

copie : 100 exemplaires en juil.

<p>Numéro répertoire</p> <p>"Marc VAN BENEDEN - Notaire" société civile sous forme de sprl R.S.C. Bruxelles 2113 rue du Noyer, 183 - 1000 Bruxelles</p>
<p><b>LES JARDINS DE MA CAMPAGNE</b> <b>DESCRIPTION DU BLOC C1- RUE AFRICAINE</b> <b>ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES « LES JARDINS DE MA CAMPAGNE » ayant son siège social à Ixelles, (1050 Bruxelles),</b> <b>chaussée de Waterloo 412</b> A. 11.431 - jb -</p>
<p>L'an deux mille trois. Le dix-neuf mars. Par devant Nous, Maître Marc VAN BENEDEN, Notaire à Bruxelles et Maître Philippe PHILIPS, Notaire à Koekelberg.</p> <p><b>ONT COMPARU :</b></p> <p><b>La société anonyme "VIRGILIUS",</b> dont le siège social est établi à Ixelles (1050 Bruxelles), 412 chaussée de Waterloo, inscrite au Registre du Commerce de Bruxelles sous le numéro 560.353, constituée suivant acte du Notaire Jean-Luc Indekeu, à Bruxelles, en date du huit février mil neuf cent nonante et un, publié aux annexes du Moniteur Belge, le premier mars mil neuf cent nonante et un, sous le numéro 910301-266, avec rectificatif déposé au Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles, en date du treize avril mil neuf cent nonante et un, publié à l'annexe au Moniteur Belge du trois mai suivant, sous le numéro 910503263.</p> <p>Dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois aux termes d'un acte reçu par le notaire André PHILIPS à Koekelberg, le dix huit décembre deux mille deux, publié aux annexes du Moniteur Belge du trois février suivant sous la référence 20030203/0015274</p> <p>ici représentée conformément à l'article 26 de ses statuts par son administrateur-délégué, Monsieur Fabrizio di LUGGO di AVINI, ingénieur, demeurant à Naples (Italie), Via Partenope, 1, dont le mandat a été renouvelé par décision du vingt six mai deux mille publiée aux annexes du Moniteur Belge du huit août suivant sous le numéro 20000808-263.</p> <p><b>La société momentanée, dénommée FLT Contractors - Virgilius,</b> <b>composée de :</b></p> <p>b. La société anonyme VIRGILIUS, préqualifiée et de <b>La société anonyme F.L.T. Contractors</b> ayant son siège social à Woluwe-Saint-Lambert (1200 Bruxelles), avenue de Mai, 181 boîte 1, inscrite au registre de commerce de Bruxelles, sous le numéro 462.156, TVA 426.058.741</p> <p>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</p> <p>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, nommé à cette fonction lors du conseil d'administration du vingt février mil neuf cent nonante-huit, publié aux annexes du Moniteur Belge du trois avril suivant sous le numéro 980403-16 et agissant en vertu de l'article 15 des statuts.</p> <p>CI-après dénommées "LE COMPARANT"</p>

**EXPOSE PRELIMINAIRE**

Le comparant nous a préalablement exposé ce qui suit :

1.A. La société anonyme VIRGILIUS est propriétaire 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 Tabellon, 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 C1 d'une superficie de neuf ares cinquante cinq centiares soixante dixmillièmes, comprenant :

en propriété privative et exclusive :

les surfaces des constructions à ériger, dénommée BLOC C1, ainsi que la zone de cours et jardin privatisables en jouissance pour le BLOC C1, tels que figurés en couleur jaune au procès verbal de mesurage dressé par Monsieur ALLAR, géomètre expert immobilier le seize septembre mil neuf cent nonante neuf, et dont un exemplaire est resté annexé à un acte de renonciation au droit d'accession dont question ci-après.

en copropriété et indivision forcée :

douze mille quatre cent soixante cinq / cent millièmes (12.465/100.000 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 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, à 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, et à 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

ainsi qu'à la coordination des 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.

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 autorisée 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. Le syndic du complexe résidentiel est : la Société Privée à Responsabilité Limitée JIGÉCO, dont le siège social est établi à Etterbeek (1040 Bruxelles), boulevard Louis Schmidt, 73

2. Aux termes d'un acte reçu ce jour, antérieurement aux présentes, par le notaire Marc VAN BENEDEN à Bruxelles, et le notaire André PHILIPS à Koekelberg, 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 C1.

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

Le présent acte constitue la description du BLOC C1 se composant de huit maisons unifamiliales et d'un immeuble de deux appartements

Cet exposé fait, le comparant nous a requis d'acter en la forme authentique la description du BLOC C1, 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 à l'acte de base modificatif du douze décembre deux mille un, ainsi qu'à la coordination des statuts de l'association des copropriétaires, dont question ci-avant.

### TITRE I.

#### **I. Description du Bloc C1**

##### **COMMUNE D'IXELLES**

Un ensemble résidentiel, composé de huit maisons unifamiliales et d'un petit immeuble de deux appartements, à ériger sur une parcelle de terrain, sise à front de la rue Africaine, d'une contenance selon mesurage de neuf ares cinquante-cinq centiares et soixante-trois dixmillièmes, telle que cette parcelle de terrain est figurée sur le procès verbal de mesurage dont question ci-avant, et étant le BLOC C1 et comprenant douze mille quatre cent soixante cinq / cent millièmes (12.465/100.000 èmes) du complexe résidentiel « LES JARDINS DE MA CAMPAGNE » d'une contenance totale de nonante trois ares nonante centiares, cadastré section B numéro 298 C 13.

##### **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

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 CŒUR D'IXELLES » à Ixelles aux termes d'un acte reçu par le notaire Pierre DANDOY à Perwez le vingt neuf mai mil neuf cent nonante et un, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le premier juillet suivant volume B143 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 / sera propriétaire des constructions pour les faire ériger à ses frais.

#### **II. Désignation et division du BLOC C1**

Le comparant déclare que le BLOC C1 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 C1 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:

- le permis d'urbanisme qui a été délivré par le collège des Bourgmestre et Echevins de la commune d'Ixelles, en date du dix octobre deux mille un, sous la référence 217/2000.6.

- 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 C1 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 C1

##### I. Généralités :

##### Description des plans

##### Plan d'implantation

Ce plan figure l'ensemble du BLOC C1, avec les terrasses, les jardins à jouissance privative, l'ensemble des huit maisons (numérotées de 2 à 9 et de l'immeuble de deux appartements (numéroté 1).

##### Le plan du sous sol du Bloc C1

Ce plan figure :

En ce qui concerne l'ensemble du bloc 1

Les parties communes bordées de couleur verte :

la zone de circulation et de manœuvre donnant accès au parking de chacune des huit maisons et à l'immeuble de deux appartements.

En ce qui concerne les huit maisons unifamiliales :

Les parties communes à usage privatif et exclusif bordées de couleur rose :

Les huit parkings et leur zone d'accès à chacune des maisons,

les parties privatives bordées de couleur jaune :

les huit cages d'escalier et leur escalier d'accès à chacune des maisons, huit caves soit une pour chaque maison

En ce qui concerne l'immeuble de deux appartements :

Les parties communes à usage privatif et exclusif de cet immeuble de deux appartements bordées de couleur rose :

Une local compteur, la cage d'escalier et son escalier, un dégagement, dans le local compteur la chaudière privative de l'appartement 1 A

##### Le plan du rez de chaussée du Bloc C1

Ce plan figure :

En ce qui concerne les huit maisons unifamiliales :

Les parties communes à usage privatif et exclusif bordées de couleurs jaunes :

Les huit jardins numérotés de 2 à 9, huit terrasses

Les parties privatives bordées de couleur orange

Le niveau du rez de chaussée de chacune des maisons

En ce qui concerne l'immeuble de deux appartements :

Les parties communes spéciales à usage privatif et exclusif de cet immeuble de deux appartements, bordées de couleur verte :

Un jardin numéroté 1A dont la jouissance privative sera attribuée à l'appartement 1A, le hall d'entrée de l'immeuble et son dégagement, une gaine technique

Les parties privatives bordées de couleurs orange et bleue

Le premier niveau de l'appartement 1A (orange), la cage d'escalier et son escalier de l'appartement 1 B (bleue)

##### Le plan du premier étage du Bloc C1

Ce plan figure :

En ce qui concerne les huit maisons unifamiliales :

Les parties privatives bordées de couleur orange

Le premier étage des huit maisons

En ce qui concerne l'immeuble de deux appartements :

Les parties communes spéciales à usage privatif et exclusif de cet immeuble de deux appartement bordées de couleur verte :

les gaines techniques

Les parties privatives bordées de couleurs orange et bleue :

L'appartement 1 A, la cage d'escalier et son escalier de l'appartement 1 B

**Le plan du deuxième étage du Bloc C 1**

Ce plan figure :

**En ce qui concerne les huit maisons uni familiales :**

Les parties privatives bordées de couleur orange :

Le deuxième étage des huit maisons

**En ce qui concerne l'immeuble de deux appartements :**

Les parties communes spéciales à usage privatif et exclusif de cet immeuble de deux appartement bordées de couleur verte :

les gaines techniques

Les parties privatives bordées de couleur bleue

Le premier niveau de l'appartement 1B

**Le plan des combles du Bloc C 1**

Ce plan figure

**En ce qui concerne les huit maisons uni familiales :**

Les parties privatives bordées de couleur orange :

Le deuxième étage de chacune des huit maisons

**En ce qui concerne l'immeuble de deux appartements :**

Les parties communes spéciales à usage privatif et exclusif de cet immeuble de deux appartement bordées de couleur verte :

les gaines techniques

Les parties privatives bordées de couleur bleue :

Le troisième niveau de l'appartement 1 B

**Description des lots**

**EN CE QUI CONCERNE LES HUIT MAISONS**

**La maison numéro deux, telle que figurée sur le plan d'implantation, et comprenant :**

En propriété privative et exclusive :

les constructions de la maison proprement dite

En copropriété à usage privatif et exclusif :

au niveau du rez de chaussée : une terrasse, un jardin

En copropriété et indivision forcée:

- mille trois cent nonante-sept / douze mille quatre cent soixante cinquièmes (1.397/12.465 èmes) des parties communes spéciales du BLOC C1

- mille trois cent nonante-sept / cent millièmes (1.397/100.000 èmes) des parties communes du complexe résidentiel « Les jardins de la Campagne » dont le terrain

**La maison numéro trois, telle que figurée sur le plan d'implantation, et comprenant :**

En propriété privative et exclusive :

les constructions de la maison proprement dite

En copropriété à usage privatif et exclusif :

au niveau du rez de chaussée : une terrasse, un jardin

En copropriété et indivision forcée:

- mille trois cent nonante-sept / douze mille quatre cent soixante cinquièmes (1.397/12.465 èmes) des parties communes spéciales du BLOC C1

- mille trois cent nonante-sept / cent millièmes (1.397/100.000 èmes) des parties communes du complexe résidentiel « Les jardins de la Campagne » dont le terrain

La maison numéro quatre, telle que figurée sur le plan d'implantation, et comprenant :

En propriété privée et exclusive :

les constructions de la maison proprement dite

En copropriété à usage privatif et exclusif :

au niveau du rez de chaussée : une terrasse, un jardin

En copropriété et indivision forcée :

- mille trois cent nonante-sept / douze mille quatre cent soixante cinquièmes (1.397/12.465 èmes) des parties communes spéciales du BLOC C1

- mille trois cent nonante-sept / cent millièmes (1.397/100.000 èmes) des parties communes du complexe résidentiel « Les jardins de la Campagne » dont le terrain

La maison numéro cinq, telle que figurée sur le plan d'implantation, et comprenant :

En propriété privée et exclusive :

les constructions de la maison proprement dite

En copropriété à usage privatif et exclusif :

au niveau du rez de chaussée : une terrasse, un jardin

En copropriété et indivision forcée :

- mille trois cent nonante-sept / douze mille quatre cent soixante cinquièmes (1.397/12.465 èmes) des parties communes spéciales du BLOC C1

- mille trois cent nonante-sept / cent millièmes (1.397/100.000 èmes) des parties communes du complexe résidentiel « Les jardins de la Campagne » dont le terrain

La maison numéro six, telle que figurée sur le plan d'implantation, et comprenant :

En propriété privée et exclusive :

les constructions de la maison proprement dite

En copropriété à usage privatif et exclusif :

au niveau du rez de chaussée : une terrasse, un jardin

En copropriété et indivision forcée :

- mille trois cent nonante-sept / douze mille quatre cent soixante cinquièmes (1.397/12.465 èmes) des parties communes spéciales du BLOC C1

- mille trois cent nonante-sept / cent millièmes (1.397/100.000 èmes) des parties communes du complexe résidentiel « Les jardins de la Campagne » dont le terrain

La maison numéro sept, telle que figurée sur le plan d'implantation, et comprenant :

En propriété privée et exclusive :

les constructions de la maison proprement dite

En copropriété à usage privatif et exclusif :

au niveau du rez de chaussée : une terrasse, un jardin

En copropriété et indivision forcée :

- mille trois cent nonante-sept / douze mille quatre cent soixante cinquièmes (1.397/12.465 èmes) des parties communes spéciales du BLOC C1

- mille trois cent nonante-sept / cent millièmes (1.397/100.000 èmes) des parties communes du complexe résidentiel « Les jardins de la Campagne » dont le terrain

La maison numéro huit, telle que figurée sur le plan d'implantation, et comprenant :

En propriété privée et exclusive :

les constructions de la maison proprement dite

En copropriété à usage privatif et exclusif :

au niveau du rez de chaussée : une terrasse, un jardin

En copropriété et indivision forcée:

- mille trois cent nonante-sept / douze mille quatre cent soixante cinquièmes (1.397/12.465 èmes) des parties communes spéciales du BLOC C1

- mille trois cent nonante-sept / cent millièmes (1.397/100.000 èmes) des parties communes du complexe résidentiel « Les jardins de la Campagne » dont le terrain

La maison numéro neuf, telle que figurée sur le plan d'implantation, et comprenant :

En propriété privative et exclusive :

les constructions de la maison proprement dite

En copropriété à usage privatif et exclusif :

au niveau du rez de chaussée : une terrasse, un jardin

En copropriété et indivision forcée :

- mille trois cent nonante-sept / douze mille quatre cent soixante cinquièmes (1.397/12.465 èmes) des parties communes spéciales du BLOC C1

- mille trois cent nonante-sept / cent millièmes (1.397/100.000 èmes) des parties communes du complexe résidentiel « Les jardins de la Campagne » dont le terrain

**EN CE QUI CONCERNE L'IMMEUBLE DE DEUX APPARTEMENTS**

L'appartement 1 A sis aux niveaux des sous sol, rez de chaussée et premier étage, de l'immeuble de deux appartements, et comprenant :

En propriété privative et exclusive :

\* au niveau du rez de chaussée : un hall d'entrée et son dégagement, un water-closet, un escalier privatif vers le premier étage

\* au niveau du premier étage : un escalier privatif vers le rez de chaussée, une salle à manger - séjour, une cuisine, une chambre à coucher, une salle de bains avec water-closet

En copropriété à usage privatif et exclusif :

Un jardin

en copropriété et indivision forcée :

- trois cent soixante / millièmes (360 /1.000 èmes) des parties communes spéciales à l'immeuble de deux appartements

- quatre cent soixante / douze mille quatre cent soixante cinquièmes (464 /12.465 èmes) des parties communes spéciales du BLOC C1

- quatre cent soixante quatre / cent millièmes ( 464 /100.000 èmes) des parties communes du complexe résidentiel dont le terrain

Ce lot bénéficie d'une servitude d'accès, gratuite et perpétuelle, à la chaudière qui l'alimente et qui se trouve dans le local compteur sis au sous sol. Cette chaudière devra en tout temps être libre d'accès, pour en permettre l'entretien et / ou les réparations.

L'appartement 1 B sis aux niveaux du rez de chaussée, premier, deuxième étages et au niveau des combles de l'immeuble des deux appartements, et comprenant :

En propriété privative et exclusive :

\* Au niveau du rez de chaussée : la cage d'escalier et son escalier vers les étages

\* Au niveau du premier étage : la cage d'escalier et son escalier vers les étages

\* Au niveau du deuxième étage : le hall d'entrée, un local chaudière, un vestiaire, un dégagement, un water-closet, un séjour, une salle à manger, une cuisine, un escalier vers le troisième étage

\* Au niveau du troisième étage (combles) :

un hall, un water closet, un cabinet de toilette, une salle de bains, deux chambres

En copropriété et indivision forcée :

Six cent quarante / millièmes (840/1.000 èmes) des parties communes spéciales à l'immeuble de deux appartements

Huit cent vingt cinq / douze mille quatre cent soixante cinquièmes (825/12.465 èmes) des parties communes spéciales du BLOC C1  
 Huit cent vingt cinq / cent millièmes (825/100.000 èmes) des parties communes du complexe résidentiel dont le terrain.

### SERVITUDES

L'acte de base modificatif reçu par le notaire James DUPONT à Bruxelles, le douze décembre deux mille un et dont question ci-avant stipule, entre autres, textuellement ce qui suit :

« L'assemblée décide de supprimer le texte du Chapitre trois « servitude passage public » et de le remplacer par le texte suivant :

#### « 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.

« 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.

« L'assemblée décide de supprimer le texte du chapitre trois « servitudes d'accès aux emplacements de garages des « Bloc B » et « Bloc C » et de le remplacer par le texte suivant :

#### « SERVITUDE D'ACCÈS AUX EMBLEMES 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, etcætera, 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 des clôtures.

... \*  
2. Détermination des parties privatives et répartition des quotes-parts des parties communes

Les parties privatives du BLOC C1 érigé sur les zones destinées, à la bâtisse et, aux cours et jardin sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans ci-annexés.

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

**EN CE QUI CONCERNE LE BLOC C1:**

	<u>Dans le Bloc C 1</u>	<u>Dans l'ensemble Les Jardins de Ma Campagne</u>
Maison numéro 2	1.397/12.465	1.397/100.000
Maison numéro 3	1.397/12.465	1.397/100.000
Maison numéro 4	1.397/12.466	1.397/100.000
Maison numéro 5	1.397/12.465	1.397/100.000
Maison numéro 6	1.397/12.465	1.397/100.000
Maison numéro 7	1.397/12.465	1.397/100.000
Maison numéro 8	1.397/12.465	1.397/100.000
Maison numéro 9	1.397/12.465	1.397/100.000
Immeuble de deux appartements	<u>1.289/12.465</u>	<u>1.289/100.000</u>
TOTAL DU BLOC C1	12.465/12.465	12.465/100.000
Ensemble à concurrence	12.645/12.465	èmes dans le Bloc C1 et 12.465/100.000 èmes dans l'ensembles les Jardins de Ma Campagne.

**EN CE QUI CONCERNE L'IMMEUBLE DE DEUX APPARTEMENTS**

	<u>Dans l'immeuble</u>	<u>Dans le Bloc C1</u>	<u>Dans l'ensemble Les Jardins de Ma Campagne</u>
L'appartement A 1	360/1.000	464/12.465	464/100.000
L'appartement B 1	640/1.000	825/12.465	825/100.000
	1.000/1.000	1.289/12.465	1.289/100.000

Ensemble à concurrence de 1.000/1.000 èmes dans l'immeuble de deux appartements, 1.289/12.645 èmes dans le Bloc C 1 et 1.289/100.000 èmes dans l'ensemble Les Jardins de Ma Campagne.

**Modifications éventuelles de la description du BLOC C1****a) Généralités**

Le comparant déclare se réserver, dans le respect de la loi du trente juin mil neuf cent nonante quatre, à son profit exclusif le droit dans le BLOC C1 de :

1° De changer la répartition des quotités dans les parties communes du BLOC C1, 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, et/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 C1, 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 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 quotités 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.

**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.

Pour autant que de besoin, ce copropriétaire donne dès à présent mandat irrévocable au comparant de le représenter à la signature de ces actes; ce mandat devra être confirmé dans l'acte de cession.

### 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.

## TITRE II. REGLEMENT DE COPROPRIETE

### A.- STATUTS DU BLOC C1

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.

Les parties communes pour les huit maisons sot la partie entourée de vert aux sous sols sur le plan en annexe.

### B.- STATUTS DE L'IMMEUBLE DE DEUX APPARTEMENTS

#### 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 « Maison » « Appartement », ou « Emplacement de parking » 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 mille/millièmes (1.000/1.000 èmes) réparties entre les divers lots privatifs, de l'immeuble de deux appartements en proportion de leur valeur respective.

\* en douze mille quatre cent soixante cinq / douze mille quatre cent soixante cinquièmes (12.465/12.465 èmes) réparties entre les lots privatifs du Bloc C1 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 en proportion de leur valeur respective.

#### Article 3.- Parties communes de l'immeuble à appartements

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 :

- 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),
- les escaliers, les marches en pierre, granito ou autre, mais tout ce qui constitue l'accès 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,
- 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 dispositifs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces intéressants 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 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 si elles sont établies de façon à permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder (antennes collectives).

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

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 adductrices 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, et caetera.... le tout sans préjudice à ce qui est précisé par ailleurs aux statuts.

B. Les parties privatives des huit maisons constituent l'ensemble des constructions du sous sol jusqu'au toit à l'exception de la zone de circulation teintée en vert.

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

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.

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 désigné 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 C1 dépend de l'association des copropriétaires « LES JARDINS DE MA CAMPAGNE » 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 James DUPONT et André PHILIPS, et dont question ci-avant.

Article 9. - De la responsabilité en général

Le comparant fera assurer l'ensemble du BLOC C 1, contre tout risque et s'entendra avec tout nouveau copropriétaire à ce propos, dans le respect de l'acte de base général.

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 C1, 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.

### **SECTION I. - CHARGES COMMUNES**

#### **Article 13.- Provison 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 le BLOC C1, (les huit maisons individuelles et l'immeuble de deux appartements), participeront aux charges communes de l'ensemble Les Jardins de Ma Campagne, au prorata de leurs quotités dans l'ensemble, mais que ces charges communes sont limitées aux charges d'entretien des parties communes de l'ensemble « Les jardins de Ma Campagne » (parc commun, éclairage des voies d'accès,...) à l'exception de charges communes spéciales à chacun des autres Blocs de l'ensemble.

Il est rappelé que le Bloc C1 participera à l'entretien de la servitude de passage dont question ci-avant, en rapport au nombre total d'emplacements ou de boxes parking créés.

#### **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 à l'acte de base, à l'acte de base rectificatif et à l'acte de base modificatif prévautés sont applicables au BLOC C1.

2) Le comparant se réserve le droit de faire toutes publicités qu'il jugera utiles sur le BLOC C1 jusqu'à la vente du dernier lot.

#### **3) Premières charges communes.**

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.

3° Les premiers frais de chauffage des parties communes, s'il y a lieu.

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

euros pour un/millième.

7). Election de domicile

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

DONT ACTE.

Fait et passé lieu et date que dessus.

Lecture faite, le comparant a signé avec nous, Notaires.