



Etude
de
Maître Gérard Indekeu

Notaire
Avenue Louise, 126
1050 Bruxelles

Statuts de l'Immeuble
"Les Hauts de Woluwe"
Residences C2, C1 et B
sis à Woluwe-Saint-Lambert
avenue Paul Hymans, 51, 53, 55.

OG/ P.I.I WSL-avenue Paul Hymans.ADB
Rép. 16.893

STATUTS
« LES HAUTS DE WOLUWE »
Résidences C2, C1 et B.
WOLUWE-SAINT-LAMBERT, Avenue Paul Hymans, 51, 53, 55.

L'AN DEUX MILLE UN
Le vingt février
Par devant Nous, Maître Gérard INDEKEU, Notaire
résidant à Bruxelles.

A COMPARU :

La société anonyme PROMOTION INVESTISSEMENT IMMOBILIER, en abrégé P.I.I., ayant son siège social à Woluwé-Saint-Pierre, rue au Bois, 258/260, immatriculée au Registre du Commerce de Bruxelles sous le numéro 638.701 et assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro 466.147.752.

Constituée suivant acte reçu par le Notaire Gérard INDEKEU, soussigné, le vingt-six mai mil neuf cent nonante-neuf, publié aux annexes du Moniteur Belge le onze juin mil neuf cent nonante-neuf sous le numéro 990611-98.

Dont les statuts n'ont pas été modifiés à ce jour.

Ici représentée par Monsieur Guy LAMBIN, administrateur de sociétés, demeurant à Wierde, rue Lambaitienne, 3.

Agissant en vertu de l'article 27 des statuts en sa qualité d'administrateur délégué de la société, nommé en tant qu'administrateur aux termes de l'Assemblée Générale extraordinaire et en tant qu'administrateur délégué aux termes du Conseil d'administration qui ont suivi immédiatement la constitution de la société dont question ci-avant.

Laquelle comparante, représentée comme dit-est et préalablement à l'acte de base, objet des présentes, Nous a exposé ce qui suit :

I. EXPOSE PRELIMINAIRE

1/ La société anonyme PROMOTION INVESTISSEMENT IMMOBILIER est propriétaire du bien dont la description suit :

1^{er} RÔLE

DESCRIPTION DU BIEN
COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT
(Deuxième division cadastrale)

Une parcelle de terrain située avenue Paul Hymans 51-53-55 actuellement cadastrée section C partie du numéro 39/X/14 d'une superficie d'après mesurage ci-après relaté de vingt-six ares trente centiares (26a 30ca).

MESURAGE

Telle que cette parcelle est décrite et figurée au procès-verbal de mesurage dressé par le Géomètre-Expert Immobilier Philippe LIEBEN, à Uccle rue du Doyenné, 65 resté annexé au Procès-Verbal d'adjudication dressé par le notaire André de CLIPPELE, à Woluwé-Saint-Lambert, le trente-et-un mars mil neuf cent nonante-neuf et dont question à l'origine de propriété.

ORIGINE DE PROPRIETE

La comparante déclare être propriétaire du bien décrit pour lui avoir été attribué aux termes du procès verbal d'adjudication définitive réalisé à la requête de la Commune de Woluwé-Saint-Lambert; dressé par le Notaire André de CLIPPELE en date du trente-et-un mars mil neuf cent nonante-neuf, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le seize juin suivant, volume 10.058, numéro 21.

La Commune de Woluwé-Saint-Lambert était propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis sous plus grande contenance pour cause d'utilité publique aux termes des actes administratifs suivants, reçus par le Bourgmestre de la Commune de Woluwé-Saint-Lambert:

- acte du vingt-neuf juillet mil neuf cent vingt-cinq, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles le sept août suivant, volume 903, numéro 9.

- acte du vingt-sept juin mil neuf cent trente-deux, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles le onze juillet suivant, volume 1598, numéro 7.

- acte du seize septembre mil neuf cent trente-deux, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-neuf septembre suivant, volume 1620, numéro 7.

- acte du neuf juillet mil neuf cent cinquante-six, transcrit au cinquième bureau des hypothèques le dix-sept du même mois, volume 1718 numéro 18.

- acte du vingt février mil neuf cent cinquante-neuf,

transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-quatre mars suivant, volume 2091, numéro 9.

- acte du vingt-huit août mil neuf cent soixante-et-un, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le sept septembre suivant, volume 2546, numéro 14.

- acte du vingt-sept août mil neuf cent soixante-trois, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le six septembre suivant, volume 2908, numéro 2.

- acte du quatorze avril mil neuf cent soixante-cinq, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le quinze du même mois, volume 3224, numéro 2.

- acte du trente-et-un août mil neuf cent soixante-six, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le sept septembre suivant, volume 3444, numéro 19.

Les futurs acquéreurs se contenteront de l'origine de propriété qui précède; il ne pourra exiger d'autres titres qu'une expédition des présentes.

1) Elle désire créer les statuts d'un immeuble à ériger et le placer sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

2) Les plans des constructions ont été dressés par la société civile ayant emprunté la forme de la société privée à responsabilité limitée Jean Hubert PIGEOLET, ayant son siège social à Nil Saint Vincent, Val d'Alvaux, 28.

4) Le permis d'urbanisme a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Woluwe-Saint-Lambert le vingt-neuf août deux mil sous le numéro 16.625 et notifié au fonctionnaire délégué de l'administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale le huit septembre deux mil.

Ce permis d'urbanisme restera ci-annexé.

Cet exposé fait, la comparante Nous a requis d'acter ce qui suit :

II. DIVISION DE L'IMMEUBLE

La comparante, ayant manifesté sa décision de faire ériger sur le terrain prédécrit, trois immeubles à appartements dénommés Résidence C2, Résidence C1 et Résidence B avec garages, caves et dépendances, déclare vouloir placer cet immeuble sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du huit

2^e RÔLE

juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, formant les articles 577-2 à 577-14 du Code Civil et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que l'immeuble sera divisé sur base des plans dont question ci-après :

- d'une part, en parties privatives, appelées "appartement", "garage", "cave", "bureau" et qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire;

- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en dix mille/dix millièmes indivis pour les parties communes générales dont le terrain et en mille/millièmes pour les parties communes spéciales à chaque résidence; les quotités étant rattachés à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privés formant des fonds juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès, et de tous autres contrats. Chacun de ces lots comprend une partie en propriété privative et exclusive, constituée par l'appartement, la cave, le bureau et le garage proprement dit, ainsi qu'une quote-part dans les parties communes générales en état de copropriété et indivision forcée.

En conséquence, constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire comprenant un ensemble indivisible : le bien privatif (appartement, cave, bureau, garage) avec, comme accessoire indispensable, la fraction lui afférente dans les parties communes générales.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou constitution de droit réel affectant un lot emportera non seulement aliénation ou grèvement de la propriété privative mais aussi de la quotité des parties communes qui y est inséparablement attachée.

Les acquéreurs, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droits ou successeurs à tous titres, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points le présent acte de base et règlement de copropriété, qui forment les statuts de l'immeuble ainsi que, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et toutes décisions de l'assemblée générale, conformément à l'article 577-10 du Code Civil. Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des statuts de

l'immeuble et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droit.

III. - PERMIS D'URBANISME - PLANS - REGLEMENT DE COPROPRIETE

La comparante Nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de Nos minutes, les documents suivants :

A) Le permis d'urbanisme, délivré à la société comparante, par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Woluwe-Saint-Lambert, en date du vingt-neuf août deux mil sous la référence 16.625.

B) Les plans de l'immeuble, établis par la SCSPL Jean Hubert PIGEOLET, dont les bureaux sont établis à Nil-Saint-Vincent, Val d'Alvaux, 28.

- 1) le plan I représentant la situation et l'implantation.
- 2) le plan II représentant les sous-sol -1 et -2 et l'égouttage;
- 3) le plan III représentant le rez-de-chaussée et le premier étage;
- 4) le plan IV représentant les deuxième et troisième étages;
- 5) le plan V représentant les quatrième et cinquièmes étages;
- 6) le plan VI représentant les coupes;
- 7) le plan VII représentant la façade avant et la façade arrière;
- 8) le plan VIII représentant les façades latérales;
- 9) deux plans modifiés représentant les sous-sols.

C) Le Règlement Général de Copropriété.

Ces documents forment ensemble les statuts de l'immeuble qui est ainsi juridiquement créé : ils se complètent et forment un tout; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

A ces statuts, viendront éventuellement s'adjoindre ultérieurement les actes complémentaires ou modificatifs du règlement de copropriété et les décisions de l'assemblée générale.

Ces documents demeureront en conséquence ci-annexés après avoir été certifiés véritables et signés "ne varietur" par la société comparante, 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, les plans ne sont pas transcrits.

La comparante a ensuite déclaré reconnaître sa

je RÔLE

signature apposée au bas de ces documents et réitérer les conditions et conventions qu'ils renferment, voulant que ces conditions et conventions acquièrent le même degré d'authenticité que si elles étaient ici intégralement reproduites.

La comparante se réserve le droit de modifier les plans des constructions, tant que celles-ci ne seront pas entièrement terminées, avec l'accord bien entendu des autorités compétentes, mais sans devoir solliciter l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires. De façon plus générale, les plans qui sont annexés au présent acte sont donnés à titre de simples renseignements et tant que les constructions ne seront pas entièrement achevées, ils pourront toujours être modifiés à condition que les modifications ne nuisent en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble ou à l'intérêt commun des copropriétaires; ces modifications ne pourront davantage diminuer le volume et la surface des éléments privatifs qui seraient déjà vendus; plus spécialement la comparante se réserve le droit jusqu'à l'achèvement des constructions, d'incorporer plusieurs appartements, garages en un seul, d'en modifier la distribution intérieure, de modifier la surface et la disposition des parties communes telles que les halls ou dégagements communs pour permettre éventuellement d'agrandir un appartement ou de créer des locaux supplémentaires; ces modifications n'étant citées qu'à titre exemplatif. La comparante pourra, aux fins ci-dessus, effectuer tous travaux voulus y compris aux parties communes. Il est entendu toutefois qu'aucune modification ne pourra être apportée aux parties privatives déjà vendues, sans l'accord exprès du propriétaire. De plus, les cotes et mesures portées sur les plans sont données à titre purement indicatif, toute différence entre les mesures réelles et celles portées sur les plans ne donnera lieu à aucune indemnité.

IV. - SERVITUDES CONVENTIONNELLES OU PAR DESTINATION DU PERE DE FAMILLE

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

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant

appartiendront chacun à un propriétaire différent : elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du 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 fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires - gaz - électricité - téléphone - et caetera) 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 lot que révéleront les plans ou encore selon l'usage des lieux.

Les différends, de quelque nature qu'ils soient, auxquels pourrait donner lieu cette notion de servitude, spécialement en ce qui concerne le maintien de ces servitudes et les modalités de leur exercice, seront déférés à la juridiction compétente sans préjudice de la possibilité que conservent les parties de décider, après que le litige soit né, de recourir à l'arbitrage. Cette action devra être dirigée contre l'association des copropriétaires si le différend concerne l'ensemble de la copropriété ou contre le ou les copropriétaires concernés si elle ne vise que ceux-ci.

V. CONDITIONS SPECIALES

L'acte d'acquisition prévanté reçu par le Notaire André de CLIPPELE le trente-et-un mars mil neuf cent nonante-neuf, dont question dans l'origine de propriété contient la condition spéciale reprise littéralement ce qui suit:

"En sa séance du vingt-deux septembre mil neuf cent nonante-huit, le Conseil Communal de Woluwé-Saint-Lambert a complété le cahier général des charges comme suit:

"Le ou les acquéreurs des lots s'engagent à construire sur ceux-ci en conformité avec les règlements communaux en vigueur des immeubles qui devront être mis sous toit avant l'expiration de trois années, à partir du procès-verbal d'adjudication dressé par le Notaire chargé de la vente.

Faute pour le ou les acquéreurs d'avoir respecté cette obligation considérée par les parties comme essentielle à la vente, il sera dû par eux à la Commune venderesse à titre non point d'astreinte mais de dommages - intérêts forfaitaires et conventionnels, et sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure préalable, une somme égale à dix

4^e RÔLE

pour cent (10%) du prix d'adjudication, à l'expiration de la troisième année qui suivra celle-ci et en outre une somme supplémentaire égale à dix pour cent (10%) du prix d'adjudication à l'expiration de chacune des années ultérieures aussi longtemps qu'ils n'auront pas satisfait à cette obligation, sauf empêchement de force majeure dûment constaté.

Les acquéreurs s'engagent en outre à stipuler semblable obligation au bénéfice de la Commune venderesse, à charge de tous les nouveaux acquéreurs auxquels les lots pourraient être ultérieurement revendus, avant qu'ils n'aient satisfait à cette obligation; ils resteront néanmoins solidairement responsables avec ceux-ci du paiement des dommages-intérêts i-dessus forfaitairement fixés."

VI. - URBANISME

La comparante déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien prédécrit ait fait l'objet d'un Arrêté Royal d'expropriation, ni d'une mesure de protection prise en vertu de la législation sur les monuments et sites.

La comparante déclare qu'à défaut de permis d'urbanisme ou de certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu, elle ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien vendu aucun des actes et travaux (en ce compris la modification de l'utilisation du bâtiment) visés par la législation urbanistique applicable aux biens prédécrits.

En application de l'article 174 de l'Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du vingt-neuf août mil neuf cent nonante et un, organique de la planification et de l'urbanisme, le Notaire soussigné a demandé en date du dix février deux mille à la Commune de Woluwe-Saint-Lambert de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien prédécrit.

Dans sa réponse en date du vingt-quatre février deux mil, la Commune a indiqué que l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux est la suivante :

"- Le bien est situé dans les limites d'un plan de lotissement portant le n° 563 approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 8 avril 1998.

- Le bien est situé dans une zone d'habitation du plan de secteur de l'Agglomération Bruxelloise arrêté le 28 novembre 1979 à l'exception des dispositions abrogées par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mars

1995 arrêtant le Plan Régional de Développement.

- Le bien est situé dans le périmètre de protection du logement et le long d'un espace structurant du plan régional de développement arrêté le 3 mars 1995 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

- Il n'est pas repris dans une liste de sites ou monuments classés ou susceptibles de l'être.

- Il n'est grevé d'aucune emprise pour canalisation de produits gazeux ou autres.

- Tout projet de transformation même intérieure et tout changement d'affectation doivent faire l'objet d'un permis d'urbanisme.

- Le Collège des Bourgmestre et Echevins n'a délivré aucun permis d'urbanisme à ce jour sur le terrain cité en titre."

Le comparant aux présentes déclare que, hormis le permis d'urbanisme numéro 16.625, le bien objet des présentes n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme, hormis celui dont question ci-avant, laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphe 1 de l'Ordonnance. Par conséquent aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien prédécrit, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

VII. - DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Le complexe est divisé en trois Résidences, dénommées Résidence C2, Résidence C1 et Résidence B.

Les résidences C1 et B comprendront sept niveaux: deux sous sols, un rez-de-chaussée et quatre étages.

La résidence C2 comprendra huit niveaux: deux sous-sols, un rez-de-chaussée et cinq étages.

A. SOUS SOL (NIVEAU - 2)

a) Parties communes :

1. La rampe d'accès aux sous-sols avec sa porte, les aires de manœuvres.

2. RESIDENCE C2 :

Un escalier d'accès menant au niveau supérieur avec sa porte.

La cage d'ascenseur, l'ascenseur avec sa porte.

Un hall d'accès et corridors desservant les aires d'accès aux caves C20 à C30.

de RÔLE

Les aires de manœuvres.

3. RESIDENCE C1 :

Un escalier d'accès menant au niveau supérieur avec sa porte.

Un local rangement sous l'escalier.

La cage d'ascenseur, l'ascenseur avec sa porte.

Un hall d'accès desservant les garages et l'aire d'accès avec corridors aux caves C31 à C42.

Les aires de manœuvres.

4. RESIDENCE B :

Un escalier d'accès menant au niveau supérieur avec sa porte.

La cage d'ascenseur, l'ascenseur avec sa porte.

Un hall d'accès desservant les garages et l'aire d'accès avec corridors aux caves C43 à C59.

Les aires de manœuvres.

5. ENTRE LES RESIDENCES C1 ET B

L'aire de manœuvre.

Un hall d'accès aux caves C60 et C61.

b) Parties privatives :

RESIDENCE C2 :

Les garages, G32, G33, G34, G35, G44 et G45 avec leurs portes et l'emplacement de parking P31;

Les caves C20 à C30 comprise avec leurs portes.

RESIDENCE C1 :

Les garages G36, G37, G38, G39, G40, G41, G42, G43, G46, G48, G49, G50, G51 avec leurs portes, et les emplacements de parking P47 et P52;

Les caves C31 à C42 comprise avec leurs portes.

RESIDENCE B :

Les garages G53, G54, G55, G56, G57, G58, G59, G60 avec leurs portes;

Les caves C43 à C59 comprise avec leurs portes.

ENTRE LES RESIDENCES C1 ET B

Les caves C60 et C61 avec leurs portes.

B. SOUS SOL (NIVEAU - 1)

a) Parties communes :

1. La rampe d'accès aux sous-sols avec sa porte, les aires de manœuvre.

2. RESIDENCE C2 :

Un escalier d'accès menant aux niveaux supérieur et inférieur avec sa porte.

La cage d'ascenseur, l'ascenseur avec sa porte.

Un hall d'accès desservant les garages et les aires d'accès avec corridors aux caves C2 à C8 et au local d'entretien, local compteurs électriques et local compteurs eau-gaz.

Le local d'entretien, le local compteurs électriques, le local compteurs eau-gaz.

Les aires de manœuvres.

3. RESIDENCE C1 :

Un escalier d'accès menant aux niveaux supérieur et inférieur avec sa porte.

La cage d'ascenseur, l'ascenseur avec sa porte.

Un hall d'accès desservant les garages et les aires d'accès avec corridors aux caves C9 à C17 et au local d'entretien, local compteurs électriques et local compteurs eau-gaz.

Le local d'entretien, le local compteurs électriques, le local compteurs eau-gaz.

Les aires de manœuvres.

4. RESIDENCE B :

Un escalier d'accès menant aux niveaux supérieur et inférieur avec sa porte.

La cage d'ascenseur, l'ascenseur avec sa porte.

Un hall d'accès desservant les garages, et les aires d'accès avec corridors au local d'entretien et aux caves compteurs eau-gaz-électricité et aux caves 18 et 19.

Le local entretien, le local compteurs électriques, le local compteurs eau-gaz.

Les aires de manœuvres.

b) Parties privatives :

RESIDENCE C2 :

Les garages G2, G3, G4, G5, G14 et G15 avec leurs portes et l'emplacement de parking P1;

Les caves C1 à C8 comprise avec leurs portes

6^e RÔLE

RESIDENCE C1 :

Les garages G6, G7, G8, G9, G10, G11, G12, G13, G16, G18, G19, G20, G21 avec leurs portes, et les emplacements de parking P17 et P22,

Les caves C9 à C17 comprise avec leurs portes.

RESIDENCE B :

Les garages G23, G24, G25, G26, G27, G29, G30 avec leurs portes;

Les caves C18 et C19 avec leurs portes.

ENTRE LES RESIDENCES CI ET B :

Le garage G28 avec sa porte.

REZ-DE-CHAUSSEE :

a) Parties communes :

1. ENTRE LES RESIDENCES C2 ET B:

La porte d'entrée aux garages, l'accès aux garages avec sa porte.

Un dégagement, un sas et le local poubelles.

2. RESIDENCE C2 :

Le sas d'entrée avec sa porte et les boîtes aux lettres et parlophone, un hall, l'ascenseur avec sa porte, sa cabine et sa cage, l'escalier menant au niveau supérieur et inférieur, un local à vélo/poussette avec sa porte.

3. RESIDENCE C1 :

Le sas d'entrée avec sa porte et les boîtes aux lettres et parlophone, un hall, l'ascenseur avec sa porte, sa cabine et sa cage, l'escalier menant au niveau supérieur et inférieur, un local à vélo/poussette avec sa porte.

4. RESIDENCE B :

Le sas d'entrée avec sa porte et les boîtes aux lettres et parlophone, un hall, l'ascenseur avec sa porte, sa cabine et sa cage, l'escalier menant au niveau supérieur et inférieur, un local à vélo/poussette avec sa porte.

b) Parties privatives :

1. RESIDENCE C2 :

Un espace de bureaux pour une profession libérale, dénommé

1A0, comprenant :

l'espace de bureaux proprement dit, un débarras, un water-closet, un débarras et la jouissance privative et exclusive de la terrasse en façade arrière et jardinet.

2. RESIDENCE C1 :

a. Un espace de bureaux en façade pour une profession libérale, dénommé 2A0, comprenant : l'espace de bureaux proprement dit en façade avant, un hall d'entrée, un water-closet, et un débarras.

b. Un appartement en façade, dénommé 2B0, situé à gauche en façade arrière et comprenant :

Un hall d'entrée, un water-closet, un débarras, un séjour avec cuisine, un hall de nuit, une salle de bains, les chambres 1 et 2 et la jouissance privative et exclusive d'une terrasse en façade arrière.

c. Un appartement, dénommé 2C0, situé à droite en façade arrière et comprenant :

Un hall d'entrée, un water-closet, un débarras, un séjour avec cuisine, une salle de bains, les chambres 1 et 2 et la jouissance privative et exclusive d'une terrasse en façade arrière.

d. Un espace de bureaux pour une profession libérale, dénommé 2D0, comprenant :

un hall d'entrée, un water-closet, un débarras et l'espace de bureaux proprement dit en façade avant.

3. RESIDENCE B :

a. Un espace de bureaux pour une profession libérale, dénommé 3A0, et comprenant :

L'espace de bureaux proprement dit.

b. Un appartement, dénommé 3B0, et comprenant :

Un hall d'entée, un water-closet, un débarras, un hall de nuit, une salle de douche, la chambre 2 et la chambre 1, une salle de bains, un séjour, une cuisine et la jouissance privative et exclusive d'une terrasse en façade arrière gauche.

c. Un espace de bureaux pour une profession libérale, dénommé 3C0, et comprenant :

Un hall d'entrée, un water-closet, et l'espace de bureaux proprement dit.

D. PREMIER ETAGE :

a) Parties communes, comprenant pour chacune des résidences: Ascenseur avec sa porte et sa cage, hall d'étage commun,

9^e RÔLE

escalier avec sa cage menant au niveau inférieur, escalier avec sa cage menant au niveau supérieur.

b) Parties privatives :

1. RESIDENCE C2 :

a. Un appartement, dénommé 1A1, situé à gauche en façade avant et comprenant:

Un hall d'entrée, un débarras, un séjour, une terrasse en façade avant, une cuisine, un hall de nuit, un water-closet, une salle de bains, une salle de douche, les chambres 1 et 2.

b. Un appartement, dénommé 1B1, situé à droite en façade avant et comprenant:

Un hall d'entrée, un séjour, une terrasse en façade avant, une cuisine, un débarras, un hall de nuit, un débarras, un water-closet, la chambre 1, un hall de nuit, la chambre 3, la chambre 2, une salle de bains, une salle de douche.

2. RESIDENCE C1 :

a. Un appartement, dénommé 2A1, situé à gauche en façade avant et comprenant:

Un hall d'entrée, un water-closet, un débarras, un séjour avec terrasse, une cuisine, un hall de nuit, les chambres 1 et 2, une salle de bains, une salle de douche.

b. Un appartement, dénommé 2B1, situé au centre en façade arrière et comprenant:

Un hall d'entrée, un water-closet, un débarras, un séjour avec cuisine, une chambre et une salle de bains, un balcon.

c. Un appartement, dénommé 2C1, situé à droite en façade avant et comprenant:

Un hall d'entrée, un water-closet, un débarras, un séjour avec terrasse en façade avant, une cuisine, un hall de nuit, une salle de bains, une salle de douche, les chambres 2, 1 et 3.

d. Un appartement, dénommé 2D1, situé au centre en façade avant et comprenant:

Un hall d'entrée, salle de bains, un water-closet, un séjour avec cuisine, un débarras, une chambre.

3. RESIDENCE B :

a. Un appartement, dénommé 3A1, situé en façade avant et comprenant:

Un hall d'entrée, un débarras, un séjour avec balcon, une cuisine, un hall de nuit, une salle de bains, une salle de douche, un water-closet, les chambres 1 et 2.

b. Un appartement, dénommé 3B1, situé au centre gauche et en façade arrière et comprenant:

Un hall d'entrée, un water-closet, un débarras, une cuisine, une buanderie, une salle à manger avec balcon, un living avec balcon en façade arrière gauche, un hall de nuit, une salle de bains avec water-closet, une salle de douche avec water-closet, trois chambres .

d. Un appartement, dénommé 3C1, situé au centre droit et comprenant:

Un hall d'entrée, une salle de bains, un water-closet, un séjour avec cuisine, un débarras, un balcon en façade côté droit, une chambre.

E. DEUXIEME ETAGE :

a) Parties communes, comprenant pour chacune des résidences: Ascenseur avec sa porte et sa cage, hall d'étage commun, escalier avec sa cage menant au niveau inférieur, escalier avec sa cage menant au niveau supérieur.

b) Parties privatives :

1. RESIDENCE C2 :

a. Un appartement, dénommé 1A2, situé à gauche en façade avant et comprenant:

Un hall d'entrée, un débarras, un séjour, un balcon en façade avant, une cuisine, un hall de nuit, un water-closet, une salle de bains, une salle de douche, les chambres 1 et 2.

b. Un appartement, dénommé 1B2, situé à droite en façade avant et comprenant:

Un hall d'entrée, un séjour, un balcon en façade avant, une cuisine, un débarras, un couloir, un débarras, un water-closet, la chambre 1, un hall de nuit, la chambre 2, la chambre 3, une salle de bains, une salle de douche.

2. RESIDENCE C1 :

a. Un appartement, dénommé 2A2, situé à gauche en façade avant et comprenant:

Un hall d'entrée, un water-closet, un débarras, un séjour avec balcon, une cuisine, la chambre 1, la chambre 2, un hall de nuit, une salle de douche, une salle de bains.

b. Un appartement, dénommé 2B2, situé au centre en façade arrière et comprenant:

Un hall d'entrée, un water-closet, un débarras, un séjour avec cuisine, une chambre et une salle de bains et un balcon

8^e RÔLE

en façade arrière.

c. Un appartement, dénommé 2C2, situé à droite en façade avant et comprenant:

Un hall d'entrée, un water-closet, un débarras, un séjour et un balcon en façade avant, une cuisine, un hall de nuit, une salle de bains, une salle de douche, la chambre 3, la chambre 1 et la chambre 2.

d. Un appartement, dénommé 2D2, situé au centre en façade avant et comprenant:

Un hall d'entrée, salle de bains, un water-closet, un séjour avec terrasse et cuisine, un débarras, une chambre.

3. RESIDENCE B :

a. Un appartement, dénommé 3A2, situé en façade avant et comprenant:

Un hall d'entrée, un débarras, un séjour avec balcon, une cuisine, un hall de nuit, un water-closet, une salle de bains, la chambre 1, la chambre 2, une salle de douche.

b. Un appartement, dénommé 3B2, situé au centre gauche et comprenant:

Un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bains, une chambre, un séjour avec cuisine et balcon, un débarras.

c. Un appartement, dénommé 3C2, situé en façade arrière et comprenant:

Un hall d'entrée, un séjour et un balcon en façade arrière gauche, un water-closet, un débarras, une cuisine, un hall de nuit, une salle de bains, une salle de douche, la chambre 1, la chambre 2.

d. Un appartement, dénommé 3D2, situé au centre droit et comprenant:

Un hall d'entrée, une salle de bains, un water-closet, un séjour avec cuisine, un débarras, un balcon en façade côté droit, une chambre.

F. TROISIEME ETAGE :

a) Parties communes, comprenant pour chacune des résidences:

Ascenseur avec sa porte et sa cage, hall d'étage commun, escalier avec sa cage menant au niveau inférieur, escalier avec sa cage menant au niveau supérieur.

b) Parties privatives :

1. RESIDENCE C2 :

a. Un appartement, dénommé 1A3, situé à gauche en façade avant et comprenant:

Un hall d'entrée, un débarras, un séjour, un balcon en

façade avant, une cuisine, un hall de nuit, un water-closet, une salle de bains, une salle de douche, la chambre 2, la chambre 1.

b. Un appartement, dénommé 1B3, situé à droite en façade avant et comprenant:

Un hall d'entrée, un séjour, un balcon en façade avant, une cuisine, un débarras, un couloir, un débarras, un water-closet, la chambre 1, la chambre 3, la chambre 2, une salle de bains, une salle de douche.

2. RESIDENCE C1 :

a. Un appartement, dénommé 2A3, situé à gauche en façade avant et comprenant:

Un hall d'entrée, un water-closet et un débarras, un séjour avec balcon, une cuisine, un couloir, la chambre 1, la chambre 2, une salle de bains, une salle de douche.

b. Un appartement, dénommé 2B3, situé au centre en façade arrière et comprenant:

Un hall d'entrée, un water-closet et un débarras, un séjour avec cuisine, une chambre et une salle de bains, un balcon arrière.

c. Un appartement, dénommé 2C3, situé à droite en façade avant et comprenant:

Un hall d'entrée, un water-closet, un débarras, un séjour et un balcon en façade avant, une cuisine, un hall de nuit, une salle de bains, une salle de douche, la chambre 3, la chambre 2, la chambre 1.

d. Un appartement, dénommé 2D3, situé au centre en façade avant et comprenant:

Un hall d'entrée, une salle de bains, un water-closet, un séjour avec cuisine, un balcon, un débarras, une chambre .

3. RESIDENCE B :

a. Un appartement, dénommé 3A3, situé en façade avant et comprenant:

Un hall d'entrée, un débarras, un séjour avec balcon, une cuisine, un hall de nuit, un water-closet, une salle de bains, la chambre 1, la chambre 2, une salle de douche.

b. Un appartement, dénommé 3B3, situé au centre gauche et comprenant:

Un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bains, une chambre, un séjour avec cuisine et balcon, un débarras.

c. Un appartement, dénommé 3C3, situé en façade arrière et comprenant:

Un hall d'entrée, un water-closet, un débarras, un séjour et

un balcon en façade arrière gauche, une cuisine, un hall de nuit, une salle de douche, une salle de bains, la chambre 1, la chambre 2.

d. Un appartement, dénommé 3D3, situé au centre droit et comprenant :

Un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bains, un séjour avec cuisine, un débarras, un balcon en façade côté droit, une chambre.

G. QUATRIEME ETAGE :

a) Parties communes, comprenant pour chacune des résidences : Ascenseur avec sa porte et sa cage, hall d'étage commun, escalier avec sa cage menant au niveau inférieur. Pour la résidence C2 : un escalier avec sa cage menant au niveau supérieur.

b) Parties privatives :

1. RESIDENCE C2 :

a. Un appartement, dénommé 1A4, situé à gauche en façade avant et comprenant :

Un hall d'entrée, un débarras, un séjour, un balcon en façade avant, une cuisine, un hall de nuit, un water-closet, une salle de douche, une salle de bains, la chambre 2, la chambre 1.

b. Un appartement, dénommé 1B4, situé à droite en façade avant et comprenant :

Un hall d'entrée, un séjour, une terrasse en façade avant, une cuisine, un débarras, un couloir, un débarras, un water-closet, la chambre 1, un hall de nuit, une salle de bains, une salle de douche, la chambre 3, la chambre 2.

2. RESIDENCE C1 :

a. Un appartement, dénommé 2A4, situé à gauche et comprenant :

Un hall d'entrée, un séjour, une cuisine et un débarras, une terrasse en façade avant, un hall de nuit, un water-closet, une salle de douche, la chambre 3, la chambre 2, la chambre 1, un terrasse en façade arrière, une salle de bains.

b. Un appartement, dénommé 2B4, situé à droite et comprenant :

Un hall d'entrée, un water-closet, un séjour, une terrasse en façade avant, une cuisine, un hall de nuit, un débarras, la chambre 3, la chambre 2, la chambre 1, une terrasse en façade arrière, une salle de bains, une salle de douche.

3. RESIDENCE B :

a. Un appartement, dénommé 3A4, situé en façade avant et comprenant :

Un hall d'entrée, un séjour, une terrasse en façade avant et latérale, une cuisine, un débarras, un hall de nuit, deux water-closet, une salle de bains, une salle de douche, la chambre 2, la chambre 1, la chambre 3 avec terrasse.

b. Un appartement, dénommé 3B4, situé en façade arrière et comprenant :

Un hall d'entrée, un water-closet, un débarras, une cuisine, un séjour, une terrasse latérale, un hall de nuit, une salle de bains, une chambre 1 avec terrasse, une salle de douche, la chambre 2.

H. CINQUIEME ETAGE :

a) Parties communes, comprenant seulement pour la résidence C2 :

Ascenseur avec sa porte et sa cage, un escalier avec sa cage menant au niveau inférieur.

b) Parties privatives :

1. RESIDENCE C2 :

a. Un appartement-penthouse, dénommé 1A5, et comprenant :

Un hall d'entrée, un séjour, une terrasse en façade avant, une terrasse en façade arrière, une cuisine, un débarras et une terrasse en façade avant, un hall de nuit, un water-closet, une salle de bains, une salle de douche, la chambre 1, la chambre 2, la chambre 3, une terrasse commune pour les chambres 2 et 3 et une terrasse en façade arrière pour la chambre 1.

I. TOITURE

La toiture est une partie commune de chaque résidence. Il en est de même pour les cheminées, gaines techniques et de ventilation et autres qui se trouvent sur la toiture.

VIII. - DIVISION ET REPARTITION DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes des immeubles sont divisées en deux catégories :

- les parties communes générales de l'immeuble dont le terrain;
- les parties communes spéciales propres à chaque résidence.

10^e RÔLE

PARTIES COMMUNES GENERALES

Font partie des parties communes dites générales, toutes les parties communes situées dans les sous-sols et non spécifiquement liées à une résidence en particulier.

Les copropriétaires possédant un garage et/ou une cave participeront aux charges communes générales en fonction des quotités de ce garage et/ou de cette cave dans les dites parties communes générales.

Les quotités dans les parties communes générales sont réparties comme suit :

- les garages et emplacements de parking, chacun vingt-deux / dix millièmes, à l'exception des garages G29 et G60 comptant vingt-six / dix millièmes chacun, soit ensemble mille trois cent vingt-huit / dix millièmes (1.328/10.000)

- les caves C11, C16, C17, C18, C23, C36, C41, C42, C43, C44, C45, C46, C47, C48, C49, C50, C51, C52, C53, C54, C55, C56, C57, C58, C59, chacune cinq / dix millièmes soit ensemble cent vingt-cinq / dix millièmes (125/10.000).

- les caves C2, C3, C4, C7, C8, C24, C27, C28, C31, C32, C33, C34, C35, chacune six / dix millièmes soit ensemble septante-huit / dix millièmes (78/10.000).

- les caves C5, C6, C9, C10, C12, C13, C14, C21, C22, C25, C26, C29, C30, C37, C38, C39, C40, chacune huit / dix millièmes soit ensemble cent trente-six / dix millièmes (136/10.000).

- la cave C15, onze / dix millièmes (11/10.000)

- les caves C19 et C61, chacune quinze / dix millièmes soit ensemble trente / dix millièmes (30/10.000)

- les caves C1 et C20, chacune dix-sept / dix millièmes soit ensemble trente-quatre / dix millièmes (34/10.000)

- la cave C60, vingt-et-un / dix millièmes (21/10.000)

soit pour toutes les caves ensembles, quatre cent trente-cinq / dix millièmes (435/10.000)

PARTIES COMMUNES SPECIALES ET GENERALES

Les parties communes spéciales se composent de toutes les parties communes affectées exclusivement à une résidence à l'exclusion des autres. Elles se répartissent donc en trois selon la résidence dans laquelle se situent ces parties

communes.

Les copropriétaires possédant au moins un appartement et/ou un bureau participeront aux charges communes spéciales en fonction des quotités de cet appartement et/ou de ce bureau dans les dites parties communes spéciales.

Les quotités dans les parties communes spéciales sont réparties comme suit :

RESIDENCE C2 :

l'espace de bureau 1A0, trois cent cinquante-quatre / dix millièmes des parties communes générales dont le terrain, cent quarante-cinq / millièmes des parties communes spéciales de la résidence C2.

l'appartement 1A1 cent quatre-vingt-deux / dix millièmes des parties communes générales dont le terrain, quatre-vingt-un / millièmes des parties communes spéciales de la résidence C2.

l'appartement 1B1 deux cent vingt-sept / dix millièmes des parties communes générales dont le terrain, nonante-neuf / millièmes des parties communes spéciales de la résidence C2

l'appartement 1A2 cent quatre-vingt-deux / dix millièmes des parties communes générales dont le terrain, quatre-vingt-un / millièmes des parties communes spéciales de la résidence C2.

l'appartement 1B2 deux cent vingt-sept / dix millièmes des parties communes générales dont le terrain, nonante-neuf / millièmes des parties communes spéciales de la résidence C2.

l'appartement 1A3 cent quatre-vingt-cinq / dix millièmes des parties communes générales dont le terrain, quatre-vingt-deux / millièmes des parties communes spéciales de la résidence C2.

l'appartement 1B3 deux cent trente-deux / dix millièmes des parties communes générales dont le terrain, cent / millièmes des parties communes spéciales de la résidence C2.

l'appartement 1A4 cent quatre-vingt-cinq / dix millièmes des

M^e RÔLE

parties communes générales dont le terrain, quatre-vingt-deux / millièmes des parties communes spéciales de la résidence C2.

l'appartement 1B4 deux cent trente-deux / dix millièmes des parties communes générales dont le terrain, cent / millièmes des parties communes spéciales de la résidence C2.

l'appartement 1A5 trois cent quinze / dix millièmes des parties communes générales dont le terrain, cent trente-et-un / millièmes des parties communes spéciales de la résidence C2.

soit au total : 2.321/10.000 des parties communes générales.

RESIDENCE C1 :

l'espace de bureau 2A0 cent quarante-deux / dix millièmes des parties communes générales dont le terrain, quarante-sept / millièmes des parties communes spéciales de la résidence C1.

l'appartement 2B0 cent septante / dix millièmes des parties communes générales dont le terrain, cinquante-quatre / millièmes des parties communes spéciales de la résidence C1.

l'appartement 2C0 cent quarante / dix millièmes des parties communes générales dont le terrain, quarante-six / millièmes des parties communes spéciales de la résidence C1.

l'espace de bureau 2D0 cent cinquante-cinq / dix millièmes des parties communes générales dont le terrain, cinquante-et-un / millièmes des parties communes spéciales de la résidence C1.

l'appartement 2A1 cent nonante-huit / dix millièmes des parties communes générales dont le terrain, soixante-deux / millièmes des parties communes spéciales de la résidence C1.

l'appartement 2B1 cent vingt-quatre / dix millièmes des parties communes générales dont le terrain, quarante-trois / millièmes des parties communes spéciales de la résidence C1.

l'appartement 2C1 deux cent vingt / dix millièmes des parties communes générales dont le terrain, soixante-huit /

millièmes des parties communes spéciales de la résidence C1.

l'appartement 2D1 cent vingt-six / dix millièmes des parties communes générales dont le terrain, quarante-quatre / millièmes des parties communes spéciales de la résidence C1.

l'appartement 2A2 cent nonante-huit / dix millièmes des parties communes générales dont le terrain, soixante-deux / millièmes des parties communes spéciales de la résidence C1.

l'appartement 2B2 cent vingt-quatre / dix millièmes des parties communes générales dont le terrain, quarante-trois / millièmes des parties communes spéciales de la résidence C1.

l'appartement 2C2 deux cent vingt / dix millièmes des parties communes générales dont le terrain, soixante-huit / millièmes des parties communes spéciales de la résidence C1.

l'appartement 2D2 cent vingt / dix millièmes des parties communes générales dont le terrain, quarante et un / millièmes des parties communes spéciales de la résidence C1.

l'appartement 2A3 deux cent / dix millièmes des parties communes générales dont le terrain, soixante-deux / millièmes des parties communes spéciales de la résidence C1.

l'appartement 2B3 cent vingt quatre / dix millièmes des parties communes générales dont le terrain, quarante-deux / millièmes des parties communes spéciales de la résidence C1.

l'appartement 2C3 deux cent vingt-six / dix millièmes des parties communes générales dont le terrain, soixante-neuf / millièmes des parties communes spéciales de la résidence C1.

l'appartement 2D3 cent vingt-deux / dix millièmes des parties communes générales dont le terrain, quarante-deux / millièmes des parties communes spéciales de la résidence C1.

l'appartement 2A4 deux cent septante-deux / dix millièmes des parties communes générales dont le terrain, quatre-vingt-deux / millièmes des parties communes spéciales de la résidence C1.

l'appartement 2B4 deux cent quarante-trois / dix millièmes des parties communes générales dont le terrain, septante-

12^e RÔLE

quatre / millièmes des parties communes spéciales de la résidence C1.

soit au total : 3.124/10.000 des parties communes générales.

RESIDENCE B :

l'espace de bureau 3A0 cent quatre-vingt-deux / dix millièmes des parties communes générales dont le terrain, soixante-quatre / millièmes des parties communes spéciales de la résidence B.

l'appartement 3B0 cent quatre-vingt-cinq / dix millièmes des parties communes générales dont le terrain, soixante-cinq / millièmes des parties communes spéciales de la résidence B.

l'espace de bureau 3C0 cent cinquante-six / dix millièmes des parties communes générales dont le terrain, cinquante-six / millièmes des parties communes spéciales de la résidence B.

l'appartement 3A1 deux cent quatre / dix millièmes des parties communes générales dont le terrain, septante-et-un / millièmes des parties communes spéciales de la résidence B.

l'appartement 3B1 deux cent nonante / dix millièmes des parties communes générales dont le terrain, cent et cinq / millièmes des parties communes spéciales de la résidence B.

l'appartement 3C1 cent dix / dix millièmes des parties communes générales dont le terrain, quarante-et-un / millièmes des parties communes spéciales de la résidence B.

l'appartement 3A2 deux cent quatre / dix millièmes des parties communes générales dont le terrain, septante-et-un / millièmes des parties communes spéciales de la résidence B.

l'appartement 3B2 cent cinq / dix millièmes des parties communes générales dont le terrain, quarante / millièmes des parties communes spéciales de la résidence B.

l'appartement 3C2 cent quatre-vingt-cinq / dix millièmes des parties communes générales dont le terrain, soixante-cinq / millièmes des parties communes spéciales de la résidence B.

l'appartement 3D2 cent dix / dix millièmes des parties communes générales dont le terrain, quarante-et-un / millièmes des parties communes spéciales de la résidence B.

l'appartement 3A3 deux cent / dix millièmes des parties communes générales dont le terrain, septante / millièmes des parties communes spéciales de la résidence B.

l'appartement 3B3 cent cinq / dix millièmes des parties communes générales dont le terrain, quarante / millièmes des parties communes spéciales de la résidence B.

l'appartement 3C3 cent quatre-vingt-cinq / dix millièmes des parties communes générales dont le terrain, soixante-cinq / millièmes des parties communes spéciales de la résidence B.

l'appartement 3D3 cent dix / dix millièmes des parties communes générales dont le terrain, quarante-et-un / millièmes des parties communes spéciales de la résidence B.

l'appartement 3A4 deux cent trente-huit / dix millièmes des parties communes générales dont le terrain, quatre-vingt-cinq / millièmes des parties communes spéciales de la résidence B.

l'appartement 3B4 deux cent vingt-trois / dix millièmes des parties communes générales dont le terrain, quatre-vingt / millièmes des parties communes spéciales de la résidence B0

soit au total : 2.792/10.000 des parties communes générales.

Ensemble: 10.000/10.000 des parties communes générales.

IX - PARC ET JARDIN

1. Aménagement

La zone verte, à l'avant et autour du complexe immobilier à l'exception des jardins à jouissance privative dont question ci-après, sera aménagée par la comparante. Cette zone sera conçue et exécutée par elle en dehors de toute intervention des copropriétaires.

La remise à la copropriété de tout ou partie de cette zone verte parc sera faite indépendamment de la livraison des parties communes intégrées dans les bâtiments, et au plus tard lors de la réception provisoire des parties

13^e RÔLE

communes. Cette remise pourra être faite au fur et à mesure de l'état d'achèvement de la zone verte: le choix du moment est laissé à la seule appréciation de la comparante.

Il est ici expressément précisé que la remise à la copropriété de la zone verte ne devra faire l'objet d'aucune agrégation de la part des copropriétaires.

2. Plantations

Celles-ci comporteront les arbres, les haies, les pelouses. Ces plantations ainsi que les fleurs éventuelles placées par la copropriété seront entretenues à frais communs par les copropriétaires du complexe immobilier.

3. Destination - Usage

Le parc sera réalisé pour l'agrément de tous les occupants du complexe immobilier.

Le parc est destiné au repos et à la détente.

A l'exception des endroits éventuels réservés à cet effet, il ne peut être utilisé comme terrain de sport, de camping ou autre activité de ce genre.

Aucune construction ni installation quelconque ne pourra jamais être érigée à l'avenir dans ce parc. Il ne pourra jamais y être entreposé d'autres éléments que ceux qui ont été prévu au plan initial.

4. Administration

La gestion du parc sera assurée par le conseil de gérance.

Le conseil de gérance aura le droit de confier, pour le compte des copropriétaires, l'entretien du parc à une entreprise spécialisée.

5. Jardins à jouissance privative

Les appartements ou bureaux du rez-de-chaussée, auront la jouissance privative et exclusive d'une partie du jardin.

Cette jouissance s'exercera sur la partie située à l'arrière du bâtiment et selon les limites figurées au plan d'implantation-situation annexé aux présentes.

L'entretien de ces jardins, parties communes à jouissance privative exclusive sera exécuté par les occupants du rez-de-chaussée et à leurs frais. Aucune construction ni installation quelconque ne pourra être érigée dans ces jardins, sauf autorisation de l'assemblée générale et en respect des prescriptions urbanistiques.

II. REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I. - INTRODUCTION

Article 1) Définition et portée du statut réel.

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577-2 du Code Civil, il est établi comme suit, le statut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble ainsi que l'administration en général de la copropriété.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées qu'à la majorité des quatre/ cinquièmes des voix présentes ou représentées.

Toute modification au statut réel devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à la transcription.

Article 2) Définition du règlement d'ordre intérieur.

Il est, en outre, arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel, et peut être modifié par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise conformément aux dispositions légales en la matière.

Les modifications du règlement d'ordre intérieur ne doivent pas être constatées par acte authentique ni soumises à la transcription.

Article 3) Opposabilité.

1. Les statuts de l'immeuble et les modifications qui y seront éventuellement apportées, s'imposent et sont opposables à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels ou personnels, actuels ou futurs, par le fait de leur transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

2. Toute disposition du règlement d'ordre intérieur ainsi que toute décision de l'assemblée générale s'imposent et sont opposables à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels ou personnels, actuels ou futurs aux conditions déterminées par l'article 577-10 paragraphe 4, 1° et 2° du Code Civil.

N° RÔLE

A cette fin :

- tous actes translatifs ou déclaratifs de droits réels ou personnels sur l'immeuble (à titre d'illustration, les ventes et les baux), devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de ces dispositions et qu'il est subrogé de plein droit, par le seul fait d'être devenu propriétaire, locataire ou occupant d'une partie quelconque de l'immeuble ou bénéficiaire de tous droits quels qu'ils soient, dans tous les droits et obligations qui résultent du règlement d'ordre intérieur et des décisions régulièrement prises par les assemblées générales de copropriétaires;

- les décisions et dispositions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel sont rendues opposables auxdites personnes par la communication qui leur en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste.

Article 4) Division.

L'acte de base et le règlement de copropriété forment ensemble le statut de l'immeuble, lequel oblige tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la copropriété ainsi que leurs ayant droits et ayant cause à quelque titre que ce soit.

CHAPITRE II.- DEFINITION ET DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

Article 5) Parties privatives.

Chaque propriété privée comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire, et constitutives de l'appartement ou du local privatif à l'exception des parties communes, 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 évacuatives 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 des 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...

Article 6) Parties communes.

Sont réputées communes toutes les parties de l'immeuble (bâtiments et terrain) qui sont affectés à l'usage de tous les copropriétaires.

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée au présent statut. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires.

Toute aliénation totale ou partielle d'une partie privative entraîne de ce fait, et dans la même proportion, l'aliénation totale ou partielle des parties communes qui en sont l'accessoire indissociable.

La fraction des parties communes ne pourra être aliénée ni grevée de droits réels, ni saisie qu'avec les locaux privatifs dont elle est l'accessoire et pour la quotité leur attribuée.

L'hypothèque et tout droit réel, créés sur un élément privatif, grèvent, de plein droit, la fraction des parties communes qui en dépendent comme accessoire inséparable.

CHAPITRE III. - ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Article 7) Dénomination - siège

L'association des copropriétaires porte la dénomination "LES HAUTS DE WOLUWE ». Son siège est établi dans l'immeuble.

Article 8) Personnalité juridique - Composition

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique si les deux conditions suivantes sont réunies :

- la cession ou la transmission d'un lot donnant naissance à l'indivision;
- la transcription du présent acte à la conservation des hypothèques compétente.

A défaut de transcription, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité

18^e RÔLE

juridique. Cependant, les tiers disposeront du droit d'en faire état contre elle.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal au nombre de quotes-parts qu'ils détiennent dans l'immeuble.

Article 9) Dissolution - Liquidation

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin. Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association.

L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires.

Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique.

Toutefois, l'assemblée générale ne pourra la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code Civil.

L'association des copropriétaires peut enfin être dissoute par le juge à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège social demeure dans l'immeuble, objet du présent acte de base.

L'assemblée générale des copropriétaires, ou si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic, désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 181 à 188 et 195 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires sauf décision contraire de l'assemblée générale prise dans l'acte authentique constatant la dissolution de l'association des copropriétaires.

Toutes actions intentées contre les copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs, se prescrivent par cinq ans à compter de cette transcription. L'acte de clôture de liquidation contient :

- a) l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de la dite transcription;
- b) les mesures prises en vue de la consignation des sommes

et valeurs revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

Article 10) Patrimoine de l'association des copropriétaires.

L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet social, à savoir de tous meubles qui sont nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment : espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien, et caetera...

Article 11) Objet social.

L'association des copropriétaires a pour objet la conservation et l'administration de l'immeuble.

Article 12) Solidarité divise des copropriétaires.

L'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

Toutefois, le copropriétaire sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui résulterait de l'absence de décision de l'assemblée générale, s'il n'a pas été débouté de l'une des actions introduites conformément à l'article 577-9 § 3 et 4 du Code Civil.

Article 13) Actions en justice.

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Elle est valablement représentée par le syndic.

Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé par pli recommandé, envoyé avant le début de la procédure, le syndic, qui a son tour en informe les autres copropriétaires.

**CHAPITRE IV. - DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES
QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES**

Article 14) Particularités de la jouissance des parties privatives

Chacun des propriétaires a le droit de jouir, d'user et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement à la condition de ne pas nuire aux

droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

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

S'il est installé dans l'immeuble des antennes collectives pour la radio et la télévision et des tubes spéciaux pour le téléphone, les propriétaires devront obligatoirement s'en servir à l'exclusion de toute installation privée du même genre. Il en sera de même en cas d'existence d'un réseau de télédistribution.

Les frais d'achat, de placement et d'entretien de ces antennes et câbles seront à charge de la copropriété, même si certains propriétaires n'en auraient pas l'utilisation.

Article 15) Des limites à la jouissance des parties privatives.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des appartements, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale, prise à la majorité des quatre cinquièmes des voix.

Il en sera ainsi notamment concernant l'entretien et le remplacement des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des garde-corps et de toutes parties visibles de l'extérieur (cela même en ce qui concerne la peinture), ainsi que l'établissement d'antennes paraboliques, de volets et persiennes et autres dispositifs de protection dont le modèle devra être agréé par l'assemblée générale.

Garages/emplacements de parking : les garages et les emplacements de parking pourront être vendus à des non-propriétaires de locaux dans l'immeuble ; il en sera de même en cas d'échange.

Ceux-ci pourront être loués à des non-occupants de l'immeuble.

Article 16) Transformations.

Les travaux de modification aux parties communes, même à l'intérieur des locaux privés, ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix, à

l'exception des travaux absolument urgents, lesquels peuvent être décidés et exécutés par le syndic.

En cas de percement de gros murs de refend ou modification de l'ossature de l'immeuble, les travaux ne pourront être exécutés que sous la surveillance d'un architecte délégué par l'assemblée générale des copropriétaires.

Ces travaux et les honoraires y afférents, seront payés par le ou les copropriétaires, qui les aura sollicités. Ils ne pourront être effectués qu'à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble et après avoir obtenu l'autorisation de l'assemblée générale, laquelle pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières.

Le futur acquéreur de plusieurs lots pouvant être matériellement regroupés, aura la possibilité, si la structure du bâtiment le permet, de diminuer la surface du hall commun au profit des parties privatives ainsi regroupées, pour autant que cette diminution ne cause aucun tort aux parties privatives et communes restantes. Les actes et travaux réalisés à cette occasion se feront sous la seule responsabilité et aux frais dudit acquéreur, et cela sans modification des quotités.

Article 17) Situation juridique des parties communes.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies, qu'avec les appartements et locaux privatifs dont elles sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuées.

L'hypothèque et tout droit réel créé sur un élément privatif, grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoires inséparables.

CHAPITRE V. - REPARTITION DES FRAIS D'ENTRETIEN - REPARATIONS - CHARGES ET RECETTES COMMUNES

Article 18) Frais communs.

Chacun des copropriétaires contribuera aux dépenses de conservation, de fonctionnement et d'entretien des choses communes ainsi qu'aux frais d'administration et aux charges nées des besoins communs, s'il y en a, en proportion de ses droits dans les parties communes. Les quotes-parts sont dès lors proportionnelles à la quotité de chacun dans les parties communes et ne peuvent être modifiées que par une décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité.

17^e RÔLE

Article 19) Impôts.

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement sur chacun des lots privatifs, les impôts seront réputés charges communes.

Article 20) Responsabilité civile - Répartition de la responsabilité.

Sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui, tiers ou copropriétaire, dont la responsabilité serait engagée, la charge de la responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) se répartit suivant la formule de la copropriété, pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes.

Article 21) Charges communes générales - spéciales - à charge d'un seul.

Les charges communes sont divisées en :

1° charges générales, qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent, fixées en fonction de la valeur de leur lot.

2° charges communes particulières, qui incombent à certains copropriétaires en fonction de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou service constituant une partie commune.

a. Sont considérées comme charges communes générales :

- les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires ;
- les frais d'administration ;
- les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires ;
- les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires ;
- l'entretien des voiries ainsi que tous les aménagements des accès aux abords et sous-sol ;
- les indemnités de retard dues par la copropriété
- les frais de reconstruction de l'immeuble détruit

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts de chacun dans les parties communes, sauf stipulations contraires des statuts et ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre/cinquièmes des voies.

b. Sont considérées comme charges communes particulières :

- les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par certains des copropriétaires ;
- les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par certains copropriétaires.

Ces charges sont établies en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif des biens et services communs.

c. Le copropriétaire qui causerait de son seul chef une augmentation des charges communes, devra supporter seul cette augmentation.

d. Les copropriétaires des rez-de-chaussée des diverses résidences n'interviendront dans les frais d'entretien et de réparation d'ascenseur et de nettoyage des communs qu'en fonction des quotités éventuelles pour le(s) garage(s) et le(s) cave(s) qu'ils détiendraient.

}

Article 22) Recettes communes.

Les recettes communes, éventuellement provenant des parties communes, seront acquises à l'association des copropriétaires qui décidera de son affectation.

CHAPITRE VI - ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Article 23) Pouvoirs.

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration des parties communes de l'immeuble et seule compétente, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs à l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble.

Elle a les pouvoirs les plus étendus pour faire ou ratifier tous les actes qui intéressent les choses communes.

Les comptes de gestion sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire.

Article 24) Validité de constitution de l'assemblée générale.

Elle n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou représentés ou dûment convoqués. Ces conditions remplies, elle oblige par ses décisions tous les copropriétaires, qu'ils aient été représentés ou non, qu'ils soient dissidents ou incapables.

18^e RÔLE

Article 25) Assemblées.

Une assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année au jour, heure et lieu indiqués par celui qui convoque.

Sauf indication contraire qui doit être donnée à tous les propriétaires, dans les formes et délais prescrits ci-après pour les convocations, ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée est convoquée à l'initiative du syndic ou d'un propriétaire, aussi souvent qu'il est nécessaire.

Article 26) Convocations.

Les convocations sont envoyées huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance, par lettre recommandée; la convocation sera aussi valablement faite, si elle est remise au propriétaire contre décharge signée de ce dernier.

Si une première assemblée n'est, pas en nombre, une seconde assemblée pourra être convoquée de la même manière, avec le même ordre du jour, qui indiquera qu'il s'agit d'une seconde assemblée, mais, le délai sera de cinq jours francs au moins, et de dix jours francs au plus.

Article 27) Ordre du jour.

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire. Les délibérations ne peuvent porter que sur les points portés à l'ordre du jour; cependant, les membres de l'assemblée ont la faculté de discuter de toutes autres questions, sans pouvoir prendre à leur sujet de décision ayant force obligatoire.

Le point libellé "divers" ne pourra comprendre que des questions de très minime importance. Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour. Cette demande sera faite par écrit en temps utile pour pouvoir être insérée dans la lettre de convocation.

Article 28) Indivision des voix.

En cas de démembrement du droit de propriété portant sur un lot privatif ou si celui-ci fait l'objet d'une indivision ordinaire, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée est suspendu, jusqu'à ce que

les intéressés désignent celui qui exercera ce droit.

Article 29) Mandat.

Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non, à l'exclusion du syndic.

Article 30) Droit de vote.

Chaque propriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

Article 31) Quorum.

L'assemblée ne délibère valablement que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins. Elle pourra délibérer quels que soient le nombre de membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires, sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Article 32) Délibérations - Majorité.

a. Délibérations :

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés sauf le cas où une majorité plus forte est requise par la loi, les présents statuts ou par le règlement d'ordre intérieur.

Si aucune proposition n'est admise à la majorité absolue lors d'un premier vote, il pourra être procédé à une nouvelle délibération, le vote n'ayant dans ce cas pour objet que de départager les deux propositions ayant recueilli, lors du premier tour, le plus de voix.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des copropriétaires concernés, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition. Lorsqu'une majorité spéciale est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents et représentés à l'assemblée générale.

Dans ce cas, les défaillants seront considérés comme consentants, à la condition expresse que dans la deuxième convocation, il ait été fait mention expresse de ce qu'en cas de défaillance, les copropriétaires défaillants seraient

considérés comme d'accord sur la proposition.

Lorsque les statuts mettent à charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, ces copropriétaires prennent seuls part au vote sur les décisions relatives à ces dépenses. Chaque copropriétaire disposera d'un nombre de voix proportionnel à sa participation ou à ces dépenses.

b. Majorité spéciale - Unanimité :

Sous réserve de majorité plus stricte fixée par les présents statuts, l'assemblée générale décide :

1° à la majorité des trois/quart des voix :

a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;

b) de tous travaux affectant les parties communes;

2° à la majorité des quatre/cinquièmes des voix :

a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;

b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;

c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;

d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;

e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorité à sa reconstruction, lorsque celle-ci est décidée.

Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans la copropriété.

Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :

- sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble;

- sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés sauf le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est requise par la loi ou le présent règlement.

Article 33) Procès-verbaux - Registre.

Les décisions de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial.

Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie, sans déplacement, en présence de celui qui en a la garde. Il en est de même des autres archives de gestion de l'immeuble.

CHAPITRE VII. - SYNDIC

Article 34) Nomination.

L'assemblée générale élit un syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux. Lors de la nomination du syndic, l'assemblée fixe les conditions d'exercice, la rémunération éventuelle et la durée de son mandat, laquelle ne pourra excéder cinq ans. Ce mandat est renouvelable et révocable ad nutum par l'assemblée générale.

Si le syndic est un des copropriétaires et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures. Les émoluments éventuels du secrétaire seront fixés par l'assemblée.

Article 35) Attributions du syndic.

Le syndic est chargé des attributions lui conférées par la loi, les statuts de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur. Il veille au bon entretien des parties communes.

Le syndic est seul responsable de sa gestion. Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

Les copropriétaires délèguent leurs pouvoirs au syndic, qui les représente et est chargé d'exécuter leurs décisions, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble en général. Il engage l'assemblée pour toutes les questions courantes relevant des parties communes vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz, et électricité, les fournisseurs divers, administrations, et caetera...

20^e RÔLE

En justice, il représente les copropriétaires dans leur ensemble vis-à-vis des tiers tant en demandant qu'en défendant.

Article 36) Comptabilité.

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

L'assemblée générale annuelle fixe le montant de la provision à verser au syndic par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes moyennes d'une période équivalente à un an ainsi, le cas échéant, qu'aux dépenses extraordinaires.

Article 37) Recouvrement des créances.

Les provisions, ainsi que la quote-part de chaque copropriétaire dans les frais de l'année écoulée résultant des comptes annuels, sont recouvrées à la diligence du syndic.

Le syndic est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de l'association des copropriétaires. Toutes sommes dues qui resteraient impayées après une mise en demeure, produiront d'office un intérêt égal au taux légal majoré de trois pour cent depuis la mise en demeure de paiement jusqu'au jour du paiement effectif.

Le syndic a un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction pour assigner en paiement le propriétaire en défaut.

Article 38) Délégation de loyer.

Dans le cas où le bien du défaillant serait donné en location, le syndic, à la suite d'une décision de l'assemblée générale qui statuerait d'urgence à la simple majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés et après une mise en demeure faite auprès du défaillant par voie recommandée restée infructueuse après un délai de huit jours, aura délégation de toucher directement du locataire le montant du loyer à concurrence des sommes dues à la copropriété.

Le locataire, en application de la présente disposition, ne pourra s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes versées au syndic.

Chacun des copropriétaires est tenu de reproduire dans les contrats de location qu'il concède le prescrit du

présent article. A défaut, ce texte produira néanmoins tous ses effets comme s'il avait été reproduit dans le contrat de location, il est considéré comme reproduit d'office dans tous les contrats de location.

CHAPITRE VIII. - ASSEMBLEES PARTICULIERES ET SYNDICS PARTICULIERS

Article 38 bis)

Il est institué pour chaque résidence (C2, C1 et B) une assemblée générale des copropriétaires.

Chaque assemblée prendra toutes les décisions relatives à la résidence qui la concerne. Ces décisions ne seront obligatoires qu'après approbation par l'assemblée général de tous les copropriétaires du complexe immobilier (résidences C2, C1 et B).

Le fonctionnement et les attributions de ces assemblées particulières sont identiques à ce qui est prévu aux articles 23 à 33 du présent règlement.

Il est de même institué un syndic particulier à chaque résidence, dont la nomination et les attributions sont identiques à ce qui est prévu aux articles 34 à 38.

Ces assemblées générales particulières à chaque résidences se réuniront trois mois avant l'assemblée générale plénière de tous les copropriétaires.

Les décisions prises par les assemblées particulières sont notifiées par les syndics respectifs au syndic « général » dans les quinze jours qui suivent la tenue de ces assemblées, afin qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée « plénière ». Les décisions prises par les assemblées particulières le seront selon les règles des articles 26 à 33 des présentes.

CHAPITRE IX. - DIVERS

Article 39) Adresse - Communications.

Pour l'exécution des statuts, du règlement d'ordre intérieur et des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires, tout propriétaire ou titulaire de droits

Le RÔLE

réels, actuel ou futur, est tenu de communiquer au syndic, dans le mois de la naissance de son droit, l'adresse à laquelle toutes les notifications ou convocations lui seront valablement adressées. A défaut, il sera censé avoir élu domicile dans l'immeuble objet de ses droits.

De même, tout propriétaire ou titulaire de droits réels ou personnels sur l'immeuble, actuels ou futurs, est tenu de communiquer au syndic, dans le mois de la cession de droits réels ou de la concession de droits personnels, l'adresse à laquelle toutes les notifications ou convocations seront valablement adressées au cessionnaire ou concessionnaire des ces droits.

Article 40) Différends.

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble, concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis le litige.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, et notamment, en cas de difficulté concernant l'interprétation du règlement de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté également devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

En cas d'accord des parties, procès-verbal en sera dressé.

Dans les deux cas, si le désaccord persiste, le juge compétent sera saisi du litige.

En cas de litige opposant l'assemblée générale (s'entendant de la majorité de ses membres), à un ou plusieurs copropriétaires, tous les frais de procédure et de justice en ce compris, le cas échéant, notamment les honoraires d'avocat, et les frais d'expertise, avancés par le syndic agissant pour compte de l'assemblée générale, seront supportés exclusivement par la partie succombante.

Article 41) Election de juridiction.

Pour l'exécution des statuts, du règlement d'ordre intérieur et des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires, seuls les Tribunaux de Bruxelles seront compétents.

III. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**CHAPITRE I. - ASSURANCES****Article 1) - Assurances.**

L'immeuble sera couvert notamment contre les risques d'incendie, la foudre, les explosions, chutes d'avions, dégâts d'ordre électrique, les dégâts causés par l'eau, les tempêtes et risques connexes, par une ou plusieurs polices comportant les garanties suivantes : le bâtiment pour sa valeur de reconstruction, le recours des voisins, le chômage immobilier, les frais de déblai, de démolition, de pompiers, de sauvetage et de conservation et les frais de justice.

Ces périls et garanties seront couvert par les soins du syndic, agissant pour compte de tous les copropriétaires, dans la mesure et pour des montants à déterminer par l'assemblée générale, tant pour les parties privatives que pour les parties communes. L'assemblée appelée à délibérer de ce sujet, spécifiera et imposera éventuellement aux copropriétaires et aux occupants des lots privatifs une clause d'abandon de recours contre eux.

Article 2) Expéditions.

Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances.

Article 3) Primes à charge d'un seul.

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il emploie ou plus généralement pour toute raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article 4) Assurances particulières.

a) Si des embellissements avaient été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les faire assurer à leurs frais; ils pourront néanmoins les assurer par un avenant à la police générale, mais à charge d'en supporter la prime supplémentaire et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

b) Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de

2^e RÔLE

contracter pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes. Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être allouée par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

Article 5) Mobilier - Risques locatifs - Recours des voisins.

Chaque propriétaire ou occupant doit contracter personnellement, à ses frais, auprès d'une compagnie agréée par l'assemblée générale, une assurance suffisante pour couvrir, contre l'incendie et tous risques connexes, son mobilier, de même que ses risques locatifs et le recours des voisins.

CHAPITRE II. - ENTRETIEN ET ASPECT

Article 6) Entretien.

Les travaux de peinture aux façades, tant de devant que de derrière, y compris les châssis, devront être faits aux époques fixées suivant un planning établi par l'assemblée générale.

Les travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, par exemple la peinture, devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver l'immeuble en bon état d'entretien.

Article 7) Accès.

Les propriétaires doivent donner accès, par leurs locaux privés, pour tous contrôles, réparations, entretiens et nettoyages des parties communes et des différents compteurs (eau, gaz, électricité); il en sera de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur examen est jugé nécessaire.

Les dégâts causés aux parties privatives par des réparations ou autres exécutés aux parties communes seront à charge des copropriétaires.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé les jours fériés légaux.

Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement, et éventuellement des parties privatives y annexées, à un mandataire habitant l'immeuble, dont le nom

et l'adresse devront être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder à l'appartement si la chose est nécessaire.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles ci-dessus.

Article 8) Harmonie et style de la façade.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux façades les enseignes et réclames utiles à leur activité, qu'après autorisation du syndic, lequel pourra refuser ladite autorisation si ces enseignes et réclames sont de nature à dégrader les façades ou à compromettre leur harmonie ou le standing de l'immeuble.

CHAPITRE III. - ORDRE INTERIEUR

Article 9) Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers, paliers et grenier, devront être maintenus libres en tout temps; il en va de même de la devanture de l'immeuble. Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit. Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures et jouets d'enfants, et autres véhicules.

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus ni secoués; les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Article 10) Il ne pourra être fait, au profit des locaux privatifs, aucun travail de ménage dans les couloirs et sur les paliers communs.

Article 11) Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée de gaz en caoutchouc ou autres matières sujettes à rupture sous la pression du gaz; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

Article 12) Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à garder dans l'immeuble des animaux. Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision d'une l'assemblée générale.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de pas se conformer à la décision de l'assemblée, entraînera pour le contrevenant le paiement de dommages-intérêts, sans

préjudice à toutes sanctions à ordonner par voie judiciaire.

CHAPITRE IV. - REPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE, D'EAU,
D'ELECTRICITE

Article 13) Service des eaux.

L'abonnement au service des eaux, est souscrit par le syndic. Les frais de fourniture de l'eau, de même que la location du compteur seront répartis en fonction des compteurs de passage attribuée à chacun de appartements.

L'abonnement éventuel au service des eaux pour les parties communes, est souscrit par le syndic. Les frais de consommation y afférents, de même que la location du compteur seront répartis entre les propriétaires au prorata des quotités indivises qu'ils détiennent dans les parties communes.

Article 14) Chauffage.

Chaque entité privative est munie d'un système de chauffage individuel. Les dépenses afférentes à ce chauffage et à la distribution d'eau chaude que ce soit les frais de consommation, d'entretien, de réparation, de renouvellement d'appareillage, d'assurances ou autres, seront à charge des occupants de l'appartement concerné.

Si les parties communes sont équipées d'un chauffage spécifique, les frais de location des compteurs et les frais de consommation pour les parties communes incombent à tous les copropriétaires des appartements dans la proportion des quotités dans les parties communes.

Article 15. - Electricité - gaz

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

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location de ces compteurs, constitueront une charge commune à répartir entre les appartements, en fonction des quotités.

Chaque appartement privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité et de gaz consommée par ses occupants.

CHAPITRE V. - MORALITE - TRANQUILLITE

Article 16) Obligations de bienséance.

Les copropriétaires, les locataires et autres occupants

de l'immeuble devront toujours utiliser l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille.

La destination des lots privatifs désignés appartements est réservée exclusivement à l'usage d'habitation et celle des lots privatifs désignés bureaux est réservée exclusivement à l'usage de bureau.

La contravention à cette obligation sera passible d'une amende à fixer par l'assemblée générale.

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal; l'emploi modéré d'instruments de musique et d'appareils audio-visuels est autorisé. Les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les occupants de l'immeuble. S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques et de télévision. Aucun moteur ne pourra être installé dans les appartements.

Article 17) Transmission des obligations.

Les baux consentis contiendront l'engagement des locataires d'utiliser l'immeuble en bon père de famille, et de se conformer aux prescriptions du présent règlement, dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave, dûment constatée, les baux devront être résiliés, à la demande des copropriétaires.

Article 18) Interdictions.

Il ne pourra être établi, dans l'immeuble, aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes.

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désireront avoir à leur usage personnel pareil dépôt, devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurances contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires de l'immeuble par cette aggravation de risques.

Les aménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic (prévenu au moins cinq jours à l'avance)

24^e RÔLE

et donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix.

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

Article 19) Divers.

Les copropriétaires et leurs ayants droit, doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

Article 20) Publicité.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des appartements, ou à côté d'elle, une plaque du modèle admis par l'assemblée des copropriétaires indiquant le nom de l'occupant.

A l'entrée commune, chacun des copropriétaires concernés disposera d'une boîte aux lettres; sur ces boîtes aux lettres peuvent figurer les noms et profession de son titulaire, l'étage qu'il occupe; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée.

IV. DISPOSITION TRANSITOIRE

Nomination d'un syndic provisoire

Est désigné comme syndic provisoire SPRL A'SERVICES, boulevard Léopold III, 15 boîte 33 à 1030 Bruxelles (Tél : 02/705.80.15 - Fax : 02/705.71.64)

Cette fonction prendra fin lors de la première assemblée générale des copropriétaires qui se tiendra dans les quinze jours de la vente de la dernière unité privative dépendant de l'immeuble dont question aux présentes.

PROCURATION

D'un même contexte, la comparante a déclaré constituer pour mandataires spéciaux:

- 1) Monsieur Olivier Gaspard, demeurant à Etterbeek, rue Joseph Buedts, 19.
- 2) Monsieur Dimitri de Crayencour, demeurant à Uccle, avenue Churchill, 202.
- 3) Mademoiselle Ariane WARIN, demeurant à Nalinnes, rue Chapeau du Curé 6.

A qui elle donne pouvoir de, pour elle et en son nom, ayant chacun les pouvoirs séparément :

Vendre tout ou partie de l'immeuble prédécrit.

Soit de gré à gré, soit par adjudication publique, en la forme amiable ou judiciaire.

Moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables.

Faire dresser tous cahiers des charges, modifier tout acte de base et règlement général de copropriété; diviser par lots, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels, ainsi qu'au droit de préemption.

Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires; en donner quittance avec ou sans subrogation.

Déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci.

Accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières.

Dispenser le Conservateur des Hypothèques compétent de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement. Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques.

Faire toutes déclarations, signer tous documents et accomplir toutes formalités relativement à l'assujettissement éventuel de l'une ou de plusieurs des personnes constituant la partie mandante à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

A défaut de paiement et, en cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la revente sur folle enchère et la saisie immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre.

Au cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.

Le RÔLE

Modifier le présent acte de base.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahiers des charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer, et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

V. TABLE DE MATIERES

I. ACTE DE BASE

- I : EXPOSE PRELIMINAIRE
- II : DIVISION DE L'IMMEUBLE
- III : PERMIS D'URBANISME - PLANS - REGLEMENT DE COPROPRIETE
- IV : SERVITUDES CONVENTIONNELLES OU PAR DESTINATION DU PERE DE FAMILLE
- V : CONDITION SPECIALE
- VI : URBANISME
- VII : DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE
- VIII : DIVISION DES PARTIES COMMUNES
- IX : PARC ET JARDIN

II. REGLEMENT DE COPROPRIETE

- CHAPITRE I. - INTRODUCTION

- Article 1 : Définition et portée du statut réel.
- Article 2 : Définition du règlement d'ordre intérieur.
- Article 3 : Opposabilité.
- Article 4 : Division.

- CHAPITRE II. - DEFINITION ET DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

- Article 5 : Parties privatives.
- Article 6 : Parties communes.

- CHAPITRE III. - ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

- Article 7 : Dénomination - Siège.
- Article 8 : Personnalité juridique - Composition.
- Article 9 : Dissolution - Liquidation.
- Article 10 : Patrimoine de l'association des copropriétaires.
- Article 11 : Objet social.
- Article 12 : Solidarité divisée des copropriétaires.
- Article 13 : Actions en justice.

- CHAPITRE IV. - DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES

- Article 14 : Particularités de la jouissance des parties privatives.

- Article 15 : Des limites à la jouissance des parties privatives.
- Article 16 : Transformations.
- Article 17 : Situation juridique des parties communes.
- CHAPITRE V. - REPARTITION DES FRAIS D'ENTRETIEN - REPARATIONS - CHARGES ET RECETTES COMMUNES.
- Article 18 : Frais communs.
- Article 19 : Impôts.
- Article 20 : Responsabilité civile - Répartition de la responsabilité.
- Article 21 : charges communes générales - spéciales - à charge d'un seul.
- Article 22 : Recettes communes.
- CHAPITRE VI. - ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES
- Article 23 : Pouvoirs.
- Article 24 : Validité de constitution de l'assemblée générale.
- Article 25 : Assemblées.
- Article 26 : Convocations.
- Article 27 : Ordre du jour.
- Article 28 : Indivision des voix.
- Article 29 : Mandat.
- Article 30 : Droit de vote.
- Article 31 : Quorum.
- Article 32 : Délibérations - Majorité.
- Article 33 : Procès-verbaux - Registre.
- CHAPITRE VII. - SYNDIC
- Article 34 : Nomination.
- Article 35 : Attribution du syndic.
- Article 36 : Comptabilité.
- Article 37 : Recouvrement des créances.
- Article 38 : Délégation de loyer.
- CHAPITRE VIII. ASSEMBLEES PARTICULIERES ET SYNDICS PARTICULIERS
- CHAPITRE IX.. - DIVERS
- Article 39 : Adresse - Communications.
- Article 40 : Différends.
- Article 41 : Election de juridiction.

III. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

- CHAPITRE I. - ASSURANCES

- Article 1 : Assurances.
- Article 2 : Expéditions.
- Article 3 : Primes à charge d'un seul.

Article 4 : Assurances particulières.

Article 5 : Mobilier - Risques locatifs - Recours des voisins.

- CHAPITRE II. - ENTRETIEN ET ASPECT

Article 6 : Entretien.

Article 7 : Accès.

Article 8 : Harmonie et style de la façade.

- CHAPITRE III. - ORDRE INTERIEUR

Articles 9 à 12.

- CHAPITRE IV. - REPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE, D'EAU ET

D'ELECTRICITE.

Article 13 : Service des eaux.

Article 14 : Chauffage.

Article 15 : Electricité-gaz.

- CHAPITRE V. - MORALITE - TRANQUILITE

Article 16 : Obligations de bienséance.

Article 17 : Transmission des obligations.

Article 18 : Interdictions.

Article 19 : Divers.

Article 20 : Publicité.

IV. DISPOSITIONS TRANSITOIRES

V. TABLE DES MATIERES

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le comparant fait élection de domicile en sa demeure.

FRAIS

Tous les droits, frais et honoraires des présentes sont à charge des futurs acquéreurs d'entités privatives dans l'immeuble prédécrit.

DONT ACTE

Fait et passé à Bruxelles, en l'Etude de Maître Gérard INDEKEU, avenue Louise 126. A la date préindiquée.

La comparante nous déclare qu'elle a pris connaissance du projet d'acte au moins cinq jours ouvrables avant ce jour et que ce délai lui a été suffisant pour l'examiner utilement.

Après qu'il ait été donné lecture intégrale des mentions visées à l'article 12 alinéa premier de la loi

organique du notariat et que le reste de l'acte ait été commenté, la comparante a signé avec Nous, Notaire.

(suivent les signatures)

Enregistré 19 rôles 2 renvois au 1^{er} Bureau de l'Enregistrement de Jette le 5 mars 2001 volume 85 folio 15 case 02. Reçu 1.000 francs. L'inspecteur Principal a.i. JANSSEN.

Annexes plans :

Les plans de l'immeuble, établis par la SCSPRL Jean Hubert PIGELET, dont les bureaux sont établis à Nil-Saint-Vincent, Val d'Alvaux, 28.

- 1) le plan I représentant la situation et l'implantation.
- 2) le plan II représentant les sous-sol -1 et -2 et l'égouttage;
- 3) le plan III représentant le rez-de-chaussée et le premier étage;
- 4) le plan IV représentant les deuxième et troisième étages;
- 5) le plan V représentant les quatrième et cinquièmes étages;
- 6) le plan VI représentant les coupes;
- 7) le plan VII représentant la façade avant et la façade arrière;
- 8) le plan VIII représentant les façades latérales;
- 9) deux plans modifiés représentant les sous-sols.

tous ces plans portant la mention d'enregistrement :

Enregistré 1 rôle sans renvoi au 1^{er} Bureau de l'Enregistrement de Jette le 5 mars 2001 volume 16 folio 88 case 12. Reçu 1.000 francs. L'inspecteur Principal a.i. JANSSEN.

1 _____
 2 _____
 3 _____

24^e RÔLE

Nos réf. MBX/16625/

Vos réf.

Votre correspondant : Maurice Buntinx
Inspecteur-Adjoint - Tel.: 761.28.14
Service Urbanisme - Situé Tomberg 123
Accessible chaque matin de 8 h 15' à 12 h.



COMMUNE
DE
WOLUWE-SAINT-LAMBERT

Sa. Promotion Investissement Immobilier

Rue au Bois 258-260
1150 Woluwe-Saint-Pierre

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT FORMULAIRE 2

Annexe : 8 Plans

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite par la s.a. Promotion Investissement Immobilier dont les bureaux sont situés rue au Bois 258-260 à 1150 Woluwe-Saint-Pierre, relative à un bien sis avenue Paul Hymans, cadastralement connu sous la section C n° 39/x/14, tendant à construire sur ce terrain trois immeubles d'appartements comprenant 40 logements, 5 locaux pour professions libérales au rez-de-chaussée et 65 emplacements de parking sur les deux niveaux en sous-sol ;

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 27/12/1999 ;

Vu l'Ordonnance du 29/08/1991 Organique de la Planification et de l'Urbanisme;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 04/07/1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23/11/1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 10 juillet 1997;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/06/1992 relatif aux commissions de concertation;

~~Attendu qu'il existe, pour le territoire où se situe le bien, un plan particulier d'affectation du sol en vigueur autre qu'un plan particulier d'affectation du sol approuvé sur base de l'article 17 de la loi du 29/03/1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme;~~

Attendu qu'il existe pour le territoire où se situe le bien, un permis de lotir non périmé;

Vu la décision du 21/06/2000 du fonctionnaire délégué accordant, sur proposition motivée du collège en date du 25/04/2000, dérogation au susdit

(1) plan particulier d'affectation du sol;
(1) permis de lotir n° 563 approuvé le 08/04/1998 ;

~~Attendu que les actes ou les travaux faisant l'objet de la demande, étant de minime importance, ne requièrent pas l'avis préalable du fonctionnaire délégué selon les dispositions de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale pris en exécution de l'article 84, §2, de l'ordonnance du 29/08/1991 organique de la planification et de l'urbanisme;~~

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/01/2000 au 08/02/2000 et à l'avis de la Commission de concertation le 23/03/2000 ;

Considérant l'avis de la Commission de concertation libellé comme suit :

« Considérant que la demande est située en zone d'habitation au Plan de Secteur (périmètre de protection du logement et le long d'un axe structurant au plan régional de développement) et dans le périmètre du permis de lotir Hymans-Dries approuvé le 08/04/1998 ;

Considérant que la demande consiste en la construction de 3 immeubles, comprenant 40 appartements et 5 locaux pour professions libérales au rez-de-chaussée et 65 emplacements de parking sur deux niveaux en sous-sol;

Considérant la conformité au permis de lotir sauf en ce qui concerne les dérogations suivantes :

- la toiture du bâtiment C2 :
PL : toiture plate
Projet : toiture à versants
Justification : souci d'harmonie et d'homogénéité de l'ensemble des toitures du projet et du front bâti avenue Paul Hymans ;
- les terrasses du bâtiment C1 :
PL : Les terrasses seront en retrait par rapport à l'alignement des façades et d'une profondeur de minimum 1,20 m ;
Projet : les terrasses sont en retrait et en porte-à-faux et ont une profondeur maximum 1,20 m par rapport à l'alignement ;
Justification : maintien des mêmes prescriptions que pour les bâtiments mitoyens de part et d'autre ;

Considérant la remarque de l'AED, la réponse apportée en Commission de concertation et la situation particulière des lieux en ce qui concerne la rampe d'accès au parking en zone de recul ;

Considérant que le réaménagement du domaine public devra être réalisé en coordination avec l'AED ;

2^{re} RÔLE

AVIS FAVORABLE sur les dérogations sollicitées à condition de revoir l'esthétique des baies en mur rideaux. »

Considérant que le Fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale a accordé les dérogations aux prescriptions du Plan de lotissement susvisé à condition de réaliser préalablement à la phase 3, la désaffectation du sentier communal sur la parcelle et de soumettre à l'accord du Collège un plan paysager précis des abords de la construction ;

Considérant que le sentier mentionné dans la demande comme « étançonnage à supprimer » (voir le plan de « Situation – Implantation ») n'a pas un statut légal et qu'il n'y a donc pas lieu de procéder à la désaffectation de celui-ci ;

Considérant que le chemin vicinal n° 33 (repris à l'Atlas) n'empiète pas sur les parcelles privées du Plan de Lotissement (Lot 1 – Lot 2);

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Vu les règlements communaux d'urbanisme ;

ARRETE :

Article 1^{er}. Le permis relatif à un bien situé avenue Paul Hymans n° 51-53-55, cadastralement connu sous la section C n° 39/X/14, est délivré à la s.a. Promotion Investissement Immobilier dont les bureaux sont situés rue au Bois 258-260 à 1150 Woluwe-Saint-Pierre, tendant à construire sur ce terrain trois immeubles d'appartements comprenant 40 logements, 5 locaux pour professions libérales au rez-de-chaussée et 65 emplacements de parking sur les deux niveaux en sous-sol.

Article 2. Le titulaire du permis devra :

1° respecter les conditions suivantes imposées par le Collège des Bourgmestre et Echevins :
Soumettre à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins un plan paysager précis des abords de la construction avant le début des travaux.

2°

3° respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté.

4° Se conformer à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16/03/1995 relatif au recyclage obligatoire de certains déchets de construction ou de démolition, dont le texte est joint au présent permis.

~~Article 3. (A n'utiliser que dans les cas définis à l'article 88 de l'ordonnance du 29/08/1991). Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenues au-delà du.~~

Article 4. Notification du présent arrêté est faite le même jour au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

Article 5. Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège des Bourgmestre et Echevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

Article 6. Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires.

Le 29/08/2000

Par le Collège :

Le Secrétaire communal,

F. RICHE.



Par déléation,
L'Echevin de l'Urbanisme,

J. DEGRYSE.

Notification au fonctionnaire délégué de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du logement du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le 03-09-2000

Par le Collège :

Le Secrétaire communal,

F. RICHE.



Par déléation,
L'Echevin de l'Urbanisme,

J. DEGRYSE.



25

Annexe 1 au permis d'urbanisme.

Indications particulières à respecter pour la mise en oeuvre du permis

Respecter les prescriptions du règlement communal sur les bâtisses et du règlement général de police;

- payer à la recette communale, à titre de garantie, avant le commencement des travaux, une somme approximative égale au montant de la taxe sur les constructions et reconstructions, qui sera définitivement fixée lors de la mise sous toit du bâtiment;
- demander à l'administration communale, avant le début des travaux, de fixer sur place l'alignement, l'implantation et les niveaux de la construction et du trottoir;
- se conformer, si le bien est situé le long d'une route de l'état, aux règlements et avis de l'Administration des Routes du Ministère des Travaux Publics et aux indications nécessaires à demander sur place au conducteur des Ponts et Chaussées;
- demander à l'administration communale, une autorisation spéciale pour raccorder les égouts de l'immeuble au collecteur public, avant l'exécution de ces travaux;
- prendre contact, avec la société distributrice d'électricité en vue de prévoir éventuellement un local jugé convenable par elle pour permettre l'installation du poste de transformation nécessaire au raccordement des immeubles où la puissance totale à installer dépasse 15 KVA (immeubles de plus de cinq appartements notamment);
- de faire daller le trottoir sur la voie publique, conformément aux prescriptions du règlement en la matière, et avec des matériaux neufs;
- obtenir toutes les autorisations éventuellement exigées par les dispositions légales sur les établissements dangereux, insalubres et incommodes, avant d'entamer les travaux;
- prévenir par écrit le Commissaire de Police, endéans les 48 heures, du commencement des travaux;
- satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 26/12/1956 et l'arrêté royal du 7/05/1958 sur le service des Postes concernant le placement de boîtes aux lettres;
- respecter les dispositions suivantes :
 - les mesures de protection contre l'incendie fixées par le Service d'incendie de la Région de Bruxelles-capitale dans son rapport du 12/01/2000 réf.: C.2000.0011/1/B2/dm doivent être strictement réalisées;
 - une attestation du susdit service d'incendie certifiant que toutes les mesures prescrites ont été réalisées doit être fournie à l'administration communale avant l'occupation de l'immeuble;
 - les descentes des eaux pluviales et les décharges des eaux usées doivent être raccordées à des syphons coupe-air extérieurs, ou intérieurs, hermétiques et ventilés, avant de se déverser dans les chambres de visite;
 - tout embranchement ou changement de direction est pourvu d'un regard de visite suffisamment spacieux pour permettre le curage aisé, ces regards de visite doivent être placés exclusivement dans les dégagements, les couloirs, les cours basses, les cours et locaux non habitables;
 - toutes les précautions et ouvrages requis doivent être réalisés pour soutenir les terres du jardin vis à vis de la propriété voisine
 - le trottoir doit être établi selon le plan qui relie les trottoirs des immeubles voisins et présenter une pente transversale de 3cm/m;
 - il convient de veiller à ce que l'évacuation des eaux se fera par un raccord perpendiculaire à l'égout public selon une pente de +/- 2,25%. Le raccord se fera dans la moitié supérieure de la section de l'égout public;
 - se conformer à l'Article 108 bis réservoir d'orage;
(Règlement communal de la bâtisse)
- Le réseau d'égouttage de toute construction ou de tout lotissement développant plus de 300 m² de surface imperméable doit comporter un dispositif faisant office de réservoir d'orage, dont la contenance est d'au moins 16,2 l. par m² de surface imperméable desservie et dont l'écoulement hormis le trop-plein, présente un diamètre de 0,05 m.

- le demandeur doit prévoir de commun accord avec BELGACOM, le raccordement de son immeuble au réseau téléphonique ou l'équipement du lotissement ou du zoning en câbles de télécommunications;
 - il doit en outre se conformer aux spécifications RN135H en matière de raccordement de maisons unifamiliales et immeubles de maximum dix logements, aux spécifications RN135A en matière de raccordements d'immeubles à appartements et aux spécifications RN 135-B en matière de raccordement d'immeubles à bureaux;
- (BELGACOM - Circonscription de Bruxelles - Bd. Em. Jacqmain 166 à 1210 Bruxelles)

2

7

80^e RÔLE

Dispositions légales et réglementaires

Suspension et annulation

Article 125 de l'ordonnance du 29/08/1991.

§1^{er}. Dans le cas visé à l'article 118, une expédition du permis est transmise avec le dossier au fonctionnaire délégué, qui vérifie si le permis est conforme au plan particulier d'affectation du sol ou au permis de lotir.

Le Gouvernement détermine les documents que le collège des bourgmestre et échevins joint à l'expédition de la décision délivrant le permis qu'il notifie au fonctionnaire délégué.

Le fonctionnaire délégué vérifie en outre la conformité du permis à la réglementation en vigueur.

En cas de non-conformité, le fonctionnaire délégué suspend la décision du collège des bourgmestre et échevins et le notifie à celui-ci, au demandeur ainsi qu'au Collège d'urbanisme, dans les vingt jours qui suivent la réception du permis.

§2. Le fonctionnaire délégué suspend le permis qui, bien qu'il soit fondé sur un plan particulier d'affectation du sol ou un permis de lotir non périmé, est incompatible avec les prescriptions d'un projet de plan régional de développement ou de plan régional d'affectation du sol entré en vigueur.

Le fonctionnaire délégué peut également suspendre le permis lorsqu'il estime que les travaux prévus dans ce permis ou dans le dossier annexé sont de nature à compromettre le bon aménagement des lieux, dès que l'Exécutif a décidé la modification du plan particulier d'affectation du sol ayant pour effet de modifier ou d'annuler le permis de lotir.

Article 126 de l'ordonnance du 29/08/1991.

Dans les soixante jours de la notification de la suspension visée aux articles 124 et 125, le Gouvernement, sur avis du Collège d'urbanisme, annule le permis s'il y a lieu et notifie sa décision simultanément au collège des bourgmestre et échevins et au demandeur.

Le collège des bourgmestre et échevins ou son délégué et le titulaire du permis ou son conseil, sont, à leur demande, entendus par le Collège d'urbanisme. Lorsqu'une partie demande à être entendue, l'autre partie et le fonctionnaire délégué sont invités à comparaître. Dans ce cas, le délai est prolongé de quinze jours.

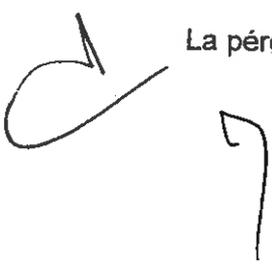
A défaut de la notification de l'annulation dans les délais précités, la suspension est levée.

Péremption et prorogation

Article 87 de l'ordonnance du 29/08/1991.

Le permis est périmé si, dans les deux années de sa délivrance, le bénéficiaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou, dans les cas visés à l'article 84, §1^{er}, 1°, 2° et 4°, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros oeuvre ou encore s'il n'a pas, le cas échéant, mis en oeuvre les charges imposées en application de l'article 86.

La péremption du permis s'opère de plein droit.



Toutefois, à la demande du bénéficiaire, le permis peut être prorogé pour une période d'un an. La demande de prorogation doit intervenir deux mois avant l'écoulement du délai de deux ans visé à l'alinéa 1^{er} à peine de forclusion.

La prorogation est accordée par le collège des bourgmestre et échevins lorsque le permis a été délivré par ce dernier.

Dans les autres cas, en ce compris celui visé à l'article 151, la prorogation est accordée par le fonctionnaire délégué.

A défaut de décision des autorités visées aux quatrième et cinquième alinéas au terme du délai de deux ans, la prorogation est réputée accordée.

L'Interruption des travaux pendant plus d'un an entraîne également la péremption du permis.

La décision de refus de prorogation du permis ne peut faire l'objet des recours visés aux articles 129, 133, 144 et 148.

§2. En cas de projet mixte au sens de l'article 108,§2, le permis d'urbanisme est suspendu tant qu'un permis d'environnement définitif n'a pas été obtenu.

La décision définitive de refus relative à la demande d'environnement emporte caducité de plein droit du permis d'urbanisme.

Pour l'application de la présente ordonnance, une décision est définitive lorsque tous les recours administratifs ouverts contre cette décision par la présente ordonnance ou par l'ordonnance relative aux permis d'environnement, ou des délais pour les intenter sont épuisés.

Le délai de péremption visé au §1 ne commence à courir qu'à partir de la délivrance du permis d'environnement au titulaire du permis d'urbanisme.

Article 3 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles- Capitale du 03/07/1992 relatif à la péremption et à la prorogation des permis d'urbanisme.

La demande de prorogation est adressée, par envoi recommandé à la poste, au collège des bourgmestre et échevins qui a délivré le permis ou au fonctionnaire délégué lorsque le permis a été délivré par une autre autorité que le collège des bourgmestre et échevins.

Exécution du permis

Article 120 de l'ordonnance du 29/08/1991.

Le permis délivré en application des articles 116 et 118 est exécutoire si, dans les vingt jours à compter de sa notification, le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision motivée suspendant le permis.

Le délai visé à l'alinéa 1^{er} prend cours à compter de la date de la levée de la suspension visée à l'article 87,§2.

Le permis doit reproduire le texte de l'alinéa premier.

Publicité

Article 121 de l'ordonnance du 29/08/1991.

un avis indiquant que le permis a été délivré, doit être affiché sur le terrain, par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit dans les autres cas, dès les préparatifs de l'acte ou des actes et tout au long de l'accomplissement de ceux-ci.

Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'administration communale ou par le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 183, à l'endroit où les travaux sont exécutés et où les actes sont accomplis.

Recours au Collège d'urbanisme

Article 129 de l'ordonnance du 29/08/1991.

Le demandeur peut, dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins ou de la décision de refus du fonctionnaire délégué visé à l'article 128, introduire un recours contre cette décision auprès du Collège d'urbanisme.

Il peut également introduire un recours en cas d'absence de décision, dans les trente jours de l'expiration du délai visé à l'article 128, deuxième alinéa.

Copie du recours est adressé par le Collège d'urbanisme à la commune et au fonctionnaire délégué, dans les cinq jours de la réception.

La commune transmet au Collège d'urbanisme une copie du dossier dans les dix jours de la réception de la copie du recours.

Article 130 de l'ordonnance du 29/08/1991. Le demandeur ou son conseil, le collège des bourgmestre et échevins ou son délégué, ainsi que le fonctionnaire délégué sont, à leur demande, entendus par le Collège d'urbanisme. Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties sont invitées à comparaître.

Article 131 de l'ordonnance du 29/08/1991.

La décision du Collège d'urbanisme est notifiée au demandeur, au collège des bourgmestre et échevins et au fonctionnaire délégué dans les soixante jours de la date de dépôt à la poste de l'envoi recommandé contenant le recours. Lorsque les parties sont entendues, le délai est prolongé de quinze jours.

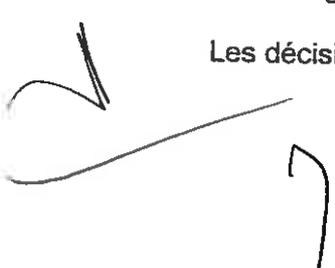
Lorsque l'introduction du dossier nécessite que la demande soit soumise aux mesures particulières de publicité et/ou l'avis de la commission de concertation, le délai prévu à l'alinéa premier est augmenté de trente jours.

Article 132 de l'ordonnance du 29/08/1991.

Le Collège d'urbanisme peut délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou de refuser le permis.

Les dérogations ne peuvent être consenties que conformément à l'article 118, §2.

Les décisions du Collège d'urbanisme sont motivées.



Arrêté du Gouvernement du 16/03/1995 de la Région de Bruxelles-Capitale relatif au recyclage obligatoire de certains déchets de construction ou de démolition.

Vu l'ordonnance du 07/03/1991 relative à la prévention et à la gestion des déchets, notamment les articles 4, § 1, 2°; 10 et 13, alinéa 1^{er}, 2°;

Considérant les principes de proximité et d'auto-suffisance dont la mise en oeuvre par les dispositions des §§ 1 et 2 de l'article 5 de la directive 75/442/CEE relative aux déchets, modifiée par la directive 91/156/CEE requiert l'établissement d'un réseau intégré et adéquat d'installations;

Considérant que le plan relatif à la prévention et à la gestion des déchets, approuvé par l'arrêté du 02/07/1992, prévoit un objectif de 70 % de recyclage des déchets de construction et de démolition;

Vu l'avis du Conseil de l'Environnement pour la Région de Bruxelles-Capitale;

Vu l'avis du Conseil d'Etat;

Arrêté:

Article 1^{er}.

Au sens du Présent arrêté, on entend par :

1° déchets de construction ou de démolition : déchets provenant de la construction, de la rénovation ou de démolition de bâtiments, d'ouvrages d'art, de routes ou d'autres installations;

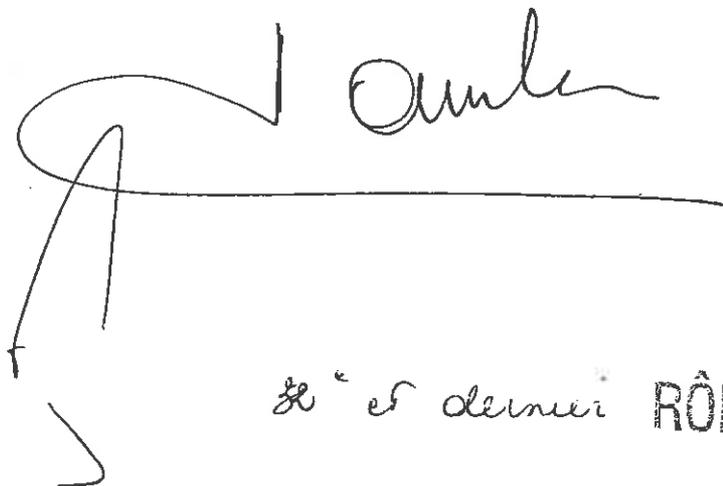
2° débris : la fraction pierreuse et sableuse des déchets de construction ou de démolition;

3° recyclage : la transformation des débris en vue de leur utilisation comme matières premières secondaires;

Article 2.

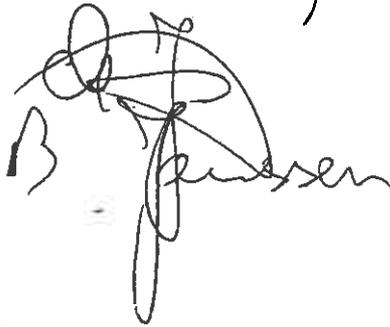
Tout entrepreneur chargé par le maître de l'ouvrage d'exécuter des travaux engendrant des débris est tenu d'assurer ou de faire assurer le recyclage de ceux-ci.

Il est exempté de cette obligation s'il établit qu'il n'existe pas d'installation de recyclage susceptible d'accueillir les débris dans un rayon de soixante kilomètres autour du lieu d'exécution des travaux.


Le « et dernier RÔLE

Enregistré *dix* rôle(s) *Nana* renvoi(s)
au 1^{er} bureau de l'Enregistrement de Jéru
le *5 mars 2001*
vol. *16* fol. *88* case *12*
Reçu *MILLE FRANCS (1.000F)*

L'Inspecteur Principal. *ai,*



B. Pussen

Approuvé la rature de
ici
lignes nulles

POUR EXPEDITION CONFORME