appartient à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée, pour l'avoir acquis avec la société anonyme « WAREHOUSES DE PAUW », sous plus grande contenance, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Gérald Snyers d'Attenhoven, à Bruxelles, le notaire Edouard De Ruydts, à Forest, et à l'intervention du notaire Jean-Jacques Boel, à Asse, le 30 juin 1993, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 14 juillet suivant, volume 10.998, numéro 11.

Aux termes de l'acte de base et de partage reçu par le notaire Edouard De Ruydts, à Forest, et à l'intervention du notaire Jean-Jacques Boel, à Asse, le 11 avril 1996, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 07 mai suivant, volume 11.794, numéro 13, le bien prédécrit a été attribué à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée.

26/ Le lot dénommé **T/CINQ**, sis au rez-de-chaussée, appartenant à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking proprement dit dénommé T/P/2.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les quatre virgule neuf cent deux/mille cent dix-huitièmes (4,902/1.118ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Identifiant cadastral : fait partie de l'identifiant BU.REZ.1/C-20E

Identifiant parcellaire : fait partie de l'identifiant P0004

Origine de propriété

Le bien prédécrit appartient à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée, pour l'avoir acquis avec la société anonyme « WAREHOUSES DE PAUW », sous plus grande contenance, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Gérald Snyers d'Attenhoven, à Bruxelles, le notaire Edouard De Ruydts, à Forest, et à l'intervention du notaire Jean-Jacques Boel, à Asse, le 30 juin 1993, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 14 juillet suivant, volume 10.998, numéro 11.

Aux termes de l'acte de base et de partage reçu par le notaire Edouard De Ruydts, à Forest, et à l'intervention du notaire Jean-Jacques Boel, à Asse, le 11

avril 1996, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 07 mai suivant, volume 11.794, numéro 13, le bien prédécrit a été attribué à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée.

27/ Le lot dénommé **T/SIX**, sis au rez-de-chaussée, appartenant à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking proprement dit dénommé T/P/3.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les quatre virgule neuf cent deux/mille cent dix-huitièmes (4,902/1.118ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Identifiant cadastral : fait partie de l'identifiant BU.REZ.1/C-20E

Identifiant parcellaire : fait partie de l'identifiant P0004

Origine de propriété

Le bien prédécrit appartient à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée, pour l'avoir acquis avec la société anonyme « WAREHOUSES DE PAUW », sous plus grande contenance, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Gérald Snyers d'Attenhoven, à Bruxelles, le notaire Edouard De Ruydts, à Forest, et à l'intervention du notaire Jean-Jacques Boel, à Asse, le 30 juin 1993, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 14 juillet suivant, volume 10.998, numéro 11.

Aux termes de l'acte de base et de partage reçu par le notaire Edouard De Ruydts, à Forest, et à l'intervention du notaire Jean-Jacques Boel, à Asse, le 11 avril 1996, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 07 mai suivant, volume 11.794, numéro 13, le bien prédécrit a été attribué à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée.

28/ Le lot dénommé **T/SEPT**, sis au rez-de-chaussée, appartenant à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking proprement dit dénommé T/P/4.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les quatre virgule neuf cent deux/mille cent dix-huitièmes (4,902/1.118ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Identifiant cadastral : fait partie de l'identifiant BU.REZ.1/C-20E

Identifiant parcellaire : fait partie de l'identifiant P0004

Origine de propriété

Le bien prédécrit appartient à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée, pour l'avoir acquis avec la société anonyme « WAREHOUSES DE PAUW », sous plus grande contenance, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Gérald Snyers d'Attenhoven, à Bruxelles, le notaire Edouard De Ruydts, à Forest, et à l'intervention du notaire Jean-Jacques Boel, à Asse, le 30 juin 1993, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 14 juillet suivant, volume 10.998, numéro 11.

Aux termes de l'acte de base et de partage reçu par le notaire Edouard De

Ruydts, à Forest, et à l'intervention du notaire Jean-Jacques Boel, à Asse, le 11 avril 1996, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 07 mai suivant, volume 11.794, numéro 13, le bien prédécrit a été attribué à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée.

29/ Le lot dénommé **T/HUIT**, sis au rez-de-chaussée, appartenant à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking proprement dit dénommé T/P/5.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les quatre virgule neuf cent deux/mille cent dix-huitièmes (4,902/1.118ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Identifiant cadastral : fait partie de l'identifiant BU.REZ.1/C-20E

Identifiant parcellaire : fait partie de l'identifiant P0004

Origine de propriété

Le bien prédécrit appartient à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée, pour l'avoir acquis avec la société anonyme « WAREHOUSES DE PAUW », sous plus grande contenance, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Gérald Snyers d'Attenhoven, à Bruxelles, le notaire Edouard De Ruydts, à Forest, et à l'intervention du notaire Jean-Jacques Boel, à Asse, le 30 juin 1993, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 14 juillet suivant, volume 10.998, numéro 11.

Aux termes de l'acte de base et de partage reçu par le notaire Edouard De Ruydts, à Forest, et à l'intervention du notaire Jean-Jacques Boel, à Asse, le 11 avril 1996, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 07 mai suivant, volume 11.794, numéro 13, le bien prédécrit a été attribué à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée.

30/ Le lot dénommé **T/NEUF**, sis au rez-de-chaussée, appartenant à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking proprement dit dénommé T/P/6.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les quatre virgule neuf cent deux/mille cent dix-huitièmes (4,902/1.118ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Identifiant cadastral : fait partie de l'identifiant BU.REZ.1/C-20E

Identifiant parcellaire : fait partie de l'identifiant P0004

Origine de propriété

Le bien prédécrit appartient à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée, pour l'avoir acquis avec la société anonyme « WAREHOUSES DE PAUW », sous plus grande contenance, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Gérald Snyers d'Attenhoven, à Bruxelles, le notaire Edouard De Ruydts, à Forest, et à l'intervention du notaire Jean-Jacques Boel, à Asse, le 30 juin 1993, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 14 juillet suivant, volume 10.998, numéro 11.

Aux termes de l'acte de base et de partage reçu par le notaire Edouard De Ruydts, à Forest, et à l'intervention du notaire Jean-Jacques Boel, à Asse, le 11 avril 1996, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 07 mai suivant, volume 11.794, numéro 13, le bien prédécrit a été attribué à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée.

31/ Le lot dénommé **T/DIX**, sis au rez-de-chaussée, appartenant à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking proprement dit dénommé T/P/7.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les quatre virgule neuf cent deux/mille cent dix-huitièmes (4,902/1.118ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Identifiant cadastral : fait partie de l'identifiant BU.REZ.1/C-20E

Identifiant parcellaire : fait partie de l'identifiant P0004

Origine de propriété

Le bien prédécrit appartient à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée, pour l'avoir acquis avec la société anonyme « WAREHOUSES DE PAUW », sous plus grande contenance, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Gérald Snyers d'Attenhoven, à Bruxelles, le notaire Edouard De Ruydts, à Forest, et à l'intervention du notaire Jean-Jacques Boel, à Asse, le 30 juin 1993, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 14 juillet suivant, volume 10.998, numéro 11.

Aux termes de l'acte de base et de partage reçu par le notaire Edouard De Ruydts, à Forest, et à l'intervention du notaire Jean-Jacques Boel, à Asse, le 11 avril 1996, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 07 mai suivant, volume 11.794, numéro 13, le bien prédécrit a été attribué à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée.

32/ Le lot dénommé **T/ONZE**, sis au rez-de-chaussée, appartenant à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking proprement dit dénommé T/P/8.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les quatre virgule neuf cent deux/mille cent dix-huitièmes (4,902/1.118ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Identifiant cadastral : fait partie de l'identifiant BU.REZ.1/C-20E

Identifiant parcellaire : fait partie de l'identifiant P0004

Origine de propriété

Le bien prédécrit appartient à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée, pour l'avoir acquis avec la société anonyme « WAREHOUSES DE PAUW », sous plus grande contenance, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Gérald Snyers d'Attenhoven, à Bruxelles, le notaire Edouard De Ruydts, à Forest, et à l'intervention du notaire Jean-Jacques Boel, à Asse, le 30 juin 1993, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 14 juillet suivant,

volume 10.998, numéro 11.

Aux termes de l'acte de base et de partage reçu par le notaire Edouard De Ruydts, à Forest, et à l'intervention du notaire Jean-Jacques Boel, à Asse, le 11 avril 1996, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 07 mai suivant, volume 11.794, numéro 13, le bien prédécrit a été attribué à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée.

33/ Le lot dénommé **T/DOUZE**, sis au rez-de-chaussée, appartenant à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking proprement dit dénommé T/P/9.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les quatre virgule neuf cent deux/mille cent dix-huitièmes (4,902/1.118ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Identifiant cadastral : fait partie de l'identifiant BU.REZ.1/C-20E

Identifiant parcellaire : fait partie de l'identifiant P0004

Origine de propriété

Le bien prédécrit appartient à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée, pour l'avoir acquis avec la société anonyme « WAREHOUSES DE PAUW », sous plus grande contenance, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Gérald Snyers d'Attenhoven, à Bruxelles, le notaire Edouard De Ruydts, à Forest, et à l'intervention du notaire Jean-Jacques Boel, à Asse, le 30 juin 1993, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 14 juillet suivant, volume 10.998, numéro 11.

Aux termes de l'acte de base et de partage reçu par le notaire Edouard De Ruydts, à Forest, et à l'intervention du notaire Jean-Jacques Boel, à Asse, le 11 avril 1996, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 07 mai suivant, volume 11.794, numéro 13, le bien prédécrit a été attribué à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée.

34/ Le lot dénommé **T/TREIZE**, sis au rez-de-chaussée, appartenant à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking proprement dit dénommé T/P/10.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les quatre virgule neuf cent deux/mille cent dix-huitièmes (4,902/1.118ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Identifiant cadastral : fait partie de l'identifiant BU.REZ.1/C-20E

Identifiant parcellaire : fait partie de l'identifiant P0004

Origine de propriété

Le bien prédécrit appartient à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée, pour l'avoir acquis avec la société anonyme « WAREHOUSES DE PAUW », sous plus grande contenance, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Gérald Snyers d'Attenhoven, à Bruxelles, le notaire Edouard De Ruydts, à Forest, et à l'intervention du notaire Jean-Jacques Boel, à Asse, le 30 juin 1993,

transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 14 juillet suivant, volume 10.998, numéro 11.

Aux termes de l'acte de base et de partage reçu par le notaire Edouard De Ruydts, à Forest, et à l'intervention du notaire Jean-Jacques Boel, à Asse, le 11 avril 1996, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 07 mai suivant, volume 11.794, numéro 13, le bien prédécrit a été attribué à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée.

35/ Le lot dénommé **T/QUATORZE**, sis au rez-de-chaussée, appartenant à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking proprement dit dénommé T/P/11.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les quatre virgule neuf cent deux/mille cent dix-huitièmes (4,902/1.118ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Identifiant cadastral : fait partie de l'identifiant BU.REZ.1/C-20E

Identifiant parcellaire : fait partie de l'identifiant P0004

Origine de propriété

Le bien prédécrit appartient à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée, pour l'avoir acquis avec la société anonyme « WAREHOUSES DE PAUW », sous plus grande contenance, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Gérald Snyers d'Attenhoven, à Bruxelles, le notaire Edouard De Ruydts, à Forest, et à l'intervention du notaire Jean-Jacques Boel, à Asse, le 30 juin 1993, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 14 juillet suivant, volume 10.998, numéro 11.

Aux termes de l'acte de base et de partage reçu par le notaire Edouard De Ruydts, à Forest, et à l'intervention du notaire Jean-Jacques Boel, à Asse, le 11 avril 1996, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 07 mai suivant, volume 11.794, numéro 13, le bien prédécrit a été attribué à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée.

36/ Le lot dénommé **T/QUINZE**, sis au rez-de-chaussée, appartenant à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking proprement dit dénommé T/P/12.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les quatre virgule neuf cent deux/mille cent dix-huitièmes (4,902/1.118ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Identifiant cadastral : fait partie de l'identifiant BU.REZ.1/C-20E

Identifiant parcellaire : fait partie de l'identifiant P0004

Origine de propriété

Le bien prédécrit appartient à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée, pour l'avoir acquis avec la société anonyme « WAREHOUSES DE PAUW », sous plus grande contenance, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Gérald Snyers d'Attenhoven, à Bruxelles, le notaire Edouard De Ruydts, à

Forest, et à l'intervention du notaire Jean-Jacques Boel, à Asse, le 30 juin 1993, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 14 juillet suivant, volume 10.998, numéro 11.

Aux termes de l'acte de base et de partage reçu par le notaire Edouard De Ruydts, à Forest, et à l'intervention du notaire Jean-Jacques Boel, à Asse, le 11 avril 1996, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 07 mai suivant, volume 11.794, numéro 13, le bien prédécrit a été attribué à la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée.

4. Servitudes – conditions spéciales

Le comparant déclare qu'il n'a conféré aucune servitude spéciale sur le bien prédécrit et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autre que celles reprise dans l'acte de base et de partage reçu par le notaire Edouard De Ruydts, à Forest, et à l'intervention du notaire Jean-Jacques Boel, à Asse, le 11 avril 1996, lequel acte fait état des conditions spéciales suivantes, littéralement reproduites :

« CONDITIONS SPECIALES

Le titre de propriété du comparant étant l'acte dressé par les Notaires Gérald Snyers d'Attenhoven, à Bruxelles et Edouard De Ruydts, à Forest, le trente juin mil neuf cent nonante trois, précité, contient les conditions spéciales ci-après littéralement reproduites :

« CONDITIONS SPECIALES DANS LE TITRE DE PROPRIETE

Le titre de propriété du vendeur, étant l'acte de vente par la commune d'Anderlecht, en date du seize mars mil neuf cent soixante-cinq, repris dans l'origine de propriété qui précède, stipule textuellement ce qui suit :

ASPECT

Les lots aliénés (complétant le lot 2825 acquis par la société ASAR le sept juin mil neuf cent soixante-trois) sont destinés à l'érection d'une usine moderne dans un cadre de verdure. Toutes les surfaces extérieures des bâtiments seront traitées en matériaux de façade et présenteront un caractère architectural et une unité de conception qui concourront à réaliser un ensemble harmonieux.

Les matériaux mis en œuvre sont naturels ou de qualité comparable et devront être agréés au préalable par le Collège.

Celui-ci se réserve le droit d'interdire tout matériau douteux, soit par son aspect, soit par sa durabilité incertaine.

Les bâtiments qui resteront inachevés pendant plus de deux ans seront pourvus d'une décoration de type « mur rideau » en attendant leur extension ou leur parachèvement définitif.

La cheminée ne sera pas implantée dans l'espace extérieur à la zone comprise entre la berge du canal de Charleroi et une ligne parallèle à 180 mètres de cette berge.

Les enseignes publicitaires ne dépasseront pas le couronnement des constructions et seront traitées avec grande sobriété.

Les présentes clauses et le fait que le terrain est vendu par la commune ne dispensent pas l'acquéreur de se pourvoir des autorisations administratives

prévues par la législation en matière d'urbanisme et d'établissements dangereux, insalubres et incommodes.

ESPACES LIBRES

Une proportion des deux cinquièmes de la surface délimitée au plan ci-annexé par les lettres ABCFG ne sera pas bâtie conformément à l'arrêté royal du vingt-quatre novembre mil neuf cent trente-deux créant le quartier de la rive gauche du Canal de Charleroi. Afin de créer le cadre recherché, les bâtiments seront séparés des voies publiques par des pelouses fleuries plantées d'arbres et d'arbustes ou des aires de stationnement également arborés.

Les surfaces non bâties destinées à recevoir ultérieurement des bâtiments ou autres ouvrages seront aménagées et plantées tant que cette affectation définitive ne sera pas réalisée et ce de la même manière que les surfaces appelées à rester non bâties.

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Au fur et à mesure de l'agrandissement des locaux bâtis au détriment des aires de stationnement, celle-ci seront reportées dans, sous ou sur les bâtiments et de manière à ne pas provoquer l'encombrement des voies publiques environnantes.

SERVITUDES

Une bande de terrain communal sera délimitée au plan ci-annexé par les lettres A E G H J K et longeant la limite sud du terrain ne pourra à titre de servitude, être affectée au dépôt de matières poussiéreuses, telles que ciment, briques ou charbon de houille, tant que les terrains aliénés seront utilisés à l'impression de journaux illustrés et autres documents. Cette bande de terrain aura une largeur maximum de 40 mètres à compter de la limite et s'incurvera aux approches du canal comme indiqué au plan ci-annexé.

EXPLOITATION

La Commune ne s'opposera pas à l'utilisation des solvants et de leurs additifs chlorés utilisés par les ateliers d'héliogravure, pour autant que cette utilisation soit admise par les lois belges.

Les acquéreurs respecteront toutes les stipulations qui précèdent à l'entière décharge du vendeur.

CONSTITUTION DE SERVITUDE

La contiguïté des trois lots, affectés jusqu'ici à l'usage d'une entreprise unique, peut entraîner un état de choses qui constituerait des servitudes réciproques si le fonds d'assiette de ces entités appartenait à des propriétaires différents ; ces servitudes prendront donc naissance dès la signature du présent acte et trouvent leur origine dans la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil.

Il peut en être notamment :

- des vues et des jours.*
- des écoulements des eaux pluviales et résiduelles des diverses conduites, installations et appareils nécessaires à l'exploitation d'un des trois complexes.*
- et en général, de toutes les communautés ou servitudes qui pourraient*

exister entre les trois lots et que révélera l'usage des lieux ; ces servitudes étant considérées comme perpétuelles et gratuites.

Afin de limiter au maximum les incertitudes à cet égard, le comparant a fait établir par le Bureau d'Etude IMMOREX, prénommé, une note reprenant les servitudes découlant du plan précité et qui restera ci-annexée.

Il est toutefois stipulé que l'énonciation reprise dans cette note ne pourra être considérée comme limitative au cas où la nature des lieux en révélerait d'autres.

Les acquéreurs devront de ces servitudes leur affaire personnelle à l'entière décharge du vendeur.

(...) ».

De ces conditions spéciales, il résulte que le présent immeuble provient d'un ensemble plus important.

A cet égard, le comparant déclare que les compteurs de la propriété adjacente, cadastrée selon plan cadastral, section D, numéro 325/B P0000, se trouvent dans le sous-sol de l'immeuble objet du présent acte de base. Cet état de fait résulte de la division dont question dans les conditions spéciales, et constitue une servitude. Le cas échéant, les copropriétaires de l'immeuble objet des présentes, devront permettre au propriétaire du terrain cadastré section D, numéro 325/B, d'avoir accès auxdits compteurs.

Par ailleurs, dans l'acte de base et de partage reçu par le notaire Edouard De Ruydts, à Forest, et à l'intervention du notaire Jean-Jacques Boel, à Asse, le 11 avril 1996, il est question des deux autres conditions spéciales suivantes, littéralement reprises :

« 1. Droit de préférence

En cas de cession, à titre onéreux, de quelque manière que ce soit, par l'une des parties, ou par ses ayants-droits à tout titre, de l'ensemble ou d'une des parties privatives de sa propriété dans le bien prédécrit, il est expressément prévu que l'autre partie, ou ses ayants-droits à tout titre, disposent d'un droit de préférence pour acquérir, à conditions égales, tout ou partie des biens dont la cession est proposée.

La partie cédante aura l'obligation d'avertir par voie d'huissier ou lettre recommandée avec accusé de réception, l'autre partie, de son intention de cession et de l'ensemble des conditions auxquelles la cession est proposée.

Cette dernière disposera d'un délai de six semaines pour signifier, par voie d'huissier ou lettre recommandée avec accusé de réception également, sa décision d'acquérir ou non, les biens dont la cession est proposée.

Les parties peuvent toutefois déroger, de manière expresse exclusivement, à ces formalités de signification.

Si la partie à laquelle la cession est proposée par préférence renonce à son droit, les modalités de la cession ne peuvent être modifiées.

S'il y a modification d'une ou de plusieurs ou de l'ensemble des conditions, une nouvelle signification, mentionnant expressément toutes les modifications

devra être effectuée par les mêmes voies que ceux précisées ci-dessus, à l'exception de toute autre, même si une dérogation a été accordée précédemment.

Les mêmes dispositions seront d'applicables autant de fois qu'il y aura modification des conditions initiales telles qu'elles auront été signifiées.

En cas de vente ou de revente en contravention avec les dispositions qui précèdent, la partie lésée pourra exiger, à titre de dommages-intérêts forfaitaires, une indemnité de dix pour cent du montant global de la transaction.

Ces clauses ne sont pas modifiées en cas de liquidation de la société candidate cédante.

Sauf dérogation expresse de la partie bénéficiaire du droit de préférence ou de ses ayants-droits à tout titre, n'importe quel propriétaire, à quelque stade de mutation qu'il se trouve, aura l'obligation de respecter le présent droit de préférence, et ce, jusqu'à ce que plus aucune des deux parties ne soit propriétaire de droits réels dans l'immeuble.

En cas de fusion, scission ou toute autre forme d'apport, total ou partiel, par l'une des comparantes, à une autre société, existante ou à créer, selon toutes modalités actuelles ou futures, le présent droit de préférence ne trouvera pas application, sauf s'il ressort de l'opération que son seul but ou que son but principal a été d'éluider le présent droit de préférence, ainsi qu'il pourrait en être, à titre exemplatif, de l'apport à titre principal de tout ou partie de la propriété des comparants à une autre société ou personne morale quelconque.

Dans ce cas, l'acte devra expressément mentionner la présente clause, laquelle s'imposera à tout nouveau propriétaire, avec les mêmes obligations et les mêmes sanctions.

2. Cession des emplacements de parking

Outre le droit de préférence dont question ci-dessus, la cession d'un ou plusieurs emplacements de parking n'est possible qu'à un propriétaire d'entité privative dans l'immeuble prédécrit, à l'exception de toute autre personne. ».

Le comparant déclare expressément que ledit droit de préférence ne sera plus d'application à partir de la signature des présentes.

Enfin, dans l'acte de vente de la société anonyme « TONDEUR & CIE », reçu par le notaire Edouard De Ruydts, et à l'intervention du notaire Jean-Jacques Boel, à Asse, le 30 décembre 1997, il est question de la condition spéciale suivante, textuellement reprise :

« Condition particulières :

Par les présentes, le vendeur, qui par ailleurs demeure propriétaire de plusieurs plateaux de bureau dans l'immeuble, a vendu l'ensemble des emplacements de parking qu'ils possédaient dans ledit immeuble, perdant de ce fait la possibilité de louer des emplacements aux occupants de ces plateaux.

Par suit, les parties ont expressément convenu que l'acquéreur aux présentes donnera en location auxdits occupants, à première demande du vendeur aux présentes, deux emplacements de parking par étage, et ce au loyer mensuel

indexé de mille cinq cents francs (1.500,-). Pro fisco, la charge résultant de cette stipulation est estimée à dix mille francs (10.000,-). » ».

Le comparant déclare expressément que ladite condition ne sera plus d'application à partir de la signature des présentes.

5. Renseignements urbanistiques

1. Sous réserve de ce qui est mentionné dans les renseignements urbanistiques dont question ci-après, le comparant déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien objet des présentes ait fait l'objet d'un Arrêté Royal d'expropriation, ni d'une mesure de protection prise en vertu de la législation sur les monuments et sites.

2. En application de l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire du neuf avril deux mille quatre (COBAT), une demande a été introduite à la Commune d'Anderlecht de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien. Ladite Commune a répondu par courrier daté du 14 mars 2024 textuellement ce qui suit :

« Renseignements urbanistiques relatifs aux dispositions réglementaires régionales et communales qui s'appliquent au bien.

1. En ce qui concerne la localisation :

*Selon le Plan Régional d'Affectation du Sol, en vigueur depuis le 29 juin 2001, le bien se situe en **espaces structurants, zones d'entreprises en milieu urbain.***

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un Plan d'Aménagement Directeur (PAD).

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan particulier d'Affectation du Sol (PPAS).

Depuis l'entrée en vigueur du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) le 29.06.2001, toutes les prescriptions de PPAS antérieurs, non conformes au PRAS, sont implicitement abrogées.

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de lotissement.

2. En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :

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

** Les prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) précité - le solde des superficies de bureaux et d'activité de production de biens immatériels admissibles (CASBA) est consultable à l'adresse internet suivante : <http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm> ;*

** Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du gouvernement du 21 novembre 2006 ou d'un Règlement Régional d'Urbanisme Zoné (RRUZ) ;*

** Les prescriptions des Règlements Communaux d'Urbanisme (RCU) et Règlement Communaux d'Urbanisme Spécifiques ou Zonés (RCUS ou RCUZ) suivants:*

- *Règlement Communal d'Urbanisme Spécifique : « RCU_2016 », Moniteur Belge du 17/10/2019.*

Les prescriptions du PRAS, du PAD et du RRU sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

Les périmètres des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : 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:

Le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un plan d'expropriation.

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

Le bien ne se situe pas dans un périmètre de préemption.

5. En ce qui concerne l'inscription du bien sur la liste de sauvegarde, son classement ou une procédure d'inscription ou de classement en cours :

Le bien n'est pas inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier.

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

Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde.

Le bien n'est pas repris dans la liste des biens classés.

6. En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activité inexploités :

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

7. En ce qui concerne l'existence éventuelle d'un plan d'alignement :

Le plan d'alignement actualisé pour ce bien n'est pas connu à ce jour.

8. Autres renseignements :

** Le bien n'est pas repris dans un contrat de quartier.*

** Le bien n'est pas compris dans un contrat de rénovation urbaine.*

** Le bien n'est pas situé dans un périmètre de zone de revitalisation urbaine.*

** Certaines activités et installations techniques sont soumises à permis d'environnement. C'est notamment le cas des citernes à mazout, des boxes de garages et emplacements de parking à l'air libre et autres activités industrielles et artisanales. Afin de vérifier si le bien fait l'objet d'un permis d'environnement, veuillez consulter la carte des permis d'environnement de Bruxelles Environnement : <http://novac-pe.irisnet.be/permis-environnement.html>.*

** Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15° de l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de Bruxelles Environnement, Site de Tour & Taxis, Avenue du Port 86C / 3000 à 1000 Bruxelles, ou via son site internet www.environnement.brussels.*

** Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à*

1040 Bruxelles.

* Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'une zone telle que visée à l'article 129 de la loi du 04 avril 2014 sur le contrat d'assurance terrestre.

* Pour obtenir des informations sur les zones inondables, veuillez consulter la carte des zones inondables de la Région de Bruxelles Capitale : http://geoportal.ibgebim.be/webgis/inondation_carte.phtml.

* La carte des arbres remarquables est disponible via le site web www.mybrugis.iris.net.be. Des règles particulières supplémentaires s'appliquent en cas d'abattage ou d'élagage / étêtage de ces arbres.

* 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.

Renseignements urbanistiques complémentaires destinés à tout titulaire d'un droit réel sur un bien immobilier, aux personnes qu'il autorise ou mandate ainsi qu'à tout intervenant à l'occasion de la mutation d'un bien immobilier, au regard des éléments administratifs dont nous disposons

1. En ce qui concerne les permis et certificats délivrés ainsi que les recours ou les refus éventuels :

Demande d'autorisation/permis/certificat	Objet	Décision et date
Demande de permis d'urbanisme n° 35859-PU	Transformation	Délivré le 24/12/1968.
Demande de permis d'urbanisme n° 38183-PU	Construire une station d'épuration d'eaux usées	Délivré le 25/03/1980.
Demande de permis d'urbanisme n° 38359-PU	Agrandissement	Délivré le 02/09/1980.
Demande de permis d'urbanisme n° 41388-PU	Les travaux de rénovation, d'amélioration et d'embellissement	Délivré le 05/07/1994.
Demande de permis d'urbanisme n° 50255-PU	Modifier le parking fermé (niveau -1) de l'immeuble à bureaux	Délivré le 23/01/2018.
Demande de permis d'urbanisme n° 50563-	Changer la destination du 2ème étage en lieu de culte	Classement dossier sans suite le 26/03/2019.
Demande de permis d'urbanisme n° PU 51520	Planter une nouvelle station radio mobilophonie Orange sur la toiture d'un immeuble de bureau	Délivré sous conditions le 23/07/2020.
Demande de permis d'urbanisme n° PU 51692	Changer l'affectation d'un plateau de bureaux en logements	Classement dossier sans suite le 14/10/2022.
Demande de permis d'urbanisme n° 52868	Mettre en conformité les modifications du parking fermé (niveau -1) d'un immeuble de bureaux	Situation du projet (avis communal délivré le 22/12/2023 et décision Régional du 01/02/2024).

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

NB : Seuls les plans cachetés par l'administration reflètent la situation légale du bâtiment.

Description du bien, tel que connu par nos services :

Bâtiment	Gabarit	Remarque
Un immeuble de bureaux	R+9	

2. En ce qui concerne les affectations ou utilisations licites du bien dans

chacune de ses composantes :

Au regard des éléments administratifs à notre disposition, le bien abrite les affectations et utilisations suivantes, réparties comme suit :

Bâtiment	Localisation	Destination	Nombre	Commentaire
Immeuble de bureaux	Sous-sol	Parking	/	7 emplacements de stationnement + 16 entrepôts, 10 emplacements vélos
	Rez-de-chaussée	Bureau		+ Parkings (37 emplacements extérieures)
	+1 étage	Bureau		
	+2 étage	Bureau		
	+3 étage	Bureau		
	+4 étage	Bureau		
	+5 étage	Bureau		
	+6 étage	Bureau		
	+7 étage	Bureau		
	+8 étage	Bureau		
	+9 étage			Etage technique

Au regard des éléments administratifs à notre dispositions, le nombre d'unités de logement indépendantes qui peuvent être considérées comme régulières s'élève à 0.

Le bien mis en vente est un immeuble de bureaux, entrepôts et parking.

N.b : Une visite de conformité est nécessaire afin de constater la bonne réalisation des travaux relative au permis d'urbanisme PU 52868.

3. En ce qui concerne les constats d'infraction :

Le bien a fait l'objet d'un constat d'infraction, référencé n° I-2021/3954-TAX-BUR-SD ayant pour objet : Poursuite de l'infraction: 6 Etage inoccupé

Le bien a fait l'objet d'un constat d'infraction, référencé n° I-2021/3956-TAX-BUR-SD ayant pour objet : Poursuite de l'infraction: bureau 2 etage vide

Le bien a fait l'objet d'un constat d'infraction, référencé n° I-2021/3957-TAX-BUR-SD ayant pour objet : Poursuite de l'infraction : REZ vide

Le bien a fait l'objet d'un constat d'infraction, référencé n° I-2021/3955-TAX-BUR-SD ayant pour objet : Poursuite de l'infraction: bureau du 5 etage inoccupé

Le bien a fait l'objet d'un constat d'infraction, référencé n° I-2023/4354-TAX-ITI-BUR/MO, ayant pour objet : bureaux vides au 5ème et 6ème étage

Le bien a fait l'objet d'un constat d'infraction, référencé n° I-2023/4355-TAX-ITI-BUR/MO, ayant pour objet : LOCAUX VIDE

Le bien a fait l'objet d'un constat d'infraction, référencé n° I-2023/4351-TAX-ITI-BUR/MO, ayant pour objet : Locaux vide

Le bien a fait l'objet d'un constat d'infraction, référencé n° I-2023/4525-TAX-ITI-BUR/RM, ayant pour objet : Bureau 3ème étage vide

Le bien a fait l'objet d'un constat d'infraction, référencé n° I-2023/4526-TAX-ITI-BUR/RM, ayant pour objet : Bureau vide 6ème étage (5ème vendu le 13/02/2023 => exo)

Le bien a fait l'objet d'un constat d'infraction, référencé n° I-2023/4524-TAX-ITI-BUR/RM, ayant pour objet : bureau vide au 2ème étage

4. En ce qui concerne les suspicions d'infraction :

Le bien ne fait l'objet d'aucune suspicion d'infraction.

L'absence de suspicions d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.

5. En ce qui concerne la mise à jour administrative de l'état du bien :

Voir point 3.

A notre connaissance, aucune mise à jour des plans n'est nécessaire.

Observations complémentaires.

*** Le descriptif sommaire n'est pas un document officiel. La commune n'intervient pas dans son élaboration et ne le valide pas, son contenu n'engage en rien la commune.**

** Les renseignements urbanistiques fournis sont valables à la date du présent courrier. Une modification ultérieure de la législation ou la fourniture de nouvelles preuves d'occupation peuvent avoir pour conséquence de modifier les informations fournies.*

** Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés aux articles 98§1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou par un règlement communal d'urbanisme, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code.*

**** Toute personne peut prendre connaissance auprès du service urbanisme de la commune du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir introduites, ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'ordonnance du 18 mars 2004 sur l'accès à l'information relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale. Nous vous conseillons très fortement de réaliser cette démarche, afin de vérifier par vous-même la présence d'éventuelles infractions urbanistiques cachées à notre administration, en comparant les plans légaux avec ce que vous connaissez du bien.***

** Des copies ou extraits des projets de plans approuvés, des permis de lotir non périmés et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale. Celle-ci est susceptible de demander des frais relatifs à la délivrance de ces documents, voire des preuves de propriété dans le cas des plans*

des permis d'urbanisme.

(...) ».

Sous réserve de ce qui est mentionné dans les renseignements urbanistiques, le comparant déclare que le bien objet des présentes n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98 paragraphe 1 du COBAT.

Par conséquent, aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur ledit bien tant qu'un permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

6. Gestion des sols pollués

Le comparant déclare avoir été informé des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au cédant d'un bien immobilier de transmettre au cessionnaire une attestation du sol délivrée par Bruxelles Environnement et, s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de faire procéder, à moins d'en être dispensé expressément, à une reconnaissance de l'état de sol ainsi que, le cas échéant, au traitement de la pollution.

Le comparant reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles Environnement en date du 22 mars 2024.

et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

CATEGORIE	AUCUNE	La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol
OBLIGATIONS		
Actuellement, il n'y a pas d'obligations concernant la parcelle, que ce soit en cas d'aliénation de droits réels (ex. : vente) ou de cession d'un permis d'environnement. Attention : certains faits (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.		

Le comparant déclare avoir reçu une copie de l'attestation du sol.

Le comparant déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans les parties communes ou dans le lot privatif vendu.

7. Assemblée générale

Aux termes des décisions des assemblées générales extraordinaires du 09 janvier 2019 et du 24 avril 2024, il a été décidé de :

- Diviser le rez-de-chaussée, de céder le hall d'entrée (partie des lots

DP/DEUX et T/DEUX, propriété de la société anonyme « TONDEUR & CIE ») à la copropriété pour le prix de QUARANTE-CINQ MILLE DEUX CENT VINGT-SEPT EUROS (45.227,00 €), et d'affecter la partie cédée en une partie commune, ainsi que de réaménager complètement le sous-sol.

La cession se fera aux clauses et conditions ci-après stipulées sous le titre « conditions de la cession ».

En conséquence et à la demande de l'association des copropriétaires, le géomètre expert-immobilier Jordan Cornet, géomètre-expert à Evere, a établi un nouveau rapport de répartition des quotités, aux termes d'un procès-verbal du 15 novembre 2023, enregistré dans la base de données de plans sous le numéro **21306/10220** et qui restera ci-annexée.

- Modifier le règlement de copropriété de l'immeuble pour le mettre en conformité avec les lois des 30 juin 1994, et 2 juin 2010, modifiées par les lois du 13 août 2011 et du 15 mai 2012 et du 18 juin 2018.

Eu égard à la division du sous-sol et du rez-de-chaussée, de la nouvelle répartition des millièmes, et de la modification du règlement de copropriété, l'assemblée générale des copropriétaires a décidé d'établir de **nouveaux statuts**, en remplacement de l'acte de base reçu par le notaire Edouard De Ruydts, à Forest, et le notaire Jean-Jacques Boel, à Asse, le 11 avril 1996, reprenant une nouvelle description de l'ensemble des lots privatifs et communs de l'immeuble, et un nouveau règlement de copropriété.

Les procès-verbaux des assemblées générales du 09 janvier 2019 et du 24 avril 2024 resteront ci-annexés.

Ceci exposé, l'association des copropriétaires nous a requis, Notaires, d'acter authentiquement ce qui suit :

DIVISION DU SOUS-SOL ET DU REZ-DE-CHAUSSEE
NOUVEL ACTE DE BASE AVEC UNE NOUVELLE DESCRIPTION DE
L'IMMEUBLE

Aux termes des décisions des assemblées générales extraordinaires du 24 avril 2024, il a été décidé de procéder à une nouvelle division du sous-sol et du rez-de-chaussée, tel que repris dans le rapport du géomètre dont question ci-avant.

Ladite division concerne les lots DP/UN, DP/DEUX, DP/DIX à DP/VINGT-ET-UN, T/UN, T/DEUX, et T/QUATRE à T/QUINZE, à l'exclusion des autres lots.

Cette nouvelle division concerne tant les parties privatives que les parties communes.

Par ailleurs, cette division entraîne une nouvelle description des lots privatifs et communs, ainsi qu'une nouvelle répartition des millièmes, également reprises dans le rapport du géomètre dont question ci-avant.

1. Autorisation de division :

Le courrier de la Commune d'Anderlecht, daté du 14 mars 2024, dont question ci-avant, stipule textuellement ce qui suit :

Bâtiment	Localisation	Destination	Nombre	Commentaire
Immeuble de bureaux	Sous-sol	Parking	/	7 emplacements de stationnement + 16 entrepôts, 10 emplacements vélos
	Rez-de-chaussée	Bureau		+ Parkings (37 emplacements extérieures)
	+1 étage	Bureau		
	+2 étage	Bureau		
	+3 étage	Bureau		
	+4 étage	Bureau		
	+5 étage	Bureau		
	+6 étage	Bureau		
	+7 étage	Bureau		
	+8 étage	Bureau		
	+9 étage			Etage technique

2. Nouvelle description de l'ensemble immobilier suite à la division du sous-sol et du rez-de-chaussée :

La nouvelle description des parties privatives de l'immeuble érigées sur les zones destinées à la bâtisse, est basée sur les plans et procès-verbal du géomètre ci-annexés. Les quotes-parts dans les parties communes sont fixées conformément au rapport ci-joint.

1.- Le lot E1, étant l'entrepôt 1 situé au sous-sol, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'entrepôt proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Deux cent trente-cinq/dixmillièmes (235/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Propriété actuelle de la société coopérative à responsabilité limitée « BRUSSELS OFFICES CENTER », prénommée.

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0015

2.- Le lot E2, étant l'entrepôt 2 situé au sous-sol, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'entrepôt proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Cent quinze/dixmillièmes (115/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Propriété actuelle de la société coopérative à responsabilité limitée « BRUSSELS OFFICES CENTER », prénommée.

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0016

3.- Le lot E3, étant l'entrepôt 3 situé au sous-sol, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'entrepôt proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Septante-six/dixmillièmes (76/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Propriété actuelle de la société coopérative à responsabilité limitée « BRUSSELS OFFICES CENTER », prénommée.

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0017

4.- Le lot **E4**, étant l'**entrepôt 4** situé au **sous-sol**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'entrepôt proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Septante-six/dixmillièmes (76/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Propriété actuelle de la société coopérative à responsabilité limitée « BRUSSELS OFFICES CENTER », prénommée.

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0018

5.- Le lot **E5**, étant l'**entrepôt 5** situé au **sous-sol**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'entrepôt proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Cent dix-neuf/dixmillièmes (119/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Propriété actuelle de la société coopérative à responsabilité limitée « BRUSSELS OFFICES CENTER », prénommée.

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0019

6.- Le lot **E6**, étant l'**entrepôt 6** situé au **sous-sol**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'entrepôt proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Soixante-trois/dixmillièmes (63/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Propriété actuelle de la société coopérative à responsabilité limitée « BRUSSELS OFFICES CENTER », prénommée.

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0020

7.- Le lot **E7**, étant l'**entrepôt 7** situé au **sous-sol**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'entrepôt proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Soixante-trois/dixmillièmes (63/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Propriété actuelle de la société coopérative à responsabilité limitée « BRUSSELS OFFICES CENTER », prénommée.

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0021

8.- Le lot **E8**, étant l'**entrepôt 8** situé au **sous-sol**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'entrepôt proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Soixante-trois/dixmillièmes (63/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Propriété actuelle de la société coopérative à responsabilité limitée «

BRUSSELS OFFICES CENTER », prénommée.

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0022

9.- Le lot **E9**, étant l'**entrepôt 9** situé au **sous-sol**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'entrepôt proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Vingt-neuf/dixmillièmes (29/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Propriété actuelle de la société coopérative à responsabilité limitée « BRUSSELS OFFICES CENTER », prénommée.

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0023

10.- Le lot **E10**, étant l'**entrepôt 10** situé au **sous-sol**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'entrepôt proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Cent vingt/dixmillièmes (120/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Propriété actuelle de la société coopérative à responsabilité limitée « BRUSSELS OFFICES CENTER », prénommée.

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0024

11.- Le lot **E11**, étant l'**entrepôt 11** situé au **sous-sol**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'entrepôt proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Septante-six/dixmillièmes (76/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Propriété actuelle de la société coopérative à responsabilité limitée « BRUSSELS OFFICES CENTER », prénommée.

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0025

12.- Le lot **E12**, étant l'**entrepôt 12** situé au **sous-sol**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'entrepôt proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Septante-six/dixmillièmes (76/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Propriété actuelle de la société coopérative à responsabilité limitée « BRUSSELS OFFICES CENTER », prénommée.

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0026

13.- Le lot **E13**, étant l'**entrepôt 13** situé au **sous-sol**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'entrepôt proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Septante-six/dixmillièmes (76/10.000ièmes) des parties communes, dont le

terrain.

Propriété actuelle de la société coopérative à responsabilité limitée « BRUSSELS OFFICES CENTER », prénommée.

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0027

14.- Le lot **E14**, étant l'**entrepôt 14** situé au **sous-sol**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'entrepôt proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Trois cent vingt/dixmillièmes (320/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Propriété actuelle de la société coopérative à responsabilité limitée « BRUSSELS OFFICES CENTER », prénommée.

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0028

15.- Le lot **E15**, étant l'**entrepôt 15** situé au **sous-sol**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'entrepôt proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Quatre-vingt-six/dixmillièmes (86/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Propriété actuelle de la société coopérative à responsabilité limitée « BRUSSELS OFFICES CENTER », prénommée.

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0029

16.- Le lot **E16**, étant l'**entrepôt 16** situé au **sous-sol**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'entrepôt proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Quatre-vingt-huit/dixmillièmes (88/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Propriété actuelle de la société coopérative à responsabilité limitée « BRUSSELS OFFICES CENTER », prénommée.

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0030

17.- Le lot **A1**, étant l'**atelier** situé au **sous-sol**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'atelier proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Deux cent septante-six/dixmillièmes (276/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Propriété actuelle de la société coopérative à responsabilité limitée « BRUSSELS OFFICES CENTER », prénommée.

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0001

18.- Le lot **R1**, étant la **réserve archives** situé au **sous-sol**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

La réserve proprement dite.

b) En copropriété et indivision forcée :

Seize/dixmillièmes (16/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Propriété actuelle de la société coopérative à responsabilité limitée « BRUSSELS OFFICES CENTER », prénommée.

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0072

19.- Le lot PI1, étant le parking intérieur 1 situé au sous-sol, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le parking intérieur proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Vingt-huit/dixmillièmes (28/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Propriété actuelle de la société coopérative à responsabilité limitée « BRUSSELS OFFICES CENTER », prénommée.

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0065

20.- Le lot PI2, étant le parking intérieur 2 situé au sous-sol, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le parking intérieur proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Vingt-huit/dixmillièmes (28/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Propriété actuelle de la société coopérative à responsabilité limitée « BRUSSELS OFFICES CENTER », prénommée.

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0066

21.- Le lot PI3, étant le parking intérieur 3 situé au sous-sol, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le parking intérieur proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Vingt-huit/dixmillièmes (28/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Propriété actuelle de la société coopérative à responsabilité limitée « BRUSSELS OFFICES CENTER », prénommée.

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0067

22.- Le lot PI4, étant le parking intérieur 4 situé au sous-sol, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le parking intérieur proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Vingt-neuf/dixmillièmes (29/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Propriété actuelle de la société coopérative à responsabilité limitée « BRUSSELS OFFICES CENTER », prénommée.

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0068

23.- Le lot PI5, étant le parking intérieur 5 situé au sous-sol, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le parking intérieur proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Vingt-neuf/dixmillièmes (29/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Propriété actuelle de la société coopérative à responsabilité limitée « BRUSSELS OFFICES CENTER », prénommée.

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0069

24.- Le lot **PI6**, étant le **parking intérieur 6** situé au **sous-sol**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le parking intérieur proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Vingt-neuf/dixmillièmes (29/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Propriété actuelle de la société coopérative à responsabilité limitée « BRUSSELS OFFICES CENTER », prénommée.

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0070

25.- Le lot **PI7**, étant le **parking intérieur 7** situé au **sous-sol**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le parking intérieur proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Vingt-neuf/dixmillièmes (29/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Propriété actuelle de la société coopérative à responsabilité limitée « BRUSSELS OFFICES CENTER », prénommée.

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0071

26.- Le lot **P1**, étant le **parking 1** situé au **rez-de-chaussée**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le parking proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Dix/dixmillièmes (10/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Propriété actuelle de la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée.

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0031

27.- Le lot **P2**, étant le **parking 2** situé au **rez-de-chaussée**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le parking proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Dix/dixmillièmes (10/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Propriété actuelle de la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée.

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0032

28.- Le lot **P3**, étant le **parking 3** situé au **rez-de-chaussée**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le parking proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Dix/dixmillièmes (10/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

**Propriété actuelle de la société anonyme « TONDEUR & CIE »,
prénommée.**

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0033

29.- Le lot P4, étant le parking 4 situé au **rez-de-chaussée**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le parking proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Dix/dixmillièmes (10/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

**Propriété actuelle de la société anonyme « TONDEUR & CIE »,
prénommée.**

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0034

30.- Le lot P5, étant le parking 5 situé au **rez-de-chaussée**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le parking proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Dix/dixmillièmes (10/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

**Propriété actuelle de la société anonyme « TONDEUR & CIE »,
prénommée.**

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0035

31.- Le lot P6, étant le parking 6 situé au **rez-de-chaussée**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le parking proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Dix/dixmillièmes (10/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

**Propriété actuelle de la société anonyme « TONDEUR & CIE »,
prénommée.**

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0036

32.- Le lot P7, étant le parking 7 situé au **rez-de-chaussée**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le parking proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Dix/dixmillièmes (10/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

**Propriété actuelle de la société anonyme « TONDEUR & CIE »,
prénommée.**

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0037

33.- Le lot P8, étant le parking 8 situé au **rez-de-chaussée**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le parking proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Dix/dixmillièmes (10/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

**Propriété actuelle de la société anonyme « TONDEUR & CIE »,
prénommée.**

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0038

34.- Le lot **P9**, étant le **parking 9** situé au **rez-de-chaussée**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le parking proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Dix/dixmillièmes (10/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

**Propriété actuelle de la société anonyme « TONDEUR & CIE »,
prénommée.**

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0039

35.- Le lot **P10**, étant le **parking 10** situé au **rez-de-chaussée**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le parking proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Dix/dixmillièmes (10/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

**Propriété actuelle de la société anonyme « TONDEUR & CIE »,
prénommée.**

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0040

36.- Le lot **P11**, étant le **parking 11** situé au **rez-de-chaussée**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le parking proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Dix/dixmillièmes (10/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

**Propriété actuelle de la société anonyme « TONDEUR & CIE »,
prénommée.**

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0041

37.- Le lot **P12**, étant le **parking 12** situé au **rez-de-chaussée**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le parking proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Dix/dixmillièmes (10/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

**Propriété actuelle de la société anonyme « TONDEUR & CIE »,
prénommée.**

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0042

38.- Le lot **P13**, étant le **parking 13** situé au **rez-de-chaussée**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le parking proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Dix/dixmillièmes (10/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

**Propriété actuelle de la société anonyme « TONDEUR & CIE »,
prénommée.**

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0043

39.- Le lot P14, étant le parking 14 situé au **rez-de-chaussée**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le parking proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Dix/dixmillièmes (10/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Propriété actuelle de la société anonyme « TONDEUR & CIE »,
prénommée.

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0044

40.- Le lot P15, étant le parking 15 situé au **rez-de-chaussée**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le parking proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Dix/dixmillièmes (10/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Propriété actuelle de la société anonyme « TONDEUR & CIE »,
prénommée.

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0045

41.- Le lot P16, étant le parking 16 situé au **rez-de-chaussée**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le parking proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Dix/dixmillièmes (10/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Propriété actuelle de la société anonyme « TONDEUR & CIE »,
prénommée.

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0046

42.- Le lot P17, étant le parking 17 situé au **rez-de-chaussée**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le parking proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Dix/dixmillièmes (10/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Propriété actuelle de la société anonyme « TONDEUR & CIE »,
prénommée.

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0047

43.- Le lot P18, étant le parking 18 situé au **rez-de-chaussée**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le parking proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Dix/dixmillièmes (10/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Propriété actuelle de la société anonyme « TONDEUR & CIE »,
prénommée.

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0048

44.- Le lot P19, étant le parking 19 situé au **rez-de-chaussée**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le parking proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Dix/dixmillièmes (10/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

**Propriété actuelle de la société anonyme « TONDEUR & CIE »,
prénommée.**

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0049

45.- Le lot **P20**, étant le **parking 20** situé au **rez-de-chaussée**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le parking proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Dix/dixmillièmes (10/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

**Propriété actuelle de la société anonyme « TONDEUR & CIE »,
prénommée.**

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0050

46.- Le lot **P21**, étant le **parking 21** situé au **rez-de-chaussée**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le parking proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Dix/dixmillièmes (10/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

**Propriété actuelle de la société anonyme « TONDEUR & CIE »,
prénommée.**

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0051

47.- Le lot **P22**, étant le **parking 22** situé au **rez-de-chaussée**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le parking proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Dix/dixmillièmes (10/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

**Propriété actuelle de la société anonyme « TONDEUR & CIE »,
prénommée.**

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0052

48.- Le lot **P23**, étant le **parking 23** situé au **rez-de-chaussée**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le parking proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Dix/dixmillièmes (10/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

**Propriété actuelle de la société anonyme « TONDEUR & CIE »,
prénommée.**

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0053

49. Le lot **P24**, étant le **parking 24** situé au **rez-de-chaussée**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le parking proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Dix/dixmillièmes (10/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

**Propriété actuelle de la société anonyme « TONDEUR & CIE »,
prénommée.**

prénommée.

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0054

50. Le lot **P25**, étant le **parking 25** situé au **rez-de-chaussée**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le parking proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Dix/dixmillièmes (10/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Propriété actuelle de la société anonyme « TONDEUR & CIE »,

prénommée.

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0055

51. Le lot **P26**, étant le **parking 26** situé au **rez-de-chaussée**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le parking proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Dix/dixmillièmes (10/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Propriété actuelle de la société anonyme « TONDEUR & CIE »,

prénommée.

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0056

52. Le lot **P27**, étant le **parking 27** situé au **rez-de-chaussée**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le parking proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Dix/dixmillièmes (10/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Propriété actuelle de la société anonyme « EXTENSA GROUP »,

prénommée.

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0057

53. Le lot **P28**, étant le **parking 28** situé au **rez-de-chaussée**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le parking proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Dix/dixmillièmes (10/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Propriété actuelle de la société anonyme « EXTENSA GROUP »,

prénommée.

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0058

54. Le lot **P29**, étant le **parking 29** situé au **rez-de-chaussée**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le parking proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Dix/dixmillièmes (10/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Propriété actuelle de la société anonyme « TONDEUR & CIE »,

prénommée.

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0059

55. Le lot **P30**, étant le **parking 30** situé au **rez-de-chaussée**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le parking proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Dix/dixmillièmes (10/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

**Propriété actuelle de la société anonyme « TONDEUR & CIE »,
prénommée.**

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0060

56. Le lot P31, étant le parking 31 situé au rez-de-chaussée, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le parking proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Dix/dixmillièmes (10/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

**Propriété actuelle de la société anonyme « TONDEUR & CIE »,
prénommée.**

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0061

57. Le lot P32, étant le parking 32 situé au rez-de-chaussée, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le parking proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Dix/dixmillièmes (10/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

**Propriété actuelle de la société anonyme « TONDEUR & CIE »,
prénommée.**

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0062

58. Le lot P33, étant le parking 33 situé au rez-de-chaussée, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le parking proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Dix/dixmillièmes (10/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

**Propriété actuelle de la société anonyme « TONDEUR & CIE »,
prénommée.**

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0063

59. Le lot P34, étant le parking 34 situé au rez-de-chaussée, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le parking proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée :

Dix/dixmillièmes (10/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

**Propriété actuelle de la société anonyme « TONDEUR & CIE »,
prénommée.**

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0064

60. Le lot C1, étant les zones de passage situé au sous-sol, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'aire de passage proprement dite.

b) En copropriété et indivision forcée :

Quatre cent dix/dixmillièmes (410/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Propriété actuelle de la société coopérative à responsabilité limitée « BRUSSELS OFFICES CENTER », prénommée.

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0014

61. Le lot B0G, étant les bureaux situés au rez-de-chaussée, à gauche, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Au rez-de-chaussée : un espace de bureaux, un sas, un hall d'entrée et une salle de réunion.

b) En copropriété et indivision forcée :

Deux cent nonante-huit/dixmillièmes (298/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Propriété actuelle de la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée.

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0003

62. Le lot B0D, étant les bureaux situés au rez-de-chaussée, à droite, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Au rez-de-chaussée : un sanitaire avec deux wc, deux débarras, un espace de bureaux, un couloir et une salle de réunion.

b) En copropriété et indivision forcée :

Deux cent nonante-trois/dixmillièmes (293/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Propriété actuelle de la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée.

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0002

63. Le lot B1, étant les bureaux situés au premier étage, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Au premier étage : un grand espace bureaux, une salle de réunion, un hall, deux sanitaires avec deux wc chacun, deux débarras, un couloir, une salle de réunion et une cage d'escaliers.

b) En copropriété et indivision forcée :

Sept cent nonante-huit/dixmillièmes (798/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Propriété actuelle de la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée.

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0004

64. Le lot B1a, étant les escaliers, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

La cage d'escalier depuis les sous-sols jusqu'au 1^{er} étage.

b) En copropriété et indivision forcée :

Soixante-trois/dixmillièmes (63/10.000ièmes) des parties communes, dont

le terrain.

Propriété actuelle de la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée.

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0005

65. Le lot B1b, étant le local/cave situé au sous-sol, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

La cage d'escalier depuis les sous-sols jusqu'au 1^{er} étage.

b) En copropriété et indivision forcée :

Vingt-cinq/dixmillièmes (25/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Propriété actuelle de la société anonyme « TONDEUR & CIE », prénommée.

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0006

66. Le lot B2, étant les bureaux situés au deuxième étage, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Au deuxième étage : un grand espace bureaux, un vestiaire et deux sanitaires avec deux wc chacun.

b) En copropriété et indivision forcée :

Huit cents/dixmillièmes (800/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Propriété actuelle de la société anonyme « EXTENSA GROUP », prénommée.

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0007

67. Le lot B3, étant les bureaux situés au troisième étage, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Au troisième étage : un grand espace bureaux, un vestiaire et deux sanitaires avec deux wc chacun.

b) En copropriété et indivision forcée :

Sept cent nonante-six/dixmillièmes (796/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Propriété actuelle de la société à responsabilité limitée « FOUR STAR », prénommée.

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0008

68. Le lot B4, étant les bureaux situés au quatrième étage, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Au quatrième étage : un grand espace bureaux, un vestiaire et deux sanitaires avec deux wc chacun.

b) En copropriété et indivision forcée :

Huit cents/dixmillièmes (800/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Propriété actuelle de la société à responsabilité limitée « LEAN INVEST », prénommée.

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0009

69. Le lot B5, étant les bureaux situés au cinquième étage, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Au cinquième étage : un grand espace bureaux, un vestiaire et deux sanitaires avec deux wc chacun.

b) En copropriété et indivision forcée :

Huit cents/dixmillièmes (800/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Propriété actuelle de la société anonyme « MONEY INTERNATIONAL », et aux consorts CHRAOUDOU – SAOUD - KANDIL, prénommés.

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0010

70. Le lot B6, étant les bureaux situés au sixième étage, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Au sixième étage : un grand espace bureaux, un vestiaire et deux sanitaires avec deux wc chacun.

b) En copropriété et indivision forcée :

Huit cents/dixmillièmes (800/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Propriété actuelle de la société à responsabilité limitée « CAMELEON », prénommée.

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0011

71. Le lot B7, étant les bureaux situés au septième étage, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Au septième étage : un grand espace bureaux, un vestiaire et deux sanitaires avec deux wc chacun.

b) En copropriété et indivision forcée :

Huit cents/dixmillièmes (800/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Propriété actuelle de la société coopérative à responsabilité limitée « BRUSSELS OFFICES CENTER », prénommée.

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0012

72. Le lot B8, étant les bureaux situés au huitième étage, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Au huitième étage : un grand espace bureaux, un vestiaire et deux sanitaires avec deux wc chacun.

b) En copropriété et indivision forcée :

Huit cents/dixmillièmes (800/10.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Propriété actuelle de la société coopérative à responsabilité limitée « BRUSSELS OFFICES CENTER », prénommée.

Identifiant parcellaire : section D, numéro 325/F P0013

3. Valeur respective des lots privatifs :

Conformément à l'article 3.85, §1er, du nouveau Code civil, la quote-part

des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie nette au sol, de son affectation et de sa situation, sur la base du rapport motivé, établi par Monsieur Jordan Cornet, à (1040) Evere, en date du 15 novembre 2023.

Conformément à ce rapport, pour déterminer cette valeur, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque), sans qu'il ait été tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement du lot privatif ou des modifications effectuées au terrain.

Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots privatifs.

Il est formellement stipulé que la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sauf dans les cas prévus à l'article 3.88, §3, alinéa 2 du nouveau Code civil.

Toutefois :

- 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 inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;

- lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux, de la division ou de 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 statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété.

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 à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

4. Eléments des lots qui font l'objet d'un droit de propriété exclusif :

- Toutes les conduites tant eau, gaz, électricité que décharges et égouts ne desservant qu'un seul lot jusqu'à l'embranchement avec les canalisations communes ;

- Tous les équipements sanitaires à l'usage exclusif d'un lot ;
- Tous les équipements de cuisine à l'usage exclusif d'un lot ;
- Toutes les installations électriques à usage exclusif d'un lot ;
- Toutes les installations de gaz à usage exclusif d'un lot ;
- Toutes les installations d'eau à usage exclusif d'un lot ;
- Tous les châssis de fenêtre à usage exclusif d'un lot (l'obligation de conserver l'harmonie de l'immeuble est toutefois de rigueur en cas de travaux à ses éléments) ;

- Toutes les portes d'entrée de chaque entité ;
- Toute l'installation de chauffage à usage exclusif d'un lot ;
- Tous les recouvrements de sols en ce compris les planchers ;
- Tous les plafonnages tant de plafonds que de murs ainsi que les décorations de quelque type que ce soit pour l'ensemble des décors des lots concernés ;
- L'installation de parlophonie à l'exception de la plaquette à rue qui est commune ;
- Les installations d'alarme à usage exclusif d'un lot ;
- Les gaines techniques à usage exclusif d'un lot ;
- Les adoucisseurs ne desservant qu'un seul lot ;
- La toiture couvrant l'entité B1a (cage d'escalier).

5. Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux. Détermination de leur caractère privatif ou commun :

1. SOL ET SOUS-SOL

Toute la parcelle bâtie et non bâtie et le terrain en sous-sol sont communs, nonobstant, le cas échéant.

2. GROS MURS

On appelle gros mur celui qui a sa fondation dans le sol de manière que s'il était détruit l'immeuble ne serait plus stable; il est commun.

3. MURS INTÉRIEURS SÉPARANT DES LOTS PRIVATIFS

Le mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur est purement mitoyen puisqu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'il sépare.

La cloison séparant deux terrasses est commune.

4. MURS EXTÉRIEURS SÉPARANT LOCAUX PRIVATIFS ET LOCAUX COMMUNS

Le mur séparant un lot privatif de locaux communs doit être considéré comme mitoyen. Toutefois, sa reconstruction éventuelle constitue une charge de la copropriété.

5. MURS INTÉRIEURS D'UN LOT PRIVATIF

Les murs qui séparent les diverses pièces d'un lot privatif sont privatifs pour autant qu'ils ne constituent pas des murs porteurs.

6. MURS (REVÊTEMENTS ET ENDUITS)

Les revêtements et enduits des murs communs à l'intérieur des locaux privatifs sont privatifs; à l'extérieur, ils sont communs.

7. PLAFONDS ET PLANCHERS - GROS-ŒUVRE

Le gros-œuvre des sols, des murs porteurs et plafonds ainsi que des terrasses/balcons est un élément commun.

8. PLAFONDS ET PLANCHERS - REVÊTEMENTS ET ENDUITS

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que les revêtements, parquets ou carrelages posés sur des sols communs, sont communs.

9. TOIT

Le toit est un élément commun. Il comprend l'armature, le hourdis et le revêtement. En font partie intégrante, les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les lucarnes si elles sont immédiatement sous le toit.

Au-dessus du toit, l'espace qui domine l'édifice est commun.

10. FAÇADES

La façade est un gros mur et, par conséquent, une partie commune.

A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie comme les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres et de portes fenêtres.

11. ESCALIER

L'escalier est commun, depuis le sous-sol jusqu'au neuvième étage de l'immeuble, avec tous ses accessoires.

Les propriétaires du rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures pour refuser de participer aux frais communs y relatifs.

Il faut entendre par « escalier », non seulement les marches en pierre, granito ou autre, mais tout ce qui en constitue l'accessoire comme la cage d'escalier, la rampe, les balustrades, les ensembles vitrés (coupoles) placés dans les ouvertures qui éclairent l'escalier; il en est de même pour les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage dans laquelle se déroule l'escalier.

12. CANALISATIONS - RACCORDEMENTS GÉNÉRAUX

Les descentes d'eaux pluviales, le réseau d'égouts et ses accessoires, les raccordements généraux des eaux, combustibles et électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, 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 sont des parties communes.

Font exception les canalisations à usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif desservi, ainsi que celles qui se trouvent à l'extérieur de la partie privative mais sont exclusivement à son usage, par exemple, les conduites particulières de l'eau, du gaz, de l'électricité, d'internet et du téléphone.

En particulier, l'installation de chauffage et la distribution d'eau chaude sanitaire sont privatisées.

13. ELECTRICITÉ - TÉLÉDISTRIBUTION - ANTENNES

Constitue une partie commune l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre-portes automatiques ...) desservant, par exemple, les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, les locaux destinés aux compteurs, les locaux poubelles et les parties communes en général.

Est également commun le circuit de télédistribution.

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

Les redevances à la télédistribution et ses accessoires dont l'internet sont privatives.

14. LOCAUX À USAGE COMMUN

Au sous-sol, le local poubelles, le parking vélos, le local compteur, le sas, le hall, la cabine haute tension et le local électricité. Tous les accessoires de ces locaux sont communs, à l'exception des compteurs qui sont soit propriété des compagnies concernées soit propriété privative.

Au rez-de-chaussée, les zones de manœuvre communes, l'entrée 1, la réception, l'entrée 2, le hall d'entrée et le sanitaire avec les deux wc, tout entier avec leurs décorations tant plafond, murs que sol et la porte d'entrée de l'immeuble.

15. ASCENSEUR

Les deux cages d'ascenseurs avec le hall situé devant celle-ci, sont communs, depuis le sous-sol jusqu'à la salle des machines située au neuvième étage de l'immeuble, avec tous ses accessoires.

16. CHAUFFAGE

Il n'y a pas de système de chauffage central.

Les canalisations et les radiateurs à l'usage exclusif des lots privatifs sont privatifs.

17. PRÉSOMPTION

Dans le silence ou en cas de contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

18. PARTIES PRIVATIVES

Sont parties privatives, les parties du lot privatif à l'usage exclusif d'un copropriétaire, notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis et la chape qui sont une partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes intérieures, les portes palières, toutes les canalisations d'adduction et d'évacuation intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains), le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif soit, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif.

19. FENÊTRES

Les fenêtres et portes fenêtres avec leur châssis, les vitres, les volets et persiennes sont des parties privatives, à l'exception des fenêtres et portes fenêtres des parties communes qui sont communes, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie des façades de l'immeuble.

20. PORTES PALIÈRES

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs aux divers lots privatifs sont privatives, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie de leur face extérieure.

6. Servitudes :

La division de l'immeuble, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs d'un état de choses qui constituera une servitude si les lots appartiennent à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent ; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du propriétaire consacrée par les articles 3.119 du nouveau Code civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre ;
- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires-gaz-électricité-téléphone) 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 que révéleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

7. Servitude de passage :

Le lot C1 est grevé de servitudes de passage afin de laisser l'accès aux lots privatifs en sous-sol, au local poubelles, au parking vélo, au local compteur eau-gaz et au local électrique.

<u>NOUVEAU REGLEMENT DE COPROPRIETE</u>
--

Le comparant requiert le notaire soussigné d'acter la suppression de l'ancien règlement de copropriété annexé à l'acte de base reçu par le notaire Edouard De Ruydts, à Forest, et le notaire Jean-Jacques Boel, à Asse, le 11 avril 1996.

Le règlement d'ordre intérieur est remplacé comme suit :

CHAPITRE I. - EXPOSE GENERAL

Article 1. - Définition et portée

Le présent règlement de copropriété comprend notamment :

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

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

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

CHAPITRE II. - DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE
--

**CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET
AUX PARTIES COMMUNES**
Article 2. - Destination des lots privatifs

Les lots privatifs sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage figurant dans l'acte de base.

Les différents lots sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de bureau, d'entrepôt, d'atelier, de réserve ou d'emplacement de parking.

Article 3. - Jouissance des parties privatives
a) Principes

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

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

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

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

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

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

b) Accès au toit

L'accès au toit est interdit sauf :

- pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture ;
- pour procéder à l'installation, l'entretien et la réparation des antennes d'opérateurs en télécommunication ;
- pour l'installation, l'entretien, et la réparation de centrales de pompes à chaleur ;
- pour l'installation, l'entretien et la réparation de panneaux solaires ou autres systèmes pour alimenter les parties communes de l'immeuble.

Sous réserves des antennes d'opérateurs en télécommunication, ainsi que des centrales de pompes à chaleur, aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts de voix des copropriétaires présents ou représentés.

c) Distribution intérieure des locaux

Sous réserve des autorisations administratives éventuelles requises, chacun

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

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

L'entité CI est un ensemble de zones de passage, la nature de ces zones ne pourra pas être modifiée sans entraîner une modification de l'acte de base et un recalcul des quotités.

d) Travaux dans les lots privatifs

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

e) Installations particulières

Les propriétaires peuvent établir des postes récepteurs de téléphonie, de télévision ou d'ordinateur, mais en se conformant au règlement d'ordre intérieur.

Les fils ne peuvent emprunter les façades de l'immeuble.

f) Emménagements - Déménagements

Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic, qui doit en outre être prévenu au moins cinq jours ouvrables à l'avance.

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

g) Inaction d'un copropriétaire

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

Article 4. - Limites de la jouissance des parties privatives

a) Harmonie

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant exclusivement des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés et, en outre, s'il s'agit de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, ou en cas d'urgence par le syndic.

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

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

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres et façades, ni enseignes, réclames, meubles, linges et autres objets quelconques.

b) Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes

Le remplacement des fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes privatifs constituent des charges privatives à chaque lot privatif.

Toutefois, afin d'assurer une parfaite harmonie à l'immeuble :

- les travaux de peinture aux fenêtres, portes-fenêtres et châssis sont pris en charge par la copropriété et constituent dès lors une charge commune.

Cependant, ces travaux ne seront pas effectués aux fenêtres, portes-fenêtres ou châssis d'un lot privatif qui ont été peints aux frais du copropriétaire concerné durant les deux années qui précèdent la décision de l'assemblée générale. Il en est de même si les châssis ont été remplacés par des châssis d'un matériau ne nécessitant pas de peinture. Le copropriétaire concerné ne devra pas, dans ces cas, intervenir dans ces frais.

- le style des fenêtres, portes-fenêtres et châssis, ainsi que la teinte de la peinture ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale, statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

c) Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur l'immeuble.

d) Location

Le copropriétaire peut donner sa propriété privative en location; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que celui-ci ne soit dûment mandaté par écrit. La location ou l'occupation ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable.

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

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

Le syndic portera à la connaissance des locataires et occupants les modifications au présent règlement, au règlement d'ordre intérieur ainsi que les

consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

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

e) Actes translatifs de propriété

Chaque copropriétaire peut disposer librement de son lot privatif, sous réserve de ce qui suit :

En cas de cession d'un emplacement de parking (intérieur ou extérieur), celui-ci ne peut être cédé qu'à un propriétaire d'une entité privative principale dans l'immeuble (bureau, entrepôt, atelier ou réserve).

En outre, l'entité C1 sera en indivision entre l'ensemble des entités du sous-sol.

f) Informations au syndic

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.

g) Interdiction de dépôt de matières dangereuses et autres

Il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés et, le cas échéant, les autorisations administratives.

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

Article 5. – Transformations – Modifications des parties communes et privatives

a) Modifications des parties communes effectuées par un copropriétaire, par l'association des copropriétaires ou un opérateur de service d'utilité publique

Dans le cas prévu au §1 de l'article 3.82 du nouveau Code civil, il est loisible à chacun des copropriétaires de modifier à ses frais la chose commune, pourvu qu'il n'en change pas la destination et qu'il ne nuise pas aux droits de ses consorts.

Dans le cas prévu au §2 de l'article 3.82 du nouveau Code civil, les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant,

l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes.

A cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé et, si possible, une copie par mail mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée. Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux qui, d'une manière générale, visent l'optimisation de l'infrastructure pour l'énergie, l'eau ou les télécommunications. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué dans l'article 3.82, §2, 2^{ème} alinéa du nouveau Code civil. Ces travaux réalisés par le copropriétaire ou l'association des copropriétaires doivent alors débiter dans les six mois qui suivent la réception de l'envoi recommandé mentionné au présent à l'alinéa.

A peine de déchéance, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime. Il y a un intérêt légitime dans les situations suivantes :

- Il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou ;
- L'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes, à l'hygiène ou à leur sécurité, ou ;
- Aucune optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs.

Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possible pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou opérateur de service d'utilité publique concerné.

S'il s'agit de percer des gros murs ou des murs de refend ou de modifier l'ossature en béton armé, les travaux ne peuvent être exécutés que sous la surveillance d'un architecte, d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désigné par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les honoraires dus à l'architecte, ingénieur ou technicien ainsi que les autres frais sont à la charge de celui qui fait exécuter les travaux.

b) Modifications des parties privatives

Il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs lots privatifs ou de les réunir totalement ou partiellement, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés et selon les règles en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes.

Il est interdit à un copropriétaire de deux lots privatifs situés l'un au-dessus de l'autre et se touchant par plancher et plafond, de les réunir en un seul lot privatif, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés et selon les règles reprises en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes.

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

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

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

CHAPITRE III. - TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 6. - Généralités

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

Article 7. - Genre de réparations et travaux

Les travaux sont répartis en deux catégories :

- actes conservatoires et d'administration provisoire ;
- autres réparations ou travaux.

Article 8. - 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.

Article 9. - Autres réparations ou travaux

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

Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, à l'exception des travaux imposés par la loi

et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des actes conservatoires ou d'administration provisoire qui relève de la mission du syndic.

Article 10. - Servitudes relatives aux travaux

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

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

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

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

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent sans remettre de clefs de leur lot privatif à un mandataire et que l'accès à leur lot privatif est indispensable, tous les frais résultants de l'accessibilité à leur lot seront à leur charge.

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

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

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

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

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

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

Le propriétaire responsable des travaux est tenu de remettre en parfait état le dit emplacement et ses abords; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours

maximum, le syndic a le droit de faire procéder d'office aux travaux nécessaires aux frais du copropriétaire concerné, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Article 11. - Nettoyage

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

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

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

CHAPITRE IV. - CHARGES COMMUNES

Article 12. - Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes

Les charges communes sont divisées en :

1° charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes ;

2° charges communes particulières, qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

Sont considérées comme charges communes générales :

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires; les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité, celles d'entretien et de réparation des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble ;

b) les frais d'administration, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, les frais de correspondance ;

c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires ;

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

e) l'entretien du jardin commun, des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol ;

f) les indemnités ou frais de procédures dues par la copropriété ;

g) le cas échéant, les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

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

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes selon la clé de répartition suivante :

Entrepôt 1	279
Entrepôt 2	138
Entrepôt 3	90
Entrepôt 4	90
Entrepôt 5	142
Entrepôt 6	75
Entrepôt 7	75
Entrepôt 8	75
Entrepôt 9	33
Entrepôt 10	143
Entrepôt 11	90
Entrepôt 12	90
Entrepôt 13	90
Entrepôt 14	382
Entrepôt 15	102
Entrepôt 16	106
Atelier	329
Réserve archives	19
Parking intérieur 1	33
Parking intérieur 2	33
Parking intérieur 3	33
Parking intérieur 4	34
Parking intérieur 5	34
Parking intérieur 6	34
Parking intérieur 7	34
Parking 1	0
Parking 2	0
Parking 3	0
Parking 4	0
Parking 5	0
Parking 6	0
Parking 7	0
Parking 8	0
Parking 9	0
Parking 10	0
Parking 11	0
Parking 12	0
Parking 13	0
Parking 14	0

Parking 15	0
Parking 16	0
Parking 17	0
Parking 18	0
Parking 19	0
Parking 20	0
Parking 21	0
Parking 22	0
Parking 23	0
Parking 24	0
Parking 25	0
Parking 26	0
Parking 27	0
Parking 28	0
Parking 29	0
Parking 30	0
Parking 31	0
Parking 32	0
Parking 33	0
Parking 34	0
Zones de passage C1	0
Bureaux rez-de-chaussée gauche B0G	299
Bureaux rez-de-chaussée droit B0D	295
Bureaux 1 ^{er} étage B1	801
Cage d'escaliers B1a	0
Local B1b	26
Bureaux 2 ^{ème} étage B2	803
Bureaux 3 ^{ème} étage B3	803
Bureaux 4 ^{ème} étage B4	803
Bureaux 5 ^{ème} étage B5	803
Bureaux 6 ^{ème} étage B6	803
Bureaux 7 ^{ème} étage B7	803
Bureaux 8 ^{ème} étage B8	803

L'ensemble de frais liés à C1 (entretien, électricité, revêtement carrossable, ...) est à charge des lots E1 à E16, R1, A1 et PI1 à PI7.

L'ensemble de frais lié à la zone avant de parking extérieur (revêtement, marquage, entretien, ...) est 100% à charge des lots parkings extérieur à savoir des lots PI à P34 à part égale entre ces lots.

Tous les frais liés à l'entité B1a et b seront 100% à charge de son propriétaire raison pour laquelle cette entité n'intervient pas dans les charges de l'immeuble.

Article 13. – Chauffage/boiler

Chaque lot privatif dispose d'un système de chauffage individuel; les frais en résultant sont exclusivement à charge de son propriétaire ou occupant.

Article 14. - Eau

Chaque lot est pourvu d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

Les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par son propriétaire ou occupant.

La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au premier alinéa relève d'un compteur spécifique.

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur, sont répartis entre les propriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 15. - Électricité

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes.

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constituent une charge commune à répartir au prorata des quotes-parts possédées par chaque propriétaire dans les parties communes, sans préjudice aux charges particulières dues par certains copropriétaires.

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants. Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par ces propriétaires ou occupants.

Le lot CI devra avoir son propre compteur électrique afin de pouvoir répartir la consommation électrique de ses locaux et zones, selon le procédé développé ci-dessus.

Article 16. - Impôts

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble soient directement établis par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts sont répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble.

Article 17. - Charges dues au fait d'un copropriétaire - Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

Les frais résultants de la réparation d'un dommage causé par l'occupant sont à sa charge ou, à défaut de paiement, à charge du propriétaire du lot privatif concerné.

Dans le cas où un copropriétaire ou son locataire ou occupant augmenterait les charges communes par son fait, il devra supporter seul cette augmentation.

Article 18. - Recettes au profit des parties communes

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

Article 19. - Modification de la répartition des charges

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

Tout copropriétaire peut également demander au juge de rectifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

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

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

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

Ces paiements doivent s'effectuer sans intérêt dans les cinq 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 est celle du jour où la cession a eu date certaine.

Article 20. - Cession d'un lot

a) Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot

Dans la perspective d'un acte juridique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, transmet au copropriétaire entrant, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, l'offre d'achat ou la promesse d'achat, les informations et documents suivants que le syndic lui communique sur simple demande dans un délai de quinze jours :

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après ;

2° le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaire ou extrajudiciaire ainsi que les frais de transmission des informations requises par l'article 3.94, § 1 et §2 du nouveau Code civil ;

3° la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété ;

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété et les montants en jeu ;

5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années ;

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, avise les parties de la carence du syndic si celui-ci omet de répondre totalement ou partiellement dans les quinze jours de la demande.

b) Obligations du notaire

En cas de cession entre vifs ou pour cause de mort de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir le syndic, par lettre recommandée, de lui transmettre les informations et documents suivants :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire.

A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande visée au point b) du présent article, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

c) Obligations du notaire antérieures à la signature de l'acte authentique

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de transfert pour cause de mort de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir le syndic, par lettre recommandée, de lui transmettre les informations et documents suivants outre, le cas échéant, l'actualisation des informations visées au point a) ci-avant :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des

copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Si le copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris au point a) du présent article et que la convention sous seing privé ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le notaire requiert le syndic, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

Le notaire transmet ensuite ces documents au copropriétaire entrant. A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande visée au point b) du présent article, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

d) Obligation à la dette - lors de la signature de l'acte authentique - Répartition des charges

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point b) du présent article sous les numéros 1°, 2°, 3° et 4°; il supporte les charges ordinaires à partir du jour où il peut jouir des parties communes.

Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le copropriétaire entrant est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique, s'il disposait d'une procuration pour y assister.

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

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il ne pouvait plus jouir des parties communes; le décompte est établi par le syndic; la quote-part du lot dans le fonds de roulement est remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant.

On entend par « fonds de roulement », la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance ;

2° la quote-part du copropriétaire sortant dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association, sans préjudice à une convention des parties portant sur le remboursement par le cessionnaire au cédant d'un montant égal à cette quote-part ou à une partie de celle-ci.

On entend par « fonds de réserve », la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles

occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture ;

3° les créances nées après la date de la transmission d'un lot à la suite d'une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de leur affectation à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte est établi forfaitairement tant à l'égard de l'association des copropriétaires qu'entre les parties sur base de l'exercice précédent.

e) Obligations du notaire postérieures à la signature de l'acte authentique

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot ou de démembrement entre vifs du droit de propriété sur un lot le notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours, de la date de la passation de l'acte authentique, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle, et éventuellement future, des personnes concernées et, le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 3.87, §1, alinéa 2.

f) Frais de transmission des informations

Tous les frais résultants directement ou indirectement de la transmission des informations visées aux points a), b) et d) du présent article sont supportés par le copropriétaire sortant.

g) Arriérés de charges

Lors de la passation de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant, ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu de l'article 3.94, §§ 1er à 3. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés inscrits antérieurement, hypothécaires ou ceux qui lui auraient notifié une cession de créance.

Si le copropriétaire sortant conteste ces arriérés ou frais, le notaire instrumentant en avise le syndic par envoi recommandé dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique.

A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie-arrêt-exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la date de l'envoi recommandé visé à l'alinéa 2, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au copropriétaire sortant, sous réserve du point g) ci-après.

h) Privilège

L'association des copropriétaires dispose d'un privilège immobilier sur le lot dans un immeuble ou groupe d'immeubles bâtis 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, 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 d'un lot, le syndic doit remplir toutes les obligations découlant des articles 3.94 et 3.95 du nouveau Code civil. Il devra, en outre, à 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.

Lors de la cession d'un lot, si le syndic ne remplit pas toutes ou partie des obligations découlant des articles 3.94 et 3.95 du nouveau Code civil et du présent règlement de copropriété, il sera tenu responsable du paiement de tous les arriérés dus par le copropriétaire sortant à l'égard de l'association des copropriétaires, sans préjudice à tous recours qu'il pourrait avoir contre le copropriétaire sortant. Dans ce cas, l'association des copropriétaires ne disposera d'aucun droit qui serait de nature à nuire au copropriétaire entrant.

Article 21. - Fonds de roulement

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera 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'immeuble.

Le montant de cette provision est décidé par l'assemblée générale sur base d'une évaluation et réclamé par le syndic; il est exigible au plus tard lors de la prise de possession de chaque élément privatif.

Toutefois, il est loisible au comparant de réclamer le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de tout lot privatif lors de la signature de son acte authentique d'acquisition.

Article 22. - Fonds de réserve ordinaire - Fonds de réserve spéciaux

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic peut faire appel à une provision supplémentaire dont le montant est fixé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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'immeuble, 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'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

Ces fonds en ce compris le fonds de roulement doivent être placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et des comptes distincts pour les fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.

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.

Article 23. – Solidarité - Paiement des charges communes

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus au paiement de ces charges.

Sans préjudice de l'article 3.92, §6, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87, §6, soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve.

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourt de plein droit et sans mise en demeure une indemnité d'un euro par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard est portée de plein droit à deux euros par jour de retard à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. L'assemblée générale de l'association des copropriétaires décide de l'affectation de ces indemnités.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, peuvent être poursuivis en justice par le syndic.

Le syndic peut en outre réclamer une somme complémentaire de huit euros au premier rappel, de douze euros au deuxième rappel, de vingt-cinq euros à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de quatre-vingts euros de frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'association des copropriétaires.

L'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés peut donner mandat au syndic de souscrire, au nom de l'association des copropriétaires, une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'association des copropriétaires et l'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.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de novembre 2022, soit 127,44 (base 2013).

En cas de mise en œuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celle(s)-ci sur base de la formule :

$$\frac{\text{indemnité de base multipliée par index nouveau}}{\text{index de départ}}$$

L'indice nouveau sera celui du mois précédent celui où la sanction doit être appliquée.

Article 24. - Recouvrement des charges communes

Le syndic, en sa qualité d'organe de l'association des copropriétaires, 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 doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.

b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, cession des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils seraient défaillants envers la copropriété.

Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne peut s'opposer à ces paiements 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'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes, à titre de provision.

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 25. - Comptes annuels du syndic

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé tel qu'établi par l'arrêté royal du 12 juillet 2012 fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires.

Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au

minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du ou des fonds de réserve visés à l'article 3.86, §3, les créances et les dettes des copropriétaires. L'assemblée générale, statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.

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.

Ce compte annuel du syndic, à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, est clôturé en fin d'année comptable dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte annuel 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.

CHAPITRE V. - ASSURANCES-RESPONSABILITÉ DOMMAGES À L'IMMEUBLE
--

Article 26. - 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 statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. 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'immeuble et tous les copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le syndic délégué ou 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 de l'immeuble sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.

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 27. - Types d'assurances

I. - Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites 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 ascenseurs

3° 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. Il produira annuellement à l'assemblée générale la preuve de la conclusion de ce contrat.

4° 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 un ou plusieurs copropriétaires non professionnels.

5° 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 si l'assemblée générale le décide à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 28. - Biens et capitaux à assurer

L'assurance des biens couvre l'ensemble de l'immeuble, tant ses parties communes que ses parties privatives. Elle peut être étendue, le cas échéant, aux biens meubles appartenant à l'association des copropriétaires.

L'immeuble doit être assuré pour sa valeur de reconstruction totale à neuf, toutes taxes et honoraires compris, et le contrat d'assurance-incendie doit contenir une clause selon laquelle l'assureur renonce à l'application de la règle proportionnelle. Ce montant doit être indexé selon les règles en vigueur en matière d'assurance-incendie.

Article 29. - 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.

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 30. - 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.

Si l'assurance vise une partie des parties communes à l'usage de certains copropriétaires uniquement, les primes constitueront des charges particulières incombant à ces copropriétaires. Ils encaisseront seuls les indemnités

Article 31. - 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 32. - Franchises

Lorsque le contrat d'assurance des biens (assurance-incendie et autres périls) prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci sera supportée par:

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'immeuble 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 générale.

Article 33. - Sinistres - Procédures et indemnités

1. - Le syndic veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le syndic peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement, même dans un lot privatif.

2. - Le syndic, sans pouvoir les exécuter directement ou indirectement personnellement, supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts, sauf s'il s'agit de réparations concernant exclusivement un lot privatif et que le copropriétaire souhaite s'en charger à ses risques et périls.

3. - En cas de sinistre tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurance sont encaissées par le syndic et déposées sur un compte spécial ouvert à cet effet s'il y a des dégâts aux parties privatives. Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou, pour les dégâts aux parties communes, l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle peut cependant être signée par le ou les propriétaires concernés par le dommage, si celui-ci n'a aucune conséquence directe ou indirecte sur les parties communes; une copie doit en être remise au syndic.

4. - Les indemnités seront affectées par priorité à la réparation des dommages ou à la reconstruction de l'immeuble, si celle-ci a été décidée.

5. - Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de l'association des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire possède dans les parties communes, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value. Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal, majoré de quatre points pour cent, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

6. - 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 34. - Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision

1. - Par destruction de l'immeuble, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros-œuvre ou de la structure de l'immeuble.

La destruction est totale si l'immeuble a été détruit entièrement ou à concurrence de nonante pour cent au moins. La destruction totale d'une annexe est assimilée à une destruction partielle.

La destruction est partielle si elle affecte moins de nonante pour cent du gros-œuvre ou de la structure de l'immeuble.

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

- les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives ;
- les dommages qui ne concernent pas le gros-œuvre de l'immeuble.

2. - La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par un contrat d'assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurance; elle sera considérée comme équivalente à la destruction, la perte, atteignant au moins nonante pour cent de la valeur d'utilisation de l'immeuble en raison de sa vétusté et de ce qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est, soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble, soit sa cession.

3. - La destruction totale ou partielle implique que l'assemblée générale doit décider du sort de l'immeuble, de sa reconstruction ou de sa cession en bloc et de la dissolution de l'association des copropriétaires.

4. - La destruction, même totale, de l'immeuble n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association des copropriétaires, qui doit être décidée par l'assemblée générale.

5. - L'assemblée générale statue :

- à la majorité de quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'immeuble en bloc ;

- à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de démolition et de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

Toutefois, l'assemblée générale décide à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés pour la démolition ou la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. 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. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites à l'article 3.88, paragraphe 3.

6. - Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'assemblée générale devra statuer, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sur le sort de l'association des copropriétaires. Les choses communes seront alors partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

CHAPITRE VI. – ACTIONS EN JUSTICE

Article 35. - Par l'association des copropriétaires

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

Nonobstant l'article 3.86, §3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges.

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

Article 36. - Par un copropriétaire

Tout copropriétaire peut exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale, si elle lui cause un préjudice personnel.

Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

Si la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

1° la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de

modifications apportées à l'immeuble ;

2° le mode de répartition des charges si celui-ci cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

Le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs.

Le copropriétaire *défendeur* engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement non fondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Le copropriétaire dont la *demande*, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée totalement fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Si la demande est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire demandeur ou défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

Article 37. - Par un occupant

Toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale peut demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale adoptée après la naissance de son droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les *deux mois* de la communication de la décision telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article 3.93, §4, 2° du nouveau Code civil et *au plus tard dans les quatre mois* de l'assemblée générale.

Article 38. - Désignation d'un ou plusieurs administrateurs provisoires

Si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions attribuées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.

Article 39. - Arbitrage

Est réputée non écrite toute clause qui confie à un ou plusieurs arbitres le

pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient concernant l'application des articles 3.84 à 3.100 du nouveau Code Civil. Cela n'exclut pas l'application des articles 1724 et suivants du Code judiciaire sur la médiation ni celles des articles 1738 et suivants du Code judiciaire relatifs au droit collaboratif.

CHAPITRE VII. - OPPOSABILITE - INFORMATIONS

Article 40. - Principes

Toutes décisions de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.

Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine assemblée générale.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires.

Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale :

1° en ce qui concerne *les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel*, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé à l'article 3.93, paragraphe 4 du nouveau Code Civil ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis

de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;

2° en ce qui concerne *les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot*, par la communication qui lui en est faite, par lettre recommandée à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 3.87, § 12 du nouveau Code civil.

Est réputée non écrite toute clause qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix.

CHAPITRE VIII. - CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Article 41. - Conseil de copropriété

L'assemblée générale des copropriétaires peut constituer un conseil de copropriété à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents et valablement représentés.

Celui-ci sera exclusivement composé de minimum trois copropriétaires nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

Ce conseil, dont peuvent être membre les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.91 du nouveau Code civil. Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.

L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.

Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes. Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

CHAPITRE IX. - COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES

Article 42. - Commissaires

L'assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaire ou non, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

Le syndic ne peut être commissaire aux comptes.

CHAPITRE X. - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 43. - Renvoi au Code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 3.84 à 3.100 du nouveau Code civil. Les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

Article 44. - Langues

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

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.

Article 45. - Règlement d'ordre intérieur

L'immeuble est également régi par un règlement d'ordre intérieur notamment opposable par ceux à qui il est opposable. Ce règlement ne sera pas transcrit et demeurera ci-annexé, signé par le comparant et nous notaire.

Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion.

CONDITIONS DE LA CESSION

Pour la présente cession, la société TOMBEUR & Cie, préqualifiée, est ici représentée, conformément à l'article 15 de ses statuts, par son administrateur délégué, Monsieur **TONDEUR Jean-Philippe**, né à Berchem-Sainte-Agathe, le 21 août 1957, domicilié à (1380) Lasne, rue de la Virère 1, nommé à cette fonction aux termes du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire datée du 24 juin 2018, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 05 juillet 2019, sous le numéro 19089357.

Le changement d'affectation du hall d'entrée (anciennement partie des lots D/DEUX et T/DEUX) en une partie commune, constitue une **cession** consentie par la société anonyme « TONDEUR & CIE », à la copropriété, faite sous les conditions suivantes :

1. Situation hypothécaire

Le bien prédécrit est cédé quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques.

2. Servitudes

Le bien prédécrit passera au cessionnaire avec toutes les mitoyennetés et toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, libre au cessionnaire de faire valoir les unes à son profit et de se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls sans intervention du cédant ni recours contre lui.

A cet égard le cédant déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur le bien cédé et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter des stipulations figurant dans l'acte de base.

3. Etat du bien - Contenance

Le bien prédécrit passera au cessionnaire dans l'état et la situation où ils se trouvent actuellement.

Le cessionnaire n'aura aucun recours contre le cédant du chef de vétusté, vices de construction, vices apparents ou cachés mauvais état des bâtiments, nature du sol, erreur dans la désignation cadastrale ou dans la contenance susindiquée dont la différence en plus ou en moins avec la contenance réelle, fera profit ou perte pour le cessionnaire.

4. Réserve

Tous les compteurs et canalisations qui se trouveraient dans le bien prédécrit et qui n'appartiendraient pas aux comparants sont réservés à qui de droit.

5. Assurance - Services d'utilité publique

Le cessionnaire sera tenu de continuer tous contrats collectifs d'assurance contre l'incendie et les périls connexes souscrits par la copropriété suivant la date de son entrée en jouissance, le tout de façon à ce que le cédant ne soit en rien inquiété ni recherché à ce sujet.

Le cessionnaire sera tenu de continuer tous contrats ou abonnements aux eaux, gaz, électricité et/ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien prédécrit et il en paiera et supportera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

6. Occupation - Entrée en jouissance - Impôts

Le cessionnaire aura la pleine propriété des droits cédés à partir de ce jour, en qualité de seul propriétaire.

Il en aura également la jouissance par la libre disposition à compter de ce jour, en qualité de propriétaire des droits cédés.

Il en paiera et supportera ou fera supporter par qui de droit toutes

contributions, taxes et impositions généralement quelconques, **calculées depuis le 1^{er} janvier 2019.**

Les parties régleront directement entre elles la question de la répartition du précompte immobilier.

7. Soulte

Après la lecture de l'article 203 du Code de l'Enregistrement, les parties déclarent que la présente cession est consentie et acceptée pour le prix de **QUARANTE-CINQ MILLE DEUX CENT VINGT-SEPT EUROS (45.227,00 €)**, outre une somme de **cinq mille trois cent trente-cinq euros et quatre-vingt cents (5.335, 80)** correspondant à la quote-part de précompte immobilier due par l'acquéreur, soit au total un montant de cinquante mille cinq cent soixante-deux euros et quatre-vingt cents **(50.562,80 €)**.

Cette somme est payable comme suit :

- avant les présentes à concurrence de la somme de **quatre mille cinq cent vingt-trois euros (4.523 EUR)**, en un virement bancaire au départ du compte numéro BE41 7512 0941 0310, ouvert au nom de la copropriété, sur le compte du notaire soussigné.

- **vingt-et-un mille cent septante-deux euros et nonante-quatre cents (21.172,94 EUR)** résultant d'une compensation d'une dette que la société anonyme « TONDEUR & CIE » a envers la copropriété.

- à l'instant, la somme de **mille huit cent soixante-six euros et quatre-vingt-six cents (1.866,86 EUR)**, résultant d'un virement bancaire au départ du compte numéro BE22 0689 4886 5747 ouvert au nom de la copropriété sur le compte du notaire soussigné,

- quant au solde, soit la somme de **vingt-trois mille euros (23.000,00 €)**, il est payable pour le 30 septembre 2024 et sera productif d'une indemnité forfaitaire de 1% par mois calculé sur le solde restant dû, jusqu'à complet paiement du prix.

Déclaration pro fisco

Les comparants déclarent que le changement de l'affectation du hall d'entrée (au niveau du rez-de-chaussée) en une partie commune implique un transfert de droits.

Pour la perception des droits d'enregistrement, les parties déclarent que la valeur vénale de la pleine propriété du hall d'entrée, est estimée à **QUARANTE-CINQ MILLE DEUX CENT VINGT-SEPT EUROS (45.227,00 €)**.

Dispense d'inscription d'office

Le cédant dispense formellement l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de prendre inscription d'office, lors de la transcription des présentes, pour quelque cause que ce soit.

DISPOSITIONS FINALES

1. Nouveaux statuts

Le présent acte constitue les nouveaux statuts de l'immeuble sis à (1070) Anderlecht, avenue Frans Van Kalken 9, en remplacement de l'acte de base reçu par

le notaire Edouard De Ruydts, à Forest, et le notaire Jean-Jacques Boel, à Asse, le 11 avril 1996.

2. Contradictions avec la loi

Au cas où les dispositions spéciales impératives ou règlements établis par une autorité légale seraient en contradiction avec ce qui précède, ce sont les dispositions légales qui feront la loi entre les parties.

3. Frais

Les frais du présent acte sont à charge des copropriétaires de l'immeuble.

4. Dispense d'inscription d'office

Après que le notaire ait attiré l'attention du vendeur sur les conséquences et la portée d'une telle dispense, et singulièrement sur la déchéance du privilège et de l'action résolutoire qui en résulte, le vendeur dispense formellement l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de prendre inscription d'office, lors de la transcription des présentes, pour quelque cause que ce soit.

5. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, le comparant fait élection de domicile en son siège susindiqué.

6. Confirmation d'identité – Certification d'état civil

Pour satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire et à l'article 11 de la Loi de Ventôse, le notaire certifie les noms, prénoms lieu et date de naissance et domicile des parties-personnes physiques au moyen de la carte d'identité;

Le notaire instrumentant déclare avoir vérifié la dénomination et le numéro d'entreprise de la personne morale comparaissant aux présentes.

7. Loi contenant organisation du notariat

Les comparants reconnaissent avoir été éclairés par le notaire instrumentant sur la portée de l'article 9, paragraphe 1^{er}, alinéa 2, de la loi contenant organisation du notariat, qui dispose : « *Lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, le notaire attire l'attention des parties et les avise qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Le notaire en fait mention dans l'acte notarié* ».

8. Envoi de l'expédition de l'acte

Une expédition des présentes sera envoyée à chaque copropriétaire dont l'identité est reprise ci-avant.

9. Droits d'écriture (Code des droits et taxes divers)

Le droit d'écriture s'élève à cent euros (100,00 EUR).

10. Projet

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte, le 05 décembre 2022, et dès lors au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

DONT ACTE.

Passé et signé à Forest, date que dessus.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont

signé, avec nous, Notaire, la minute restant au notaire Quentin De Ruydts.
Suivent les signatures.

POUR EXPEDITION CONFORME