

H. — 4012
E. 225 300

08/7220

Numéro répertoire

« VAN BENEDEN & BROUWERS »
Notaires associés
société civile sous forme de sprl
RPM 0875 183 686 Bruxelles
rue du Noyer, 183 - 1000 Bruxelles

**LES JARDINS DE MA CAMPAGNE - ACTE DE BASE COMPLEMENTAIRE
DESCRIPTION DU BLOC C2 - RUE AFRICAINE
ASSOCIATIONDES COPROPRIETAIRES « LES JARDINS DE MA
CAMPAGNE » ayant son siège social à Ixelles (1050 Bruxelles,
chaussée de Waterloo, 412**

A.11.431 - jb - *droit d'écriture: 50 €*

L'an deux mille huit.
Le cinq novembre.

Par devant Nous, Maître Marc VAN BENEDEN, Notaire
associé à Bruxelles.

ONT COMPARU :

La société anonyme Virgilius dont le siège social est
à 1050 Bruxelles, Chaussée de Waterloo 412, inscrite au
registre des personnes morales sous le numéro 0443 243 379.

Société constituée par acte du notaire Jean-Luc Indekeu,
à Bruxelles, le huit février mil neuf cent nonante et un,
publié aux annexes au Moniteur Belge du premier mars suivant
sous le n° 910301-266 et dont les statuts ont été modifiés à
plusieurs reprises, et en dernier lieu par acte du notaire
André PHILIPS à Koekelberg, le dix huit décembre deux mille
deux, publié par extrait aux Annexes au Moniteur Belge du
trois février deux mille trois sous le numéro 03015274

Ici représentée, conformément à l'article 26 de ses
statuts par son administrateur-délégué, Monsieur Fabrizio di
LUGGO di AVINI, demeurant à Naples (Italie), Via Partenope,
1, dont le mandat a été renouvelé par décision du vingt six
mai deux mille six, publiée aux annexes du Moniteur belge du
vingt six janvier deux mille sept sous le numéro 07015932.

La société momentanée, dénommée FLT Contractors -
Virgilius, composée de :

La société anonyme VIRGILIUS, préqualifiée et de

La société anonyme F.L.T. Contractors ayant son siège
social à Auderghem (1160 Bruxelles), chaussée de Wavre, 1519,
inscrite au registre national des personnes morales sous le
numéro 0426058741.

Société constituée par acte du notaire Léon VERBRUGGEN à
Bruxelles, le vingt et un juin mil neuf cent quatre-vingt-
quatre, publié aux annexes du Moniteur Belge du sept juillet
suivant, numéro 2193-18, dont les statuts ont été modifiés
pour la dernière fois aux termes d'un acte reçu par le
notaire Marc VAN BENEDEN à Bruxelles, le vingt-quatre janvier
deux mille, publié aux annexes du Moniteur Belge du trois
mars suivant sous le numéro 20000303-37.

première
feuille



Handwritten signature in blue ink.

Ici représentée par Monsieur LAUWERS Guy Simone Emile Ghislain, né à Ixelles, le vingt-deux juillet mil neuf cent cinquante et un, demeurant à Lasne, rue d'Alaumont, 24, en sa qualité d'administrateur délégué de la société, conformément à l'article 15 des statuts, nommé aux fonctions d'administrateur et d'administrateur délégué aux termes des assemblée générale et conseil d'administration dressés par le notaire Marc VAN BENEDEN à Bruxelles, le dix-neuf mars deux mille trois, publiés aux annexes du Moniteur Belge du quatre avril deux mille trois sous la référence 2003-04-04 / 0039033.

Ci-après dénommées « LE COMPARANT »

EXPOSE PRELIMINAIRE

Le comparant nous a préalablement exposé ce qui suit :

1. RECTIFICATIF à l'acte de base (coordination des statuts) reçu par le notaire James DUPONT, le douze décembre deux mille un, dont question ci-après :

La société anonyme VIRGILIUS expose qu'une erreur matérielle s'est glissée dans l'acte du douze décembre deux mille reçu par le notaire James DUPONT, en ce qui concerne le tableau indiquant les dénominations des parties privatives avec la quote part de chacune des ces parties privatives en cent millièmes, aux niveaux moins un et rez, et plus particulièrement pour les lots Réserve 3 jusqu'au local à usage de commerce C2. Les quotités attribuées à chacun des lots, dont question, dans les parties communes générales aux blocs A, B, C1 et C2, doivent se lire telles qu'elles sont reprises à la page 64 de l'acte de base dressé par le notaire André PHILIPS, le treize décembre mil neuf cent nonante quatre, dont copie en annexe, et confirme les quotités, dans le complexe (en cent millièmes) afférentes à :

Dénomination	niveau	Quotités
- la réserve R3 :	-1	54.
- la réserve R7 :	-1	2.
- la réserve R8 :	-1	1,5.
- Local technique T22 : -	-1	
- Local technique T23 : -	-1	
- Local technique T24 : -	-1	
- Local dépôt numéro 1 :	-1	43.
- Local dépôt numéro 2 :	-1	51,5.
- Local dépôt numéro 3 :	-1	34.
- Local dépôt numéro 4 :	-1	33.
- Local dépôt numéro 5 :	-1	37,5.
- Local dépôt numéro 6 :	-1	55.
- Local dépôt numéro 7 :	-1	40,5.
- Local dépôt numéro 8 :	-1	44,5.
- Local dépôt numéro 9 :	-1	43,5.
- Local commerce CSS1 :	-1	192.
- Local commerce CSS2 :	-1	205,5.
- Local commerce CSS3 :	-1	183,5.
- Local commerce CSS4 :	-1	179,5.

- Local commerce CSS5 :	-1	207,5.
- Local commerce CSS6 :	-1	207.
- Locaux à usage de banque :	-1	775,5.
- Local annexe CBHSS3 /	-1	268.
- Local à usage de commerce numéro C1	rez	43,5.
- Local à usage de commerce numéro C2	rez	182,5.

2.A. La société anonyme VIRGILIUS est propriétaire, entre autres, dans un complexe immobilier, dénommé « LES JARDINS DE MA CAMPAGNE » composé de quatre blocs « BLOC A, BLOC B, BLOC C1 et BLOC C2 », situé à Ixelles, chaussée de Waterloo, rue Africaine et rue du Tabellion, connu au cadastre de la commune d'Ixelles septième division section B numéro 298 C 13, pour une superficie de nonante-trois ares nonante centiares de :

Une parcelle de terrain, dénommée BLOC C2, d'une superficie de cinq ares un centiare, telle que figurée sur le plan 1, avec procès verbal de mesurage, qui restera ci-annexé, dressé par Monsieur Mikaël ALLAR, le vingt sept septembre deux mille huit, comprenant :

en propriété privative et exclusive :

les surfaces des constructions à ériger, dénommée BLOC C2, ainsi que la zone de cours et jardin privatisables en jouissance pour le BLOC C2, tels que figurées en couleur verte, au plan d'implantation (plan 2) dressé par madame Colette DRAGUET, architecte, à Watermael-Boitsfort (1170 Bruxelles), avenue Emile Van Becelaere, 111, dont une copie restera ci-annexée, ainsi que les caves et emplacements de parkings rattachées à ce BLOC C2

en copropriété et indivision forcée :

six mille cinq cent trente-cinq / cent millièmes (6.535/100.000 èmes) de parties communes générales du complexe immobilier (BLOC A, BLOC B, BLOC C1 et BLOC C2), parmi lesquels le terrain.

Tel que ce bien (BLOC C2) est décrit à :

- l'acte de base dressé par le notaire André PHILIPS à Koekelberg, le treize décembre mil neuf cent nonante quatre, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt cinq janvier suivant volume 9060 numéro 1,

- l'acte de base rectificatif dressé par le notaire André PHILIPS à Koekelberg, le vingt cinq septembre mil neuf nonante huit, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le neuf octobre suivant volume 10003 numéro 11,

- l'acte de base modificatif dressé par le notaire James DUPONT à Bruxelles et le notaire André PHILIPS à Koekelberg, le douze décembre deux mille un, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le quatre janvier deux mille deux, dépôt 120, et la coordination des

deuxième
feuille



statuts de l'association des copropriétaires dressée par les notaires James DUPONT à Bruxelles, et André PHILIPS à Koekelberg, le douze décembre deux mille un,

- l'acte de base rectificatif dressé par le notaire associé Marc VAN BENEDEN à Bruxelles, le neuf juillet deux mille huit, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt neuf août suivant, formalité 51-T-29/08/2008-09886

- et à l'acte de base rectificatif qui précède,

B. L'acte de base du treize décembre mil neuf cent nonante-quatre, dont question ci-avant, stipule, entre autres, ce qui suit :

« ... les lots privatifs constitutifs des Blocs B et C n'ont pas été décrits mais feront l'objet en cours de réalisation du projet, respectivement pour chaque Bloc, d'une description complète et, ce aux termes d'actes de base complémentaires à dresser par la société VIRGILIUS ou ses éventuels ayant-droits. »

Aux termes de l'acte de base modificatif dressé par les notaires James DUPONT à Bruxelles et André PHILIPS à Koekelberg, le douze décembre deux mille un, la société VIRGILIUS a été autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires à scinder le BLOC C en deux, Blocs C1 et C2 comme suit :

1° au BLOC C1 sont rattachés : douze mille quatre cent soixante-cinq / cent millièmes (12.465/100.000 èmes)

2° au BLOC C2 sont rattachés : six mille cinq cent trente-cinq / cent millièmes (6.535/100.000 èmes).

C. L'acte de base du BLOC C1 a été dressé par les notaires André PHILIPS et Marc VAN BENEDEN à Bruxelles, le dix neuf mars deux mille trois, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt deux suivant formalité 51-T-22/04/2003-04110

D. Aux termes de l'acte de base rectificatif du complexe dressé par le notaire associé Marc VAN BENEDEN à Bruxelles, le neuf juillet deux mille huit, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt août deux mille huit, formalité 51-T-29/08/2008-09886, les zones privatives afférentes au BLOC C2, aux niveaux des deux sous sols ont été précisées.

D. Le syndic du complexe résidentiel est : la Société IMMOBILIERE GILSON & BRICHAUX, avenue Paul Hymans, 83-85 à Woluwe-Saint-Lambert (1200 Bruxelles).

E. Aux termes d'un acte reçu le dix neuf octobre deux mille sept, par le notaire associé Marc VAN BENEDEN à Bruxelles, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le trente octobre suivant formalité 51-T-30/1/2007-13747, **la société anonyme VIRGILIUS, a renoncé au profit de la société momentanée composée de la société anonyme VIRGILIUS et de la société anonyme FLT CONTRACTORS** au droit d'accession lui revenant en vertu des articles 546, 551 et suivants du Code Civil, sur les constructions, plantations

et ouvrages que ladite société momentanée établira sur le terrain prédécrit, étant le BLOC C2.

Contrairement à ce qui a été stipulé à l'acte de renonciation au droit d'accession, dont question au paragraphe précédent, le terrain sur lequel porte cette renonciation est tel que figuré en teinte jaune sur le plan (1), dressé par Monsieur Mikaël ALLAR, en annexe, dont question ci-avant, sous C2 pour cinq ares un centiares.

Il est toutefois, précisé par les comparantes, que les parkings en sous sols afférents au bloc C 2, ne sont pas concernés par cette renonciation au droit d'accession, et que dès lors la société VIRGILIUS est propriétaire tant de la quote part terrain que des constructions des emplacements de parking.

CECI EXPOSE, le comparant nous requiert d'acter ce qui suit :

Le présent acte constitue la description et l'acte de base relatif au BLOC C2 se composant d'un immeuble de neuf logements avec commerce au rez de chaussée, emplacements de parking et caves aux niveaux des sous sols.

Cet exposé fait, le comparant nous a requis d'acter en la forme authentique la description du **BLOC C2**, faisant partie du complexe « LES JARDINS DE MA CAMPAGNE » régi par l'acte de base du treize décembre mil neuf cent nonante-quatre, l'acte de base rectificatif du vingt-cinq septembre mil neuf cent nonante-huit et l'acte de base modificatif du douze décembre deux mille un, ainsi qu'à la coordination des statuts de l'association des copropriétaires, et l'acte de base rectificatif du neuf juillet deux mille huit, dont question ci-avant,

TITRE I.

Description du BLOC C2

I. Description de l'immeuble

COMMUNE D'IXELLES

Un immeuble de neuf appartements et commerce au rez de chaussée, caves et parkings en sous sol, à ériger sur une parcelle de terrain sise à front de la rue Africaine, d'une contenance selon mesurage de cinq ares un centiare, telle que cette parcelle est figurée sur le plan 1 avec procès verbal de mesurage dont question ci-avant et étant le BLOC C2 et comprenant six mille cinq cent trente-cinq / cent millièmes (6.535/100.000 èmes), du complexe résidentiel « LES JARDINS DE MA CAMPAGNE » d'une contenance totale de nonante trois ares nonante centiares, cadastré ou l'ayant été section B numéro 298 C 13.

ORIGINE DE PROPRIETE

La société anonyme VIRGILIUS est propriétaire du terrain pour l'avoir acquis, sous plus grande contenance, avec d'autres, de l'association sans but lucratif « MAISON DU SACRE CEUR D'IXELLES » à Ixelles aux termes d'un acte reçu par le notaire Pierre DANDOY à Perwez le vint neuf mai mil

troisième
feuille



neuf cent nonante et un, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le premier juillet suivant volume 8143 numéro 21.

L'association sans but lucratif « MAISON DU SACRE CŒUR D'IXELLES » en était propriétaire depuis plus de trente ans.

La société momentanée composée de la société anonyme VIRGILIUS et de la société anonyme FLT CONTRACTORS est propriétaire des constructions pour les faire ériger à ses frais, en vertu de la renonciation au droit d'accession dont question ci-avant, à l'exception des constructions afférentes au parking.

II. Désignation et division du BLOC C2

Le comparant déclare que le BLOC C2 est placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, formant les articles 577-1 à 577-14 du Code Civil et vouloir opérer ainsi la division juridique du dit BLOC C2 qui sera divisé sur base des plans dont question ci-après.

III. Annexes aux présentes

Le comparant nous a ensuite remis, pour être déposé au rang de nos minutes:

- La copie du permis d'urbanisme qui a été délivré par le collège des Bourgmestre et Echevins de la commune d'Ixelles, en date du vingt six juin deux mille six sous la référence 381/2003-6

- les plans dressés par Madame DRAGUET Colette, architecte, à Watermael-Boitsfort (1170 Bruxelles), avenue Emile Van Becelaere, 111.

Ces documents forment ensemble, avec les actes de base dont question ci-avant, les statuts du BLOC C2 qui est ainsi juridiquement créé et resteront annexés.

Au présent acte, viendront éventuellement s'adjoindre ultérieurement les actes complémentaires ou modificatifs des statuts, du règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale.

Ces documents demeureront en conséquence ci-annexés après avoir été certifiés véritables et signés « ne varietur » par le comparant, et revêtus de la mention d'annexe par le notaire soussigné. Ils seront enregistrés en même temps que le présent acte et feront désormais partie intégrante de celui-ci pour être transcrits ou déposés en même temps qu'une expédition des présentes à la conservation des hypothèques compétente.

IV. Description du BLOC C2

I. Généralités :

Description des plans

Plan d'implantation

quatrième
feuille

A



R
9

Ce plan figure l'ensemble du BLOC C2, étant l'immeuble de neuf appartements et un commerce, avec les terrasses, les jardins à jouissance privative,

Plan du deuxième sous sol (plan 3), figure

Les parties communes bordées de couleur rose :

La cage d'escalier, son escalier et son dégagement, la cage d'ascenseur et son ascenseur, le couloir de dégagement des caves, les gaines techniques

Les parties privatives bordées de couleur verte :

trois emplacements de parking
dix caves, dont une sous l'escalier

Plan du premier sous sol (plan 4), figure

Les parties communes bordées de couleur rose :

La cage d'escalier, son escalier et son dégagement, la cage d'ascenseur et son ascenseur, un local compteurs gaz / eau, un local compteurs électriques, les gaines techniques

Les parties privatives bordées de couleur verte :

deux emplacements de parking avec porte sectionnelle, une cave

La comparante rappelle que l'acte de base initial du complexe reprend pour l'ensemble du complexe cent nonante huit emplacements de parking comprenant chacun septante cinq / cent millièmes dans les parties communes spéciales du bloc A et trente sept virgule cinquante / cent millièmes dans les parties communes générales aux blocs A, B C1 et C2.

La société VIRGILIUS déclare qu'aux termes d'un acte reçu par le notaire André PHILIPS, le quatorze juin mil neuf cent nonante six, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le huit août suivant volume 9439 numéro 16 que **deux locaux** représentant initialement cinq emplacements de parking ont été vendus à BELGACOM

Il existe donc actuellement cent nonante trois emplacements de parking dans le complexe, et en conséquence les cinq emplacements de parkings propres au BLOC C2, qui comprendront, chacun trente sept virgule cinquante / cent millièmes dans les parties communes générales aux blocs A, B, C1 et C2, aucune quotité dans le BLOC A et trente sept virgule cinquante / cent millièmes dans les parties communes spéciales du bloc C2 ne constituent pas une augmentation du nombre total d'emplacements de parking,

Le plan du rez de chaussée (plan 5), figure :

Les parties communes bordées de couleur jaune :

Le sas d'entrée de l'immeuble, le hall commun, la cage d'escalier et son escalier, la cage d'ascenseur et son ascenseur

Les parties communes à usage privatif, bordées de couleur verte :

Trois terrasses et trois jardins,

Les parties privatives bordées de couleur bleue et rose :

Le premier niveau de trois appartements, l'espace commerce

Le plan des premier et deuxième étages (plan 6), figure

* au niveau du premier étage

Les parties communes bordées de couleur jaune :

la cage d'escalier et son escalier, la cage d'ascenseur et son ascenseur

Les parties communes à usage privatif, bordées de couleur verte :

Un balcon,

Les parties privatives bordées de couleur bleue et rose :

Le deuxième niveau de trois appartements, un appartement

* au niveau du deuxième étage :

Les parties communes bordées de couleur jaune :

la cage d'escalier et son escalier, la cage d'ascenseur et son ascenseur

Les parties communes à usage privatif, bordées de couleur verte :

quatre balcons

Les parties privatives bordées de couleur bleue et rose:

le troisième niveau d'un appartement, deux appartements

Le plan du troisième étage et des combles (plan 7), figure :

* Au niveau du troisième étage

Les parties communes bordées de couleur jaune :

la cage d'escalier et son escalier, la cage d'ascenseur et son ascenseur

Les parties communes à usage privatif, bordées de couleur verte :

Quatre balcons

Les parties privatives bordées de couleur bleue:

Le premier niveau de deux appartements, un appartement

* Au niveau des combles :

Les parties privatives bordées de couleur bleue :

Le deuxième niveau de deux appartements

Les plans ci-dessus resteront annexés aux présentes mais ne seront pas transcrits.

Description des lots

LOT UN, étant l'appartement dénommé « A » sis aux niveau des rez de chaussée, premier et deuxième étages (en couleur rose) et comprenant :

En propriété privative et exclusive :

* au niveau du rez de chaussée :

Un hall d'entrée et son dégagement, un water closet avec lave-mains (A/1), un escalier privatif vers le premier étage, une cuisine, un espace technique, une salle à manger, un séjour

* au niveau du premier étage :

Un escalier privatif vers le rez de chaussée et le deuxième étage, un séjour, deux salles de bains (A/1 - A/2), un séjour, une chambre (1) avec un local rangement

* au niveau du deuxième étage :

Un escalier privatif vers le premier étage, un hall, deux salles de bains (A/3 - A/4) un water closet, une chambre (2) une chambre (3), une chambre ami

En copropriété à jouissance privatif :

* au niveau du rez de chaussée :

Une terrasse, un jardin,

* au niveau du deuxième étage

Un balcon

En copropriété et indivision forcée :

Mille cent trente neuf / six mille cinq cent trente-cinquième (1.139 / 6.535 èmes) des parties communes spéciales du BLOC C2

Mille cent trente neuf / cent millièmes (1.139 / 100.000 èmes) des parties communes du complexe résidentiel « Les jardins de la Campagne » (blocs A, B, C1 et C2) dont le terrain

LOT DEUX, étant l'appartement dénommé « B » sis au niveau des rez de chaussée et premier étage, et comprenant :

En propriété privative et exclusive :

* au niveau du rez de chaussée :

Un hall d'entrée, une buanderie, un water closet avec lave-mains (B/1), un escalier privatif vers le premier étage, un séjour-salle à manger, un espace cuisine, un local chaudière

* au niveau du premier étage :

Un escalier privatif vers le rez de chaussée, un hall, un water closet (B/2), une salle de douches (B/2), une salle de bains (B/1), une chambre (1) une chambre (4) une chambre (2) une chambre (3).

En copropriété à jouissance privative :

* au niveau du rez de chaussée :

Une terrasse, un jardin,

En copropriété et indivision forcée :

Sept cent soixante cinq / six mille cinq cent trente-cinquième (765 / 6.535 èmes) des parties communes spéciales du BLOC C2

Sept cent soixante cinq / cent millièmes (765 / 1000.000 èmes) des parties communes du complexe résidentiel « Les jardins de la Campagne » (blocs A, B, C1 et C2) dont le terrain

LOT TROIS, étant l'appartement dénommé « C », sis au niveau des rez de chaussée et premier étage, et comprenant :

En propriété privative et exclusive :

* au niveau du rez de chaussée :

Un hall d'entrée, un espace chaudière, un water closet avec lave-mains (C/1), un escalier privatif vers le premier étage, un séjour-salle à manger, une cuisine, une chambre (1) avec salle de bains (C/1) attenante

* au niveau du premier étage :

cinquième
feuille

4



[Handwritten signature and scribbles]

Un escalier privatif vers le rez de chaussée, un water-closet (C/2), une salle de douche (C/2) une chambre (2), une chambre (3)

En copropriété à jouissance privative

* au niveau du rez de chaussée :

Une terrasse, un jardin

En copropriété et indivision forcée :

Sept cent trente et un / six mille cinq cent trente-cinquième (731 / 6.535 èmes) des parties communes spéciales du BLOC C2

Sept cent trente et un / cent millièmes (731 / 6.535 èmes) des parties communes du complexe résidentiel « Les jardins de la Campagne » (blocs A, B, C1 et C2) dont le terrain

LOT QUATRE, étant l'espace commercial dénommé « D » sis au niveau du rez de chaussée, et comprenant :

En propriété privative et exclusive :

L'espace commerce proprement dit,

En copropriété et indivision forcée :

Trois cent vingt neuf / six mille cinq cent trente-cinquième (329 / 6.535 èmes) des parties communes spéciales du BLOC C2

Trois cent vingt neuf / cent millièmes (329 / 100.000 èmes) des parties communes du complexe résidentiel « Les jardins de la Campagne » (blocs A, B, C1 et C2) dont le terrain

LOT CINQ étant l'appartement dénommé « E » sis au niveau du premier étage, et comprenant :

En propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée et son dégagement, une chambre (2) une salle de douches (E/1), un water closet avec lave-mains (E/1), un local rangement, un local technique, un séjour-salle à manger, un espace cuisine, une chambre (1) avec salle de bains (E/2) attenante

En copropriété à jouissance privative :

Un balcon

En copropriété et indivision forcée :

Cinq cent cinquante cinq / six mille cinq cent trente-cinquième (555 / 6.535 èmes) des parties communes spéciales du BLOC C2

Cinq cent cinquante cinq / cent millièmes (555 / 100.000 èmes) des parties communes du complexe résidentiel « Les jardins de la Campagne » (blocs A, B, C1 et C2) dont le terrain

LOT SIX, étant l'appartement dénommé « F » sis au niveau du deuxième étage, et comprenant :

En propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, un séjour-salle à manger, un espace cuisine, un water closet (F/1), un hall de nuit, une chambre (1) et une salle de bains (F/1) attenante, une chambre (2)

une chambre (3), une salle de douches, avec espace chaudière (F/2)

En copropriété à jouissance privative :

Un balcon en façade avant, un balcon en façade arrière

En copropriété et indivision forcée :

Cinq cent septante / six mille cinq cent trente-cinquième (570 / 6.535 èmes) des parties communes spéciales du BLOC C2

Cinq cent septante / cent millièmes (570 / 100.000 èmes) des parties communes du complexe résidentiel « Les jardins de la Campagne » (blocs A, B, C1 et C2) dont le terrain

LOT SEPT, étant l'appartement dénommé « G » sis au niveau du deuxième étage, et comprenant :

En propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée et ses dégagements, un espace technique, une chambre 3, une chambre (2) une salle de bains (G/2), un water closet avec lave-mains (G/1), un espace vestiaire, un séjour-salle à manger, un espace cuisine, une chambre (1) avec salle de bains (G/1) attenante

En copropriété à jouissance privative :

Un balcon

En copropriété et indivision forcée :

Quatre cent septante quatre / six mille cinq cent trente-cinquième (474 / 6.535 èmes) dans les parties communes spéciales du BLOC C2

Quatre cent septante quatre / cent millièmes (474 / 100.000 èmes) dans les parties communes du complexe résidentiel « Les jardins de la Campagne » (blocs A, B, C1 et C2) dont le terrain

LOT HUIT, étant l'appartement dénommé « H » sis au niveau du troisième étage et des combles et comprenant :

En propriété privative et exclusive :

* au niveau du troisième étage :

Un hall d'entrée, une chambre (2) avec salle de douches (H/2) attenante, un water closet avec lave-mains (H/1), un séjour-salle à manger, un espace cuisine, un escalier privatif vers le niveau des combles, un hall de nuit, un espace technique, une salle de bains (H/1), une chambre (1)

* au niveau des combles :

Un escalier privatif vers le troisième étage, une chambre (3), un water closet avec lave-mains (H/2), un coin TV, une salle de bains (H/3)

En copropriété à jouissance privative :

* au niveau du troisième étage

Un balcon

En copropriété et indivision forcée :

Sept cent septante / six mille cinq cent trente-cinquième (770 / 6.535 èmes) dans les parties communes spéciales du BLOC C2

Sept cent septante / cent millièmes (770 / 100.000 èmes) dans les parties communes du complexe résidentiel « Les

sixième
feuille

A



[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

jardins de la Campagne » (blocs A, B, C1 et C2) dont le terrain

LOT NEUF, étant l'appartement dénommé « I » sis au niveau du troisième étage, et comprenant :

En propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, un séjour-salle à manger, un espace cuisine, un local rangement, une salle de douches avec water closet (I/2)), une chambre (1) avec une salle de bains, avec water closet (I/1) attenante

En copropriété à jouissance privative :

Deux balcons

En copropriété et indivision forcée :

Deux cent nonante sept / six mille cinq cent trente-cinquième (397 / 6.535 èmes) dans les parties communes spéciales du BLOC C2

Deux cent nonante sept / cent millièmes (297 / 100.000 èmes) dans les parties communes du complexe résidentiel « Les jardins de la Campagne » (blocs A, B, C1 et C2) dont le terrain

LOT DIX, étant l'appartement dénommé « J » sis au niveau du troisième étage et des combles et comprenant :

En propriété privative et exclusive :

*au niveau du troisième étage :

Un hall d'entrée, un water closet avec lave-mains (J/1) un bureau, une salle de bains (j/2) une chambre (2) un séjour-salle à manger, un espace cuisine, un escalier privatif vers le niveau des combles

* au niveau des combles :

Un escalier privatif vers le troisième étage, une chambre (1) une salle de bain (J/1) attenante, un local technique, un sas,

En copropriété à jouissance privative :

* au niveau du troisième étage :

un balcon

En copropriété et indivision forcée :

Cinq cent nonante neuf / six mille cinq cent trente-cinquième (599 / 6.535 èmes) dans les parties communes spéciales du BLOC C2

Cinq cent nonante neuf / cent millièmes (599 / 100.000 èmes) dans les parties communes du complexe résidentiel « Les jardins de la Campagne » (blocs A, B, C1 et C2) dont le terrain

LOT ONZE, étant l'emplacement de parking numéro 19, marqué au sol en couleur blanche H20 sis au niveau du deuxième sous sol, et comprenant :

En propriété privative et exclusive :

l'emplacement de parking proprement dit

En copropriété et indivision forcée :

Trente sept virgule cinquante / six mille cinq cent trente-cinquième (37.50 / 6.535 èmes) dans les parties communes spéciales du BLOC C2

trente sept virgule cinquante / cent millièmes (37,50 / 100.00 èmes) dans les parties communes générales aux blocs A, B, C1 et C2

LOT DOUZE, étant l'emplacement de parking numéro 21 marqué au sol en couleur blanche H25 sis au niveau du deuxième sous sol, et comprenant :

En propriété privative et exclusive :

l'emplacement de parking proprement dit

En copropriété et indivision forcée :

Trente sept virgule cinquante / six mille cinq cent trente-cinquième (37,50 / 6.535 èmes) dans les parties communes spéciales du BLOC C2

trente sept virgule cinquante / cent millièmes (37,5 / 100.00 èmes) dans les parties communes générales aux blocs A, B, C1 et C2

LOT TREIZE, étant l'emplacement de parking numéro 20, marqué au sol en couleur blanche H24 sis au niveau du deuxième sous sol, et comprenant :

En propriété privative et exclusive :

l'emplacement de parking proprement dit

En copropriété et indivision forcée :

Trente sept virgule cinquante / six mille cinq cent trente-cinquième (37.50 / 6.535 èmes) dans les parties communes spéciales du BLOC C2

trente sept virgule cinquante / cent millièmes (37,5/100.00 èmes) dans les parties communes générales aux blocs A, B, C1 et C2

LOT QUATORZE, étant l'emplacement de parking numéro 22, marqué au sol en couleur blanche D17 (avec porte sectionnelle) numéro sis au niveau du premier sous sol, et comprenant :

En propriété privative et exclusive :

l'emplacement de parking proprement dit

En copropriété et indivision forcée :

Trente sept virgule cinquante / six mille cinq cent trente-cinquième (37,50 / 6.535 èmes) dans les parties communes spéciales du BLOC C2

trente sept virgule cinquante / cent millièmes (37,5 / 100.00 èmes) dans les parties communes générales aux blocs A, B, C1 et C2

LOT QUINZE, étant l'emplacement de parking numéro 23, marqué au sol en couleur blanche D18 (avec porte sectionnelle) sis au niveau du premier sous sol, et comprenant :

En propriété privative et exclusive :

l'emplacement de parking proprement dit

En copropriété et indivision forcée :

Trente sept virgule cinquante / six mille cinq cent trente-cinquième (37,50 / 6.535 èmes) dans les parties communes spéciales du BLOC C2

septième
feuille

4



[Handwritten signature and initials]

trente sept virgule cinquante / cent millièmes (37,50 / 100.00 èmes) dans les parties communes générales aux blocs A, B, C1 et C2

LOT SEIZE, étant la cave numéro 1 du BLOC C2, sise au niveau du deuxième sous sol, comprenant

Dix / six mille cinq cent trente-cinquième (10 / 6.535 èmes) dans les parties communes spéciales du BLOC C2

dix / cent millièmes (10 / 100.00 èmes) dans les parties communes générales aux blocs A, B, C1 et C2

LOT DIX SEPT, étant la cave numéro 2 du BLOC C2, sise au niveau du deuxième sous sol, comprenant

neuf / six mille cinq cent trente-cinquième (9 / 6.535 èmes) dans les parties communes spéciales du BLOC C2

neuf / cent millièmes (9 / 100.00 èmes) dans les parties communes générales aux blocs A, B, C1 et C2

LOT DIX HUIT étant la cave numéro 3 du BLOC C2, sise au niveau du deuxième sous sol, comprenant

Onze virgule cinquante / six mille cinq cent trente-cinquième (11,50 / 6.535 èmes) dans les parties communes spéciales du BLOC C2

Onze virgule cinquante / cent millièmes (11,50 / 100.00 èmes) dans les parties communes générales aux blocs A, B, C1 et C2

LOT DIX NEUF étant la cave numéro 4 du BLOC C2, sise au niveau du deuxième sous sol, comprenant

douze / six mille cinq cent trente-cinquième (12 / 6.535 èmes) dans les parties communes spéciales du BLOC C2

douze / cent millièmes (12 / 100.00 èmes) dans les parties communes générales aux blocs A, B, C1 et C2

LOT VINGT étant la cave numéro 5 du BLOC C2, sise au niveau du deuxième sous sol, comprenant

treize/ six mille cinq cent trente-cinquième (13 / 6.535 èmes) dans les parties communes spéciales du BLOC C2

treize/ cent millièmes (13 / 100.00 èmes) dans les parties communes générales aux blocs A, B, C1 et C2

LOT VINGT ET UN étant la cave numéro 6 du BLOC C2, sise au niveau du deuxième sous sol, comprenant

Dix / six mille cinq cent trente-cinquième (10 / 6.535 èmes) dans les parties communes spéciales du BLOC C2

Dix / cent millièmes (10 / 100.00 èmes) dans les parties communes générales aux blocs A, B, C1 et C2

LOT VINGT DEUX étant la cave numéro 7 du BLOC C2, sise au niveau du deuxième sous sol, comprenant

Onze / six mille cinq cent trente-cinquième (11 / 6.535 èmes) dans les parties communes spéciales du BLOC C2

Onze / cent millièmes (11 / 100.00 èmes) dans les parties communes générales aux blocs A, B, C1 et C2

LOT VINGT TROIS étant la cave numéro 8 du BLOC C2, sise au niveau du deuxième sous sol, comprenant

douze/ six mille cinq cent trente-cinquième (12 / 6.535 èmes) dans les parties communes spéciales du BLOC C2

douze / cent millièmes (12 / 100.00 èmes) dans les parties communes générales aux blocs A, B, C1 et C2

LOT VINGT QUATRE étant la cave numéro 9 du BLOC C2, sise au niveau du deuxième sous sol, comprenant

Huit / six mille cinq cent trente-cinquième (8 / 6.535 èmes) dans les parties communes spéciales du BLOC C2

Huit / cent millièmes (8 / 100.00 èmes) dans les parties communes générales aux blocs A, B, C1 et C2

LOT VINGT CINQ étant la cave numéro 10 du BLOC C2, sise au niveau du deuxième sous sol, comprenant

Dix / six mille cinq cent trente-cinquième (10 / 6.535 èmes) dans les parties communes spéciales du BLOC C2

Dix / cent millièmes (10 / 100.000 èmes) dans les parties communes générales aux blocs A, B, C1 et C2

LOT VINGT SIX étant la cave numéro 11 du BLOC C2, sise au niveau du premier sous sol, comprenant

Douze / six mille cinq cent trente-cinquième (12 / 6.535 èmes) dans les parties communes spéciales du BLOC C2

Douze / cent millièmes (12 / 100.00 èmes) dans les parties communes générales aux blocs A, B C1 et C2

Détermination des parties privatives et répartition des quotes-parts des parties communes

Les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative se répartissent comme suit :

	<u>dans le bloc C2</u>	<u>dans le complexe</u>
<u>au niveau du</u>		
<u>deuxième sous sol</u>		
lot 11 (parking 19)		
marqué au sol H 20	37,50	37,50
lot 12 (parking 21)		
marqué au sol H 25	37,50	37,50
lot 13 (parking 20)		
marqué au sol H 24	37,50 / 6.535	37,50 / 6.535
lot 16 (cave 1)	10 / 6.535	10 / 6.535
lot 17 (cave 2)	9 / 6.535	9 / 6.535
lot 18 (cave 3)	11,50 / 6.535	11,50 / 6.535
lot 19 (cave 4)	12 / 6.535	12 / 6.535
lot 20 (cave 5)	13 / 6.535	13 / 6.535
lot 21 (cave 6)	10 / 6.535	10 / 6.535
lot 22 (cave 7)	11 / 6.535	11 / 6.535
lot 23 (cave 8)	12 / 6.535	12 / 6.535
lot 24 (cave 9)	8 / 6.535	8 / 6.535
lot 25 (cave 10)	10 / 6.535	12 / 6.535
<u>au niveau du</u>		
<u>premier sous sol</u>		
lot 14 (parking 22)		
marqué au sol D 17	37,50 / 6.535	37,50 / 6.535
lot 15 (parking 23)		
marqué au sol D 18	37,50 / 6.535	37,50 / 6.535
lot 26 (cave 11)	12 / 6.535	12 / 6.535
<u>au niveau du rez</u>		

huitième
feuille



de chaussée

lot 4 (commerce D) 329 /6.535 329 /6.535

au niveau du rez de
chaussée et du premier
étage

lot 2 (appartement B) 765 /6.535 765 /6.535

lot 3 (appartement C) 731 /6.535 731 /6.535

au niveau du rez de
chaussée, du premier
et du deuxième étages

lot 1 (appartement A) 1.139 /6.535 1.139 /6.535

au niveau du premier
étage

lot 5 (appartement E) 555 /6.535 555 /6.535

au niveau du
deuxième étage

lot 6 (appartement F) 570 /6.535 570 /6.535

lot 7 (appartement G) 474 /6.535 474 /6.535

au niveau du troisième
étage

lot 9 (appartement I) 297 /6.535 297 /6.535

au niveau du troisième
étage et des combles

lot 8 (appartement H) 770 /6.535 770 /6.535

lot 10 (appartement J) 599 /6.535 599 /6.535

Ensemble à concurrence :

- dans le BLOC C2 de 6.535/6.535 èmes

- dans le complexe (BLOCS A, B, C1 et C2) 6.535/100.000

èmes

RENONCIATION AU BENEFICE DE LA RENONCIATION AU DROIT
D'ACCESSION

La société momentanée FLT CONTRACTORS - VIRGILIUS, déclare renoncer au bénéfice de la renonciation au droit d'accession qui lui a été consentie par la société anonyme VIRGILIUS, aux termes de l'acte reçu par le notaire associé Marc VAN BENEDEN à Bruxelles, le dix neuf octobre deux mille sept, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le *trante octobre deux mille sept, sous la formalité*

51-T-30/10/2007-13747.

Mais uniquement en tant que cette renonciation au droit d'accession porte sur :

le LOT UN, étant l'appartement dénommé « A » sis aux niveau des rez de chaussée, premier et deuxième étages, et le lot numéro VINGT SIX étant la cave numéro 11, de sorte que les constructions des lots précités appartiendront à la société anonyme VIRGILIUS.

SERVITUDES

L'acte de base modificatif, étant la coordination des statuts, reçu par le notaire James DUPONT à Bruxelles, le douze décembre deux mille un et dont question ci-avant, stipule que l'assemblée générale a décidé, entre autres, d'adapter le point III comme suit :

« Servitudes conventionnelles et par destination du père de famille - servitudes spécifiques

« La construction du complexe immobilier et sa division provoqueront l'établissement entre les différents lots privatifs, d'un état de choses qui constituera une servitude si ces lots appartiennent à des propriétaires différents.

« Les servitudes ainsi créées ont pris naissance et prendront effectivement naissance dès que les fonds (fonds dominant ou servant) appartiendront chacun à un propriétaire différent ; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination de père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil.

« Il en est notamment ainsi :

« - des vues et jours d'un lot sur l'autre

« - du passage d'un lots vers l'autre des conduites et canalisation 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, ou entre les parties privatives et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction ou encore de l'usage des lieux.

« Les immeubles et maisons unifamiliales bénéficieront de toutes servitudes d'accès et de passage qui grèveront les immeubles et maison unifamiliales par la construction de rampes d'accès ou aires de manœuvre, en surface et en sous-sol, à charge de supporter les frais afférents à ces rampes d'accès ou aires de manœuvres.

« Toutes les sorties de secours sont grevées d'une servitude de passage pour piétons.

« Dès l'aménagement des locaux à usage commun (tels pour l'eau, le gaz, l'électricité, la télédistribution etc...) dans les sous-sols, les parkings et caves seront grevés d'une servitude d'accès aux dits locaux au profit des sociétés distributrices ou des compagnies exploitatrices, de leurs préposés. Les frais d'entretien de ces locaux (parties communes générales) qui ne seraient pas assurés par le sociétés distributrices ou par les compagnies exploitatrices seront toutefois uniquement à charge des immeubles respectivement desservis.

« Servitude de passage public :

« Il est créé, à titre de servitude perpétuelle et gratuite pour le passage de piétons entre la rue du Tabellion et la rue Africaine

« 1° un droit de passage par la cour anglaise et ses accès à la rue du tabellion et à la rue Africaine,

« 2° un droit de passage par la « zone de jardin accessible au public » et ses accès à la rue du tabellion et à la rue Africaine.

neuvième
feuille



« ces droits seront limités aux horaires d'ouverture des grilles qui y donnent accès, lesquelles seront établies par les occupants des commerces et bureaux en sous-sol en accord avec le syndic pour la cour anglaise, et par le syndic pour la zone de jardin accessible au public.

« Vues droites et obliques :

« Les acquéreurs de biens dans le complexe immobilier seront tenus de tolérer et de respecter les vues droites ou obliques pouvant exister par suite de l'exiguïté du complexe et établies par destination du père de famille, même si ces vues ne respectent pas les distances légales.

« SERVITUDE D'ACCES AUX EMPLACEMENTS DE GARAGE « DES BLOC B, C1 ET C2 »

« Il est en outre créé une servitude de passage par l'entrée et les rampes d'accès et aires de manœuvres du « Bloc A », et pour l'accès aux emplacements de parking des « Bloc B », « Bloc C1 » et « Bloc C2 »

« Les emplacements de parking des « Blocs B, C1 et C2 » participeront aux frais d'entretien et de réparation desdites entrée de parking, rampes d'accès et aires de manœuvres dès le moment établi par le syndic, après réception provisoire, et ce proportionnellement au nombre d'emplacements ou de boxes de parking, créés dans les blocs B, C1 et C2, en rapport au nombre total d'emplacements ou de boxes de parking créés dans l'ensemble du complexe ; les termes « travaux » englobent tous les travaux d'entretien, de réfection ou de réparation, d'aménagement, dans le sens le plus large qu'il soit, y compris par exemple ceux relatifs au revêtement du sol, à l'éclairage, à la ventilation, aux peintures, et caetera, cette énumération étant exemplative et non limitative.

« L'assemblée décide de supprimer le texte du Chapitre trois « Servitude à durée limitée », et de le remplacer par le texte suivant :

« Servitude à durée limitée

« Il est stipulé que la société VIRGILIUS, tant pour elle-même que pour ses ayants droit, sont expressément autorisés par l'assemblée générale, à titre gratuit :

« a) à ériger et de maintenir en quelque endroit du terrain jouxtant les futurs Bloc B, C1 et C2, et pour la durée qui leur conviendra, mais au plus tard jusqu'à la date d'achèvement complète du complexe, un bungalow destiné à leurs propres services sur une surface de plus ou moins cinquante mètres carrés, avec parkings y afférent et tout acquéreur d'un élément du présent complexe est réputé renoncer, par le fait même de son acquisition, au droit d'accession qu'il pourrait avoir sur ce bungalow et ces parkings, en vertu des articles 533 et suivants du Code Civil.

« b) de disposer, en totalité ou en partie, du terrain du parc privé et des terrains privatisables en jouissance et ce, pour les nécessités de l'érection des Blocs B, C1 et C2.

« c) à bénéficier du droit, pour leurs représentants, et pour toutes personnes agréées par eux, de se rendre en tout temps et pendant la même période, à ce bungalow, de traverser à cet effet à pieds ou à l'aide de tous véhicules, ledit terrain et de maintenir des véhicules en stationnement sur le terrain. »

...
En son chapitre deux, l'acte de base modificatif, pré rappelé, reçu par les notaires James DUPONT et André PHILIPS, prénommés, au point DESCRIPTION - PLANS D'IMPLANTATION, reprend ce qui suit :

...

« On y remarque :

« - l'emplacement du « Bloc C1 »

« - l'emplacement du « Bloc C2 »

« - les zones d'accès et de passage jouxtant ces emplacements

« - les zones de cours et jardin privatisables en jouissance pour les C1 et C2, étant fait observer que ces espaces de cours et jardins pourront être clôturés moyennant accord préalable du syndic du complexe, pour l'harmonisation desdites clôtures.

« - les zones de non bâtisse affectées à usage de parcs, zones de recul accessibles au public.

« Il faut faire observer que les zones de parcs à front de la chaussée de Waterloo et à front de la rue Africaine, avec accès vers la chaussée de Waterloo, ainsi qu'une zone reprise au plan d'implantation 2.01, feuille 2, à la limite du lot B de l'Ilôt 167 (zone minimum de jardin accessible au public), seront toutes trois accessibles au public et ce, à titre de servitude perpétuelle et gratuite.

« Leur entretien sera à charge de la copropriété, dans tous les cas où la Commune n'intervient pas. Sous réserve des éventuelles autorisations requises par les autorités compétentes, le syndic, dans les limites de sa compétence pourra donner son accord pour la location temporaire de certaines parties des zones accessibles au public, dont il fixera les limites et les conditions d'occupation, en sauvegardant toujours l'accessibilité de cette zone au public.

« ... »

La société VIRGILIUS rappelle que dans l'acte de base rectificatif reçu par le notaire associé Marc VAN BENEDEN à Bruxelles, le neuf juillet deux mille huit ont été précisées

- les zones privatives du Bloc C2 au niveau de sous sols

- l'implantation des zones privatisables du bâtiment sis

à l'angle de la chaussée de Waterloo et de la rue Africaine

- le tracé du chemin d'accès à la zone de parc.

V. Modifications éventuelles de la description du BLOC C2.

a) Généralités

dixième
feuille

4



Le comparant déclare se réserver, dans le respect de la loi du trente juin mil neuf cent nonante quatre, à son profit exclusif, dans le BLOC C2, **sans préjudice à ce qui est prévu de l'acte de base modificatif, coordination des statuts, reçu par le notaire James DUPONT à Bruxelles, le douze décembre deux mille un, en son point « 5. Modifications éventuelles à l'acte de base »** dont une copie restera ci-annexée, le droit de :

1° De changer la répartition des quotités dans les parties communes de l'ensemble, et de n'importe laquelle des parties privatives dont il est resté propriétaire.

La composition des parties privatives et des parties communes n'a, pour le surplus, rien de définitif. Elle pourra être modifiée par le comparant, sans le recours des copropriétaires de l'ensemble résidentiel, pour les locaux dont il reste propriétaire, en exécution des règlements des autorités compétentes, ou même dans le but d'améliorer les dispositions générales ou particulières de l'ensemble résidentiel, au gré du comparant.

Si, faisant usage de cette faculté, le comparant rendait commune une partie privative, ou privative une partie commune, les quotités indivises y afférentes seraient réparties entre d'autres locaux privatifs, dont le comparant resterait propriétaire au gré de ce dernier.

2° De modifier la configuration des locaux du BLOC C2, telle qu'elle est établie aux plans ci-annexés.

3° De clôturer, ou de murer, certaines parties privatives ou communes qui ne le sont pas, ou de supprimer des murs et des clôtures, et de pouvoir ainsi les affecter à une autre destination.

4° De réunir une ou plusieurs parties privatives pour n'en faire qu'une seule. De transférer un ou plusieurs éléments privatifs sur un autre, de diviser ou rediviser les éléments privatifs, et, d'une façon générale, de modifier la configuration des parties privatives, telle qu'elle est établie aux plans ci-annexés.

Toutefois ces modifications ne pourront changer le montant total des millièmes des parties communes affectés à l'ensemble des parties privatives qui subiront ces modifications.

Aucune modification ne pourra avoir pour effet de changer la valeur des biens vendus. Dans un tel cas, l'accord unanime des copropriétaires sera requis, conformément à l'article 577-7 paragraphe 3 du code civil, sans préjudice à la modification des quotes-parts éventuellement des charges pour les biens restant appartenir au comparant.

Les modifications à intervenir ne pourront nuire en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble.

En cas de travaux nécessitant l'intervention d'un architecte, ces derniers seront entrepris sous son contrôle.

Les honoraires éventuels de cet architecte afférents à ces travaux ainsi que le coût de ces derniers seront supportés par le comparant.

Le comparant se réserve tant à son profit qu'au profit du futur propriétaire du lot LOT QUATRE, étant le commerce D, de modifier son affectation de commerce en logement ou bureau, sous réserve des autorisations à obtenir des autorités compétentes en matière d'urbanisme.

Le comparant déclare que le futur propriétaire du lot QUATRE, pourra modifier les portes-fenêtres et vitrines, à la seule condition que sur chaque façade, cela donne un ensemble harmonieux approuvé par le syndic.

Le comparant déclare que les futurs propriétaires des appartements sont autorisés à y apporter des modifications intérieures, pour autant que ces modifications ne nuisent en rien à la stabilité de l'immeuble.

b) Mandat

Le comparant est habilité à signer seul les actes qui seraient établis en exécution des droits qu'il s'est réservé en vertu des dispositions reprises ci-avant.

Toutefois, si l'intervention d'un autre copropriétaire de l'immeuble était nécessaire, celui-ci devra apporter son concours à ces actes gracieusement et à première demande.

Pour autant que de besoin, tout copropriétaire donne dès-à-présent mandat irrévocable au comparant de le représenter à la signature de ces actes.

VI. Dispositions urbanistiques

Sans préjudice à ce qui est énoncé in fine du présent acte de base, le comparant déclare avoir été informé par le notaire soussigné que :

* conformément à l'Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du vingt-neuf juin mil neuf cent nonante-deux, sont :

- dispensés du permis d'urbanisme, les travaux de transformations intérieurs ou les travaux d'aménagement de locaux pour autant qu'ils n'impliquent la solution d'aucun problème de construction proprement dite, ni le changement d'affectation, ni la modification du volume construit et à la condition que la stabilité de l'immeuble ne soit pas mise en danger;

- considérés comme actes et travaux dispensés de l'avis du fonctionnaire délégué, les travaux de transformations intérieurs et les travaux d'aménagement de locaux autres que ceux visés au paragraphe précédent, pour autant qu'ils n'impliquent ni le changement d'affectation, ni la modification du volume construit, ni la modification de l'aspect architectural du bâtiment.

* L'Arrêté du Gouvernement du onze janvier mil neuf cent nonante-six, précise quant à lui qu'il faut un permis d'urbanisme pour augmenter le nombre de logements (Art. 2/3°).

onzième
feuille

4



[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

Le Notaire soussigné rappelle que tout changement d'affectation d'un lot ou d'une partie de lot nécessite l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme.

* Le notaire instrumentant informe le comparant du fait que le Code du Logement bruxellois est entré en vigueur le premier juillet deux mille quatre.

Ce Code impose la mise en conformité de tous les logements donnés en location avec des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements des logements, telles que publiées au Moniteur Belge du dix-neuf septembre deux mille trois (www.moniteur.be) sous la référence 2003031-454.

En outre, la mise en location de logements meublés ou de logements, dont la superficie est égale ou inférieure à vingt-huit mètres carrés (28 m²), doit faire l'objet d'une attestation de conformité délivrée par le Service régional d'inspection, C.C.N., rue du Progrès, 80 à 1030 Bruxelles.

* Le comparant déclare et garantit sous sa propre responsabilité que le bien vendu ne fait pas l'objet à ce jour d'un droit de gestion publique.

TITRE II. REGLEMENT DE COPROPRIETE

I.A. STATUTS DU BLOC C2

Le comparant déclare se référer aux statuts de l'association des copropriétaires « LES JARDINS DE MA CAMPAGNE » dont la coordination a été dressée par les notaires James DUPONT à Bruxelles et André PHILIPS à Koekelberg, le douze décembre deux mille un et dont un exemplaire sera remis à chacun des futurs acquéreurs.

I.B STATUTS DE L'IMMEUBLE ERIGE SUR LE BLOC C2

Article 1.- Division de l'immeuble en parties communes et privatives

L'immeuble comporte, d'une part, des parties communes dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions des statuts et contrats d'entreprises ou de ventes, ou par décision de l'assemblée générale, à tous les propriétaires, chacun pour une quote-part, et d'autre part, des parties privatives, dont chacun des copropriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif.

Les parties privatives sont dénommées « Appartement », ou « espace commerce » ou de manière générale « lot privatif ».

Article 2.- Mode de calcul de la quote-part de copropriété

Les quotes-parts dans les parties communes attachées à chaque lot privatif sont fixées à l'acte de base.

Les parties communes sont divisées :

* en six mille cinq cent trente cinq / six mille cinq cent trente cinquièmes (6.535/6.535 èmes) réparties entre les lots privatifs du BLOC C2 en proportion de leur valeur respective.

* en cent mille / cent millièmes (100.000 /100.000 èmes) réparties entre les lots privatifs de l'ensemble du complexe

résidentiel (Blocs A, B, C et C2) en proportion de leur valeur respective.

Pour déterminer cette valeur, sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement de l'immeuble ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque).

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

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements ou autres locaux, notamment par suite des modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toutes autres circonstances, la ventilation attributive des millièmes, telle qu'elle est établie par l'acte de base, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

La nouvelle répartition des millièmes entre les parties modifiées sera constatée par acte authentique devant un notaire choisi par l'assemblée générale à la majorité absolue. L'assemblée pourra consulter un architecte à choisir à la majorité absolue.

Chaque 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;

- l'annulation ou la réformation d'une décision prise irrégulièrement, frauduleusement ou abusivement à l'assemblée générale.

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

Article 3.- Parties communes de l'immeuble

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux lots privatifs suivant un mode de répartition énoncé ci-avant.

Les parties communes ne pourront jamais, vu leurs indivisibilité et destination, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation, sauf toutefois le cas de sinistre total de l'immeuble, ainsi qu'il est expliqué au chapitre « Assurances ».

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

douzième
feuille

4



[Handwritten signature]

- le sol, le sous-sol, les gros murs -
- les murs de clôture, les grilles, haies et autres clôtures qui remplissent le même rôle, les revêtements et enduits des murs communs, le gros-œuvre des sols et plafonds,
- les coffres, conduits et têtes de cheminée,
- le toit, l'armature, le hourdage et le revêtement, les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les galetas et lucarnes s'ils sont immédiatement sous le toit; au-dessus du toit, l'espace qui domine l'édifice,
- les façades, la décoration comprenant les ornements en saillie, par exemple les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres et de portes-fenêtres, les balcons et les terrasses avec leurs accessoires, les fenêtres et portes-fenêtres avec leur châssis (les vitres, les volets et persiennes, sont des éléments privatifs, mais devront, en façade à rue, être de couleur unie et, avoir la même apparence approuvée par le syndic),
- les escaliers (à l'exception des escaliers privatifs), les marches en pierre, granito ou autre, et tout ce qui constitue l'accessoire comme la cage, la rampe, les balustrades, les ensembles vitrés (coupoles) placés dans les ouvertures qui éclairent l'escalier; les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage d'escaliers dans laquelle se déroule l'escalier,
- les faces extérieures des portes palières, étant précisé que les portes extérieures des lots ayant une entrée particulière sont quant à elles privatives,
- les descentes d'eaux pluviales et sterfputs, le réseau d'égouts avec sterfputs et accessoires, les raccordements généraux des eaux, gaz 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 (font exception, les canalisations à usage exclusif d'un appartement mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur de l'appartement desservi),
- l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs...) desservant les locaux communs
- les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, paliers, les ouvre-portes automatiques, parlophones, téléphonies intérieures et leurs accessoires, le circuit de télédistribution; en sous-sols, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité et les tuyauteries communes de distribution,
- les puits et fosses d'aisance; ces éléments sont communs, lorsqu'ils servent à la copropriété,

- les antennes éventuelles si elles sont établies de façon à permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder (antennes collectives).

- les jardins

Il est attribué au propriétaire des lots UN, DEUX et TROIS, l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels des parties de sol commun non bâti, aménagés en jardins et terrasses, se situant en façade arrière de l'immeuble, avec accès individuel au parc commun, tel que décrit au plan ci-annexé.

Malgré son affectation, cette partie du sol conserve son statut de partie commune.

En contrepartie, le bénéficiaire en supporte les charges (charges communes particulières).

Les propriétaires des lots ayant la jouissance d'un jardin sont autorisés à placer dans le jardin une antenne parabolique, pour autant que ces antennes soient placées de manière telle qu'elles ne nuisent pas à l'esthétique de l'ensemble.

Article 4.A - Définition des parties privatives de l'immeuble

Chaque propriété privée comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire, et constitutives de l'appartement ou du lot privatif, et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les volets, persiennes et garde-corps, les portes palières (faces intérieures), toutes les canalisations adductives et évacuatrices intérieures des appartements et locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, et caetera...), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement ou du local privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement ou du local privatif et qui sert à son usage exclusif; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage, par exemple conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, etcaetera..., le tout sans préjudice à ce qui est précisé par ailleurs aux statuts.

Article 5.- De la jouissance des parties privatives

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

Article 6.- Des limites de la jouissance des parties privatives

4.
treizième
feuille



Harmonie : Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés du complexe, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires ou en cas d'urgence par le syndic.

Location : Le copropriétaire pourra 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 ceux-ci ne soient dûment mandatés.

Article 7. - Transformations

Les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic, en conformité à ce qui est stipulé dans l'acte de base général.

S'il s'agissait de percement de gros murs, de refend ou de modifications de l'ossature en béton armé, les travaux ne pourraient être exécutés que sous la surveillance d'un architecte, ou à défaut, de tout autre technicien désignés par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix.

Les honoraires dus seraient à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux, s'il s'agit de travaux fait au bénéfice d'un des copropriétaires.

II.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Article 8.- Associations

ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES - SYNDIC - ASSURANCES - CHARGES COMMUNES - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR - ASPECTS EXTERIEURS - ORDRE INTERIEUR

LE BLOC C2 (ainsi que les bloc A, B et C1) dépendent de l'association des copropriétaires « LES JARDINS DE MA CAMPAGNE » (Blocs A, B, C1 et C2) et le comparant déclare, en conséquence se référer aux actes de base rappelés ainsi qu'à la coordination des statuts de l'association des copropriétaires, dressés par les notaires André PHILIPS et James DUPONT, dont question ci-avant, tout ce qui ne serait pas réglé par le présent acte sera régi par les actes de base dont question ci-avant.

Article 9. - De la responsabilité en général

Le comparant fera assurer l'ensemble du BLOC C 2, contre tout risque et s'entendra avec tout nouveau copropriétaire à ce propos, dans le respect de l'acte de base général.

Assurances :

*F de bloc C2 ou ma loi et et restant la propriété des copropriétaires
RA n'intervient dans les charges communes qu'à concurrence de
vingt cinq pour cent de leur part part normale, le surplus
étant réparti entre les autres propriétaires RA*

*Les caves de Bloc C2
peuvent être vendues
à d'autres propriétaires
du complexe RA*

*Les caves de Bloc C2
ne peuvent être vendues
qu'à des propriétaires
du complexe de blocs
C2 RA*

quatorzième
feuille



A partir de la première occupation de l'immeuble, objet du présent acte de base, le syndic se chargera des modalités d'assurance dans le cadre de l'assurance globale du complexe

Article 10. - Cas de sinistre

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic et déposées en banque, mais en tout cas en un compte spécial à ouvrir au nom des copropriétaires.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée entre les copropriétaires.

Article 11. - Destruction de l'immeuble vétuste. Fin de l'indivision

Les copropriétaires devront s'entendre à l'unanimité en cas de destruction totale de l'immeuble.

TITRE III. - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 12. - Portée - Modifications

Le Bloc C2, est régi par le règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit, tel que repris dans les actes de base pré rappelés.

Ce règlement d'ordre intérieur, pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées.

L'ascenseur est partie commune du BLOC C2

L'usage de l'ascenseur pourra être réglementé par l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à nonante pour cent des voix.

Si l'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble entraînerait de nombreuses visites de personnes utilisant l'ascenseur, le titulaire de la profession libérale devrait s'entendre avec la gérance pour fixer par un forfait l'indemnité à payer aux copropriétaires participant aux frais de cet ascenseur, pour cet usage d'une chose commune.

SECTION I. - CHARGES COMMUNES

Article 13.- Provision pour charges communes

L'assemblée générale fixera le montant de la provision à réclamer à chaque copropriétaire.

Le syndic se chargera de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'éléments privatifs de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'ensemble.

Il est ici précisé que les lots privatifs du BLOC C2, participeront aux charges communes générales de l'ensemble « Les Jardins de Ma Campagne », au prorata de leurs quotités dans l'ensemble, à l'exception de charges communes spéciales à chacun des autres Blocs de l'ensemble.

Il est rappelé que le Bloc C2 participera à l'entretien de la servitude de passage dans les sous-sols, dont question ci-avant, ainsi qu'aux frais communs des parkings en rapport au nombre total d'emplacements ou de boxes parking qui sont au nombre de cinq. *Travaux à réclamer les lots dans un Fonds F*

- Charges communes spéciales au BLOC C2 -

Les charges communes spéciales au BLOC C2 seront réparties entre les lots privatifs de ce BLOC au prorata des quotités détenues par chacun d'eux, à l'exception des frais de consommation, d'entretien, de réparation et de renouvellement des ascenseurs, les frais d'entretien de réparation et renouvellement des escaliers et halls communs, et les frais de consommation d'électricité des ascenseurs, des escaliers et des halls communs qui seront répartis selon le tableau, suivant :

Lot 1, appartement A :	33/1.000 èmes
Lot 2, appartement B :	43/1.000 èmes
Lot 3, appartement C :	82/1.000 èmes
Lot 4, commerce D :	20/1.000 èmes
Lot 5, appartement E :	85/1.000 èmes
Lot 6, appartement F :	134/1.000 èmes
Lot 7, appartement G :	111/1.000 èmes
Lot 8, appartement H :	229/1.000 èmes
Lot 9, appartement I :	85/1.000 èmes
Lot 10, appartement J :	178/1.000 èmes

charges communes particulières qui incombent à certains copropriétaires du BLOC C2 en proportion de l'usage pour chaque lot d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

Sont considérées comme charges communes particulières, par exemple les dépenses relatives à l'entretien des terrasses et jardins à jouissance privées qui seront supportées par les copropriétaires qui en ont la jouissance.

Il est rappelé que l'acte de base reçu par le notaire Philips le treize décembre mil neuf cent nonante quatre stipule notamment ce qui suit :

« Les locaux privatifs non vendus ou loués, restant appartenir au constructeur, n'interviendront pas les frais de consommation des ascenseurs, ni dans les frais d'entretien des cages d'escalier. »

Article 14.- Paiement des charges communes

Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer les acomptes et/ou les décomptes des charges communes.

Article 15.- Comptes annuels du syndic

Le syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

DISPOSITIONS FINALES

Dispositions transitoires

1) Toutes les clauses reprises aux acte de base, acte de base rectificatifs et acte de modificatif prévautés sont applicables au BLOC C2.

2) Le comparant se réserve le droit de faire toutes publicités qu'il jugera utiles sur le BLOC C2 jusqu'à la vente du dernier lot.

3) Premières charges communes.

Tous les frais de consommation, d'entretien et de réparation et de renouvellement des ascenseurs, des escaliers et des halls communs, et les frais de consommation d'électricité des ascenseurs, des escaliers et des halls communs sont répartis selon tableau en annexe 1.

[Signature]

[Signature]

[Signature]

Les premières charges communes à payer ou à rembourser au syndic ou au comparant sont :

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

2° les primes des polices d'assurance contractées par le syndic ou le comparant.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes.

4) Assurances

Les assurances collectives sont contractées par le syndic ou le comparant au mieux des intérêts des copropriétaires; ceux-ci lui rembourseront les primes payées par lui au prorata des parts de chacun.

5) Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

6) Frais

La participation des acquéreurs dans les frais du présent acte et ses annexes est fixée forfaitairement à 5 par lot non compris les frais des actes de base des notaires Dupont et Philips.

7). Election de domicile

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

Prise de connaissance

Le comparant déclare avoir pu prendre, antérieurement aux présentes, une connaissance, qu'il estime suffisante, du projet du présent acte et de ses annexes.

Certificat d'identité

Le Notaire soussigné, certifie l'exactitude de l'identification des sociétés comparantes et de leur représentant telle que reprise ci-dessus.

DONT ACTE.

Fait et passé lieu et date que dessus.

Lecture faite intégrale et commentée, le comparant a signé avec nous, Notaire.

Approuvé la lecture de

lettre(s) nulles 1

chiffre(s) nuis -

mot(s) nuis 9

ligne(s) nulles 23

et 6 lignes émargées

quinzième
et dernière feuille



Enregistré *quinze* rôle(s) *Tadi* renvoi(s)
Au 1^{er} bureau de l'Enregistrement Schaerbeek
Le *18 novembre 2008*
Volume *5161* folio *81* case *16*
Reçu..... Vingt-cinq euros (25).....

1c Recevise

J. MOBAE