

*copie livelle*

Annexe : 3  
Bijlage :

Répertoire : 662  
Repertorium :

Droit Ecriture :  
Recht op Geschriften : 50,00 EUR

**ACTE DE BASE URBANISTIQUE**  
**DEPOT DU PERMIS D'URBANISME DE CONSTRUCTIONS GROUPEES**  
**STATUTS DE LA COPROPRIETE « CLOS QUESADA »**

L'an deux mil dix.  
Le sept décembre. -  
Devant Nous, Maître **Valéry COLARD**, Notaire associé résidant à  
Bruxelles, faisant partie de la Société Civile sous forme de Société  
Privée à Responsabilité Limitée "Jean Paul Lycops & Valéry Colard,  
Notaires Associés", BCE n°818-448-881, dont le siège social est établi  
à Bruxelles, avenue Louise, 379.

**ONT COMPARU**

FEUILLET N° 1

*D*  
*&*  
*u*



l'acte d'acquisition reçu ce jour par le notaire soussigné, antérieurement aux présentes.  
Ci-après dénommés "les comparants".  
Lesquels comparants, préalablement aux statuts de l'immeuble, objet des présentes, nous ont exposé ce qui suit :

**A) EXPOSE PRELIMINAIRE**

Les comparants sont propriétaires des biens dont la désignation suit :

**1) DESIGNATION DU BIEN**

**COMMUNE DE WALHAIN**

**Deuxième division - section de Nil-Saint-Vincent**

Une parcelle de terrain, sise au lieu dit « Village » et à front de la rue du Vieux Warichet, cadastrée d'après extrait récent de la matrice cadastrale section B numéros 391B (jardin) et 392 D (remise) pour une contenance totale de trente deux ares vingt-trois centiares (32a 23 ca).

Les renseignements cadastraux ont été repris sur base d'un extrait cadastral délivré en date du sept octobre deux mille dix.

**ORIGINE DE PROPRIETE**

FEUILLET N° 2

**3) PERMIS D'URBANISME DE CONSTRUCTIONS GROUPEES:**

Un permis d'urbanisme de constructions groupées a été délivré concernant le bien prédécrit par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Walhain, en date du onze août deux mille dix, et ayant pour objet la « construction d'un groupe de quatre habitations », portant les références suivantes : «URB : 25124/UDC3/2009/18CH/sw -130165 ».

**4) SITUATION ADMINISTRATIVE ET URBANISTIQUE**

Les comparants, ainsi qu'il résulte notamment des informations fournies par la commune de Walhain dans son courrier adressé au notaire soussigné en date du trois décembre deux mille dix, déclarent que :

**« Situation du bien :**

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural sur 50 m depuis l'axe de la voirie le solde en zone agricole (02 B 391 B), zone d'habitat à caractère rural sur 50 m depuis l'axe de la voirie le solde en zone agricole (02 B 392 D) au plan de secteur Wavre-Jodoigne-Perwez adopté A.R. 28/03/1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Considérant que le bien est situé en zone de voirie (02 B 391 B), Zone agricole (02 B 391 B), Zone de voirie (02 B 392 D), Zone agricole (02 B 392 D) au PCA Nil 24/03/1961 adopté par « Les Deux Eglises », et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

La (les) parcelle(s) 02 B 391 B, 02 B 392 D ne sont pas lot(s) de fond.

**Permis :**

Le bien en cause a fait l'objet du (des) permis de bâtir ou d'urbanisme suivant(s) délivré(s) après le 1<sup>er</sup> janvier 1977 :

- un permis d'urbanisme délivré le 11/08/2010 à Walhain, et qui a pour objet Construction d'un groupe de quatre habitations, et dont les références sont : 2009/PB/00479 (Délivré)(parcelle 02 B 391 B, 02 B 392 D, Rue du Vieux-Warichet (NSV)) - Demandeur à l'époque : .

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977 ;



Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'environnement.

Remarque : en ce qui concerne les constructions construites sur la (les) parcelle(s) 02 B 391 B, 02 B 392 D, aucun e garantie ne peut être donnée sur le fait qu'elles soient toutes couvertes par un permis en bonne et due forme sans une visite préalable des lieux.

- La (les) parcelle(s) 02 B 391 B, 02 B 392 D, est (sont) située(s) le long d'une voirie régionale : non ;

- Emprises : la (les) parcelle(s) 02 B 391 B, 02 B 392 D, pourraient être grevée d'emprises en sous-sol ou de servitude de ce type, il y a lieu de s'adresser aux sociétés gestionnaires (Cie électricité, Cie eaux, ...);

- Le bien bénéficie d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;

- Egouttage : PASH (Plan d'Assainissement par sous bassin hydrographique approuvé le 02/12/2005) : la (les) parcelle(s) 02 B 391 B, 02 B 392 D, sont zone égouttable. Si zone égouttable : une information préalable à une demande de construction est impérative auprès du Service Urbanisme et/ou travaux de la Commune. En effet, la réalisation du collecteur de reprise des eaux vers la STEP est en cours de travaux et donc la zone n'est pas encore fonctionnelle à ce niveau.

- Sentier : présence d'un sentier dans la parcelle : non ;

- Présence d'un sentier en bordure de parcelle : la rue passant à front de parcelle est le sentier n° 42 ;

- Présence d'un ruisseau dans la parcelle : non ;

- Présence d'un ruisseau en bordure de parcelle : néant ;

- Permis d'environnement ou permis unique : néant ;

- A notre connaissance, le bien n'a pas fait l'objet d'une pollution grave, suite à l'exercice d'une activité économique exercée ou non dans le cadre d'un établissement classé ; le bien n'est pas repris dans un périmètre protégé au niveau de la législation relative à la protection des eaux souterraines ; le bien n'est pas repris dans un périmètre d'un site « Natura 2000 », d'un parc, ou d'une réserve naturelle.

- Existe-t-il :

- servitude urbanistique : voir prescriptions urbanistiques Plan Particulier d'Aménagement Nil 24/03/1961 ;

- zone de recul : voir prescriptions urbanistiques Plan Particulier d'Aménagement Nil 24/03/1961 ;

- alignement : respecter les prescriptions des divers plans et permis dont question ci-avant ;

- distance à observer vis-à-vis des voisins : Code civil ;

- expropriation pour cause d'utilité publique : voir plan particulier d'aménagement Nil 24/03/1961 et données reprises dans le permis d'urbanisme délivré ;

- droits de préemption prévus à l'article 175 du CWATUP : non ;

- le bien a-t-il fait l'objet :

- d'un constat d'infraction urbanistique : non ;

- d'une mesure de lutte contre l'insalubrité : non ;

- d'un permis de location : non ;

- Patrimoine (suite au décret relatif aux monuments, sites et fouilles du 18/07/1991) : Le bien n'est apparemment pas repris à l'inventaire du patrimoine dans une liste de sauvegarde ; le bien n'est apparemment pas repris dans une zone de protection ; le bien n'est pas classé comme monument ou site faisant partie du patrimoine exceptionnel de la Région ; le bien n'est pas situé dans le champ de vue d'un monument classé ou ayant fait l'objet d'une proposition de classement ;

- Pan Pluies : pas concerné ;

- Règlements d'urbanisme existants : voir au sein du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie ;

- Règlements d'Urbanisme communaux existants : sur la protection de l'environnement (abattage d'arbre et haies) ce qui signifie qu'une demande de permis doit être introduite auprès de nos services avant tout abattage ; relatif à l'établissement de silos (dépôt de pulpes et fourrages verts) ;

- Charges d'urbanisme : voir au sein du permis d'urbanisme délivré ;

- Règlement de Police relatif à la protection contre l'incendie et l'explosion : se conformer au règlement approuvé par délibération du Conseil communal du 16 février 2004. Et également rapport de prévention incendie si réalisé dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme ;

- Règlement général de police : se conformer au règlement approuvé par délibération du Conseil communal du 28 avril 2008. »

#### 5) OBLIGATION DE CESSION A TITRE GRATUIT

En vertu du permis précité, il a été imposé aux comparants de céder à la commune de Walhain, à titre gratuit, quitte et libre de toute charge et sans frais pour elle, la bande de terre désignée « LOT 6 » au plan ci-annexé dressé le vingt-neuf octobre deux mille dix par le

FEUILLET N° 3



géomètre-expert Philippe LEDOUX, ainsi que le ou les équipements de voirie qui lui seront éventuellement imposés par le conseil communal.

A ce jour, la commune de Walhain n'a pas jugé utile d'accepter le bénéfice de l'engagement pré-rappelé.

En suite de quoi, les comparants ont décidé de conserver la propriété de cette bande de terrain, à charge pour eux d'en assumer la pleine et entière gestion, jusqu'à l'éventuelle levée de l'option concédée au bénéfice de la commune bénéficiaire.

#### 6) DECLARATION D'INFORMATION

Les parties déclarent que le notaire soussigné a attiré leur attention sur les conséquences qui résultent du principe de l'automatisme de la préemption des permis d'urbanisme de constructions groupées, pour l'ensemble des constructions qui ne seraient pas achevées, conformément à l'article 86 du CWATUPE, avant l'expiration du délai de cinq ans, à compter de la délivrance du permis, soit avant le onze août deux mille quinze.

Cet exposé fait, les comparants nous ont requis, conformément à l'article 93 du CWATUPE de dresser l'acte de base d'un ensemble immobilier couvert par un permis d'urbanisme de constructions groupées, préalable à la division d'un ensemble immobilier destiné en tout ou en partie à l'habitat et aux infrastructures accessoires de celui-ci, sis dans la commune de Walhain, à front de la rue du Vieux Warichet, plus amplement décrit ci-avant, et dont ils sont propriétaires.

#### B) MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE

Le présent ensemble immobilier comprenant quatre maisons d'habitation, un espace de voirie privée à usage commun, sera organisé quant aux charges en une copropriété régissant les parties communes aux quatre maisons.

L'ensemble immobilier dont question se trouvera ainsi divisé en fonds distincts ayant chacun comme accessoire inséparable un certain nombre de quotités dans des parties communes.

Dans le but d'opérer cette division, les comparants ont établi les statuts de la copropriété ayant notamment pour objet de décrire l'ensemble immobilier, les parties privatives et communes, de fixer la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, déterminer les droits de propriété et de copropriété, d'établir la

manière dont les parties communes seront gérées et administrées, de régler la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes et de régler les détails de la vie en commun.

Les comparants nous ont ensuite remis, pour être déposé au rang de nos minutes, les documents suivants :

1) Le plan d'implantation des différents lots (annexe I) dressé le vingt-neuf octobre deux mille dix par le géomètre-expert Philippe LEDOUX, dont les bureaux sont situés à 1435 Mont-Saint-Guibert, rue de Blanmont, 45A;

2) Le plan de l'immeuble reprenant le descriptif de l'ensemble immobilier dressé par l'architecte Vincent Stinglhamber, dont les bureaux sont établis à 1180 Bruxelles, avenue de Beloeil, 9, le quatre novembre deux mille dix (annexe II).

3) Le permis d'urbanisme de constructions groupées délivré le onze août deux mille dix par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Walhain (annexe III).

Ces documents forment ensemble les statuts de l'ensemble immobilier 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.

Ces documents demeureront en conséquence ci-annexés après avoir été certifiés véritables et signés « Ne varietur » par les comparants, 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 sans qu'ils doivent être transcrits.

Les comparants ont ensuite déclaré reconnaître leur signature apposée au bas de ces documents et réitérer les conditions qu'ils renferment, voulant que ces conditions et conventions acquièrent le même degré d'authenticité que si elles étaient ici même reproduites.

#### Servitudes par destination du père de famille

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

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

FEUILLET N°4



- du passage d'un fonds sur l'autre des conduites et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires-gaz-électricité-téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au dessus de celui-ci;  
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre que révéleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

**Dispositions transitoires**

A titre transitoire et pour assurer une mise en place harmonieuse des organes de la copropriété, il est prévu que:

- 1) la première assemblée générale des copropriétaires sera réunie par les comparants, qui en assureront la présidence;
- 2) le premier syndic sera choisi par les comparants aux conditions d'usage jusqu'au jour de la première assemblée;
- 3) les polices d'assurance qui seront souscrites par les comparants seront maintenues jusqu'à leur terme.
- 4) le syndic désignera la personne ou société chargée de l'entretien des parties communes.

Cet exposé fait, les comparants nous ont requis d'acter en la forme authentique l'acte de base et le règlement de copropriété qui forment ensemble les statuts de l'ensemble immobilier.

**TITRE I.- ACTE DE BASE**

**CHAPITRE I. DESCRIPTION DU BIEN**

**COMMUNE DE WALHAIN**

**Deuxième division - section de Nil-Saint-Vincent**

Un ensemble immobilier comprenant quatre maisons d'habitation et un espace de voirie privée à usage commun avec zone de manœuvre, cadastrée d'après extrait récent de la matrice cadastrale section B numéros 391B (jardin) et 392 D (remise) pour une contenance totale de trente deux ares vingt-trois centiares (32a 23 ca).

Tel que cet ensemble est repris et figuré au plan dressé dressé le vingt-neuf octobre deux mille dix par le géomètre-expert Philippe LEDOUX, dont les bureaux sont situés à 1435 Mont-Saint-Guibert, rue de Blanmont, 45A ; lequel plan, dument signé « ne varietur » par les comparants et le Notaire, restera annexé au présent acte.

Les comparants déclarent vouloir placer ce bien sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, formant les articles 577-2 à 577-14 du

Code civil et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le bien sera divisé sur base des plans et procès-verbal dont question ci-après :

- d'une part, en parties privatives appelées « maisons d'habitation », constituant chacune un lot privatif qui sera 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 centièmes indivis.

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

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

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou toute constitution de droits réels grevant un lot privatif emportera non seulement aliénation ou charge de la propriété privative mais aussi de la quotité des parties communes qui y est inséparablement attachée.

Les propriétaires ou occupants d'un lot privatif tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droit 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. Tout acte translatif ou déclaratif de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devra 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.

**CHAPITRE II - ANALYSE DES PLANS POUR DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES**

**a) Les quatre maisons d'habitation**

Les quatre maisons d'habitation sont constituées d'unités strictement privatives, il est précisé que tous les éléments constitutifs des quatre

FEUILLET N° 5



maisons (et notamment, les murs, la toiture, les fondations, le gros oeuvre, les corniches, les gouttières, les écoulements d'eau pluviales, les égouts, les canalisations, etc...) sont des éléments appartenant à chaque maison en propriété privée et exclusive, ainsi que leur terrain d'assise et le jardin.

Elles peuvent être décrites comme suit :

**a.1. La maison d'habitation numéro un**, sise à l'avant gauche du terrain celui-ci vu de la rue, repris en teinte verte sous la dénomination « LOT 1 » au plan dressé par le géomètre-expert Philippe LEDOUX dont question ci-avant et comprenant en propriété privée et exclusive :

- la maison proprement dite avec son car-port ;
- l'espace terrain d'assise et jardin délimité par la parcelle numérotée « LOT 1 » au plan dont question ci-avant, d'une contenance de cinq ares cinq centiares (5a 5ca).

**a.2. La maison d'habitation numéro deux**, sise à l'arrière gauche du terrain celui-ci vu de la rue, repris en teinte rouge sous la dénomination « LOT 2 » au plan dressé par le géomètre-expert Philippe LEDOUX dont question ci-avant et comprenant en propriété privée et exclusive :

- la maison proprement dite avec son car-port ;
- l'espace terrain d'assise et jardin délimité par la parcelle numérotée « LOT 2 » au plan dont question ci-avant, d'une contenance de neuf ares vingt-six centiares (9a 26ca).

**a.3. La maison d'habitation numéro trois**, sise à l'arrière droit du terrain celui-ci vu de la rue, repris en teinte bleue sous la dénomination « LOT 3 » au plan dressé par le géomètre-expert Philippe LEDOUX dont question ci-avant et comprenant en propriété privée et exclusive :

- la maison proprement dite avec son car-port ;
- l'espace terrain d'assise et jardin délimité par la parcelle numérotée « LOT 3 » au plan dont question ci-avant, d'une contenance de neuf ares soixante-deux centiares (9a 62ca).

**a.4. La maison d'habitation numéro quatre**, sise à l'avant droit du terrain celui-ci vu de la rue, repris en teinte jaune sous la dénomination « LOT 4 » au plan dressé par le géomètre-expert Philippe LEDOUX dont question ci-avant et comprenant en propriété privée et exclusive :

- la maison proprement dite avec son garage ;

- l'espace terrain d'assise et jardin délimité par la parcelle numérotée « LOT 4 » au plan dont question ci-avant, d'une contenance de quatre ares quarante-cinq centiares (4a 45ca).

**b) La voirie privée à usage commune avec zone de manœuvre et voie d'accès**

Cet espace comprenant la voirie privée à usage commun, l'aire de manœuvre et la voie d'accès aux logements, repris en teinte orange sous la dénomination « LOT 5 » au plan dressé par le géomètre-expert Philippe LEDOUX dont question ci-avant, d'une contenance mesurée de deux ares septante-cinq centiares (2a 75 ca) qui constituera une partie commune en copropriété entre les propriétaires des maisons d'habitation du fait que cet espace est utilisé par tous.

Cet espace sera divisé en centièmes indivis et rattaché à titre d'accessoire en copropriété et indivision forcée aux maisons privées de la manière suivante :

- à la maison d'habitation numéro 1 : à concurrence de dix-sept virgule quatre-vingt/centièmes (17,80/100) indivis en copropriété ;
- à la maison d'habitation numéro 2 : à concurrence de trente-deux virgule soixante-deux/centièmes (32,62/100) indivis en copropriété ;
- à la maison d'habitation numéro 3 : à concurrence de trente trois virgule nonante/centièmes (33,90/100) indivis en copropriété ;
- à la maison d'habitation numéro 4 : à concurrence de quinze virgule soixante-huit/centièmes (15,68/100) indivis en copropriété.

Les charges afférentes à cet espace commun comprendront l'aménagement de la voie d'accès, son entretien, sa réfection, la pose éventuelle d'une grille à l'entrée du complexe immobilier, son entretien et sa réparation éventuelle ainsi que l'entretien des abords de cette voie d'accès. Cette liste n'est pas exhaustive et devra à l'avenir comprendre tous les éléments mis à charge de cette parcelle dénommée « lot 5 commun aux lots 1, 2, 3 et 4 » par nature et/ou par décision de l'assemblée générale.

### CHAPITRE III - DEFINITION ET DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES :

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

#### 1) Définition des parties privées

FEUILLET N°6



Chaque propriété privée comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire, et constitutives du lot privatif, à l'exception des parties communes :

Ainsi, pour les maisons, l'entièreté du bâtiment c'est-à-dire tous les éléments constitutifs de la maison (et notamment, les murs, la toiture, les fondations, le gros oeuvre, les corniches, les gouttières, les écoulements d'eau pluviales, les égouts, les canalisations, etc...) avec son terrain d'assise et son jardin privatif, sont considérés comme privatif.

## 2) Parties communes

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

Les parties communes ne pourront jamais, vu leurs indivisibilité et destination, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation.

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée aux présents statuts. 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 inséparable.

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

L'hypothèque et tout droit réel, créés sur un élément privatif, grevent, de plein droit, la quote-part des parties communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

Les parties communes de l'ensemble immobilier sont décrites ci-après.

L'objet du présent article est de déterminer les éléments du bien divisé qui doivent être considérés communs.

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

**La partie commune aux maisons d'habitation** est l'espace comprenant la voirie privée commune ainsi que l'aire de manœuvre et la voie d'accès aux logements, défini sur le plan ci-annexé sous teinte orange et sous la dénomination « lot 5 commun aux lots 1, 2, 3 et 4 », d'une contenance mesurée de deux ares septante-cinq centiares (2a 75ca), tel que décrit ci-dessus et aux conditions reprises ci-dessus.

## CHAPITRE IV) REPARTITION DES TANTIEMES DE COPROPRIETE

### 1) Mode de calcul des quotes-parts de copropriété

Conformément à la loi, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de leurs valeurs respectives.

La voirie privée à usage commun avec zone de manœuvre et voie d'accès est divisée en centièmes indivis et rattaché à titre d'accessoire en copropriété et indivision forcée aux maisons privées de la manière suivante :

- à la maison d'habitation numéro 1 : à concurrence de dix-sept virgule quatre-vingt/centièmes (17,80/100) indivis en copropriété ;

- à la maison d'habitation numéro 2 : à concurrence de trente-deux virgule soixante-deux/centièmes (32,62/100) indivis en copropriété ;

- à la maison d'habitation numéro 3 : à concurrence de trente trois virgule nonante/centièmes (33,90/100) indivis en copropriété ;

- à la maison d'habitation numéro 4 : à concurrence de quinze virgule soixante-huit/centièmes (15,68/100) indivis en copropriété.

FEUILLET N° 7

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite des modifications ou de transformations, ou par suite de toutes autres circonstances, la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie par l'acte de base, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sous réserve du droit temporaire réservé aux comparants de modifier l'acte de base, tel que prévu ci-après et sans préjudice du droit de tout copropriétaire de demander au juge de paix de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble.

La nouvelle répartition des quotes-parts dans les parties communes sera constatée par acte authentique devant un notaire choisi par l'assemblée générale à la majorité absolue. L'assemblée pourra consulter un architecte à choisir à la majorité absolue.

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

## CHAPITRE V - CONSTATATION DE LA DIVISION JURIDIQUE ET DETERMINATION DES LOTS

Suite à la répartition des quotes-parts de copropriété établies comme ci-avant, les lots sont déterminés comme suit :

1. La maison d'habitation numéro un, sise à l'avant gauche du terrain celui-ci vu de la rue, repris en teinte verte sous la

dénomination « LOT 1 » au plan dressé par le géomètre-expert Philippe LEDOUX dont question ci-avant et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- la maison proprement dite avec son car-port ;
- l'espace terrain d'assise et jardin délimité par la parcelle numérotée « LOT 1 » au plan dont question ci-avant, d'une contenance de cinq ares cinq centiares (5a 5ca).

b) en copropriété et indivision forcée :

Dix-sept virgule quatre-vingt-centièmes (17,80/100) indivis des parties communes, en ce compris le terrain.

**2. La maison d'habitation numéro deux**, sise à l'arrière gauche du terrain celui-ci vu de la rue, repris en teinte rouge sous la dénomination « LOT 2 » au plan dressé par le géomètre-expert Philippe LEDOUX dont question ci-avant et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- la maison proprement dite avec son car-port ;
- l'espace terrain d'assise et jardin délimité par la parcelle numérotée « LOT 2 » au plan dont question ci-avant, d'une contenance de neuf ares vingt-six centiares (9a 26ca).

b) en copropriété et indivision forcée :

Trente-deux virgule soixante-deux-centièmes (32,62/100) indivis des parties communes, en ce compris le terrain.

**3. La maison d'habitation numéro trois**, sise à l'arrière droit du terrain celui-ci vu de la rue, repris en teinte bleue sous la dénomination « LOT 3 » au plan dressé par le géomètre-expert Philippe LEDOUX dont question ci-avant et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- la maison proprement dite avec son car-port ;
- l'espace terrain d'assise et jardin délimité par la parcelle numérotée « LOT 3 » au plan dont question ci-avant, d'une contenance de neuf ares soixante-deux centiares (9a 62ca).

b) en copropriété et indivision forcée :

Trente trois virgule nonante-centièmes (33,90/100) indivis des parties communes, en ce compris le terrain.

**4. La maison d'habitation numéro quatre**, sise à l'avant droit du terrain celui-ci vu de la rue, repris en teinte jaune sous la dénomination « LOT 4 » au plan dressé par le géomètre-expert Philippe LEDOUX dont question ci-avant et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- la maison proprement dite avec son garage ;

- l'espace terrain d'assise et jardin délimité par la parcelle numérotée « LOT 4 » au plan dont question ci-avant, d'une contenance de quatre ares quarante-cinq centiares (4a 45ca).

b) en copropriété et indivision forcée :

Quinze virgule soixante-huit-centièmes (15,68/100) indivis des parties communes, en ce compris le terrain.

**CHAPITRE VI - MODIFICATIONS EVENTUELLES A L'ACTE DE BASE**

Les comparants déclarent réserver à leur profit exclusif le droit :

1°- de transférer un ou plusieurs locaux d'un lot privatif à un autre et, d'une façon générale, de modifier la configuration des lots non cédés telle qu'elle est établie aux plans ci-annexés.

2°- de déplacer une cloison pour modifier la disposition intérieure des locaux privatifs.

3°- de réunir deux ou plusieurs locaux privatifs.

4°- de clôturer ou de murer certaines parties privatives qui ne le sont pas ou de supprimer des murs et des clôtures et de pouvoir ainsi les affecter à une autre destination.

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

En outre, au cas où la solidité ou le bon fonctionnement de l'immeuble l'exigerait, la comparante pourra à tout moment, durant la période de construction, apporter toutes les modifications qu'elle jugera nécessaires ou utiles, tant aux éléments privatifs qu'à ceux destinés à l'usage commun à condition que celles-ci ne modifient pas la valeur respective des lots.

**CHAPITRE VII - MANDAT :**

Les comparants sont habilités à signer seuls les actes qui seraient établis en exécution des droits qu'ils se sont réservés en vertu des dispositions reprises ci-avant.

Toutefois, si l'intervention des copropriétaires du bien était nécessaire, ceux-ci devront apporter leur concours à ces actes gracieusement et à première demande. Le syndic pourra valablement représenter l'association des copropriétaires afin d'exécuter à ce sujet la décision de l'assemblée générale sans qu'il doive justifier de ses pouvoirs à l'égard du conservateur des hypothèques compétent.

Pour autant que de besoin, les copropriétaires donnent dès à présent mandat irrévocable à la comparante de les représenter à la signature de ces actes; ce mandat devra être confirmé dans l'acte de cession.

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

FEUILLET N° 8



## TITRE II.- REGLEMENT DE COPROPRIETE

### CHAPITRE I. : EXPOSE GENERAL

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577-2 du Code civil, sont arrêtées comme suit les dispositions applicables à l'ensemble immobilier et réglant tout ce qui concerne la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, les règles relatives au mode de nomination d'un syndic, à l'étendue de ses pouvoirs et à la durée de son mandat ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'ensemble immobilier.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues au présent règlement; elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent règlement au bureau des hypothèques compétent sans préjudice à l'article 577-10 paragraphe 1 du Code civil.

Toute modification à l'acte de base et/ou au règlement de copropriété devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à transcription. Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble.

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

#### 1) Destination des lots privatifs :

Les maisons sont principalement destinées à l'habitation.

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire du lot privatif, d'une profession libérale doit faire l'objet d'une autorisation préalable des autorités administratives compétentes et de quatre-cinquièmes (4/5) des copropriétaires de l'immeuble.

#### 2) De la jouissance des parties privatives

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires.

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

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

#### 3) Des limites de la jouissance des parties privatives

Il est interdit d'entreposer quoi que ce soit, même temporairement, sur la zone de voirie privée à usage commun.

Sont interdits dans les aires de manœuvre, ainsi que dans les zones d'accès: le patinage ou autre sport, le parage, les échappements libres, la combustion d'essence ou d'huile, l'usage de klaxons et autres avertisseurs sonores.

Il est interdit de stationner dans l'entrée carrossable vers les garages et dans les aires de manœuvre en général afin de ne pas gêner le passage.

Un emplacement pourra être déterminé par le syndic pour le lavage des voitures.

### CHAPITRE III.- REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

#### 1) Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes :

Les charges communes incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent : ainsi les frais d'entretien, de réparation et d'aménagement du lot 5 commun aux lots 1, 2, 3 et 4 étant l'espace de voirie privée à usage commun seront supportés par les propriétaires des lots privatifs à concurrence des quotes-parts dont ils disposent dans ce lot commun à tous les copropriétaires

#### 2) Charges communes de fonctionnement

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires en fonction de leurs droits dans les parties communes, sauf indication contraire dans le présent règlement de copropriété.

Telles sont les éventuelles dépenses d'électricité pour les parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien.

#### 4) Impôts

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient directement établis par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces

FEUILLET N° 3



impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble.

**5) Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire**

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

**6) Recettes au profit des parties communes**

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

**7) Modification de la répartition des charges.**

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

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

**8) Cession d'un lot.**

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

Avant la signature de la convention, ou de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant transmet au cessionnaire les informations et documents communiqués par le syndic dans les quinze jours de leur demande, à savoir :

- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après;
- 2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;
- 3° la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété;
- 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;
- 5) les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges de deux dernières années;
- 6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant avise les parties de la carence du syndic si

celui omet de répondre totalement ou partiellement dans les quinze jours de la demande.

**b) Obligations du notaire**

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

- 1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

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

Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire.

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

**c) Obligation à la dette**

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

Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le cessionnaire est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds

décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

En cas de transmission de la propriété ou de démembrement du droit de propriété d'un lot privatif:

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes ; le décompte est établi par le syndic ;

2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

On entend par "**fonds de roulement**", la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais d'éclairage des parties communes, les frais de gérance.

On entend par "**fonds de réserve**", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du tarmac.

3° les créances nées après la date de la transmission à la suite d'une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de son affectation.

4° le notaire instrumentant informe le syndic de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

#### **d) Décomptes**

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

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la rédaction des décomptes et de la transmission des informations visées au points a) et b) du présent article par le syndic lors de la cession d'un lot privatif sont supportés par le copropriétaire cédant.

#### **e) Arriérés de charges**

Lors de la signature d'un acte authentique de cession d'un lot, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers

privilegiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avisera le syndic par pli recommandé envoyé dans les trois jours ouvrables qui suivent la réception de l'acte authentique.

A défaut d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt exécution mobilière notifiée dans les douze jours ouvrables qui suivent la réception de cet acte, le notaire pourra valablement payer le montant des arriérés au cédant.

### **CHAPITRE IV - TRAVAUX ET REPARATIONS**

#### **1) Généralités**

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportées par les copropriétaires, suivant la quotité de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories:

- réparations urgentes;
- réparations non urgentes.

#### **2) Réparations urgentes**

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir demander l'autorisation à l'assemblée, et les copropriétaires ne peuvent jamais y mettre obstacle.

#### **3) Réparations ou travaux non urgents**

Ces travaux doivent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotités du bien commun concerné par ces travaux et ils seront soumis à la plus prochaine assemblée générale.

Ils ne pourront être décidés qu'à une majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et seront alors obligatoires pour tous.

### **CHAPITRE V - ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES**

#### **1) Dénomination - Siège**

Cette association est dénommée " CLOS ". Elle a son siège dans l'immeuble sis à Walhain, rue du Vieux Warichet.

#### **2) 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 juridique. Par contre, les tiers disposeront de la faculté d'en faire état contre elle.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à leur quote-part dans les parties communes.

### **3) 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.

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 demeure à l'adresse précitée.

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 du Code des Sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

L'acte constatant la clôture de la liquidation doit être notarié et transcrit à la conservation des hypothèques.

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.

### **4) Patrimoine de l'association des copropriétaires**

L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet.

L'association n'est donc titulaire d'aucun droit réel immobilier.

Mais, l'association pourra être propriétaire d'espèces, fonds déposés en banque, matériel informatique, matériel d'entretien etc...

### **5) Objet**

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

### **6) Solidarité divisée 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 pourrait résulter 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 paragraphes 3 et 4 du Code civil.

### **7) 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 à son tour en informe les autres copropriétaires.

### **8) Organes de l'association des copropriétaires**

#### **I. Assemblée générale des copropriétaires**

##### **§ 1. Pouvoirs.**

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au syndic et à chaque copropriétaire.

Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs.

Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière, de décider souverainement des intérêts communs.

L'assemblée générale ne dispose pas du pouvoir de représenter valablement l'association des copropriétaires sauf si tous les copropriétaires interviennent.

##### **§ 2. Composition.**

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux dans les parties communes.

En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit. Les parties régleront dans la même convention la contribution au fonds de réserve et au fonds de roulement, à

défaut, l'usufruitier participera seul au fonds de roulement, le nu-propriétaire aura seul la charge relative à la constitution du fonds de réserve.

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice à l'application de l'article 577-6 paragraphe 7.

Chaque copropriétaire pourra désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale, à peine de considérer que le mandat est inexistant. Le syndic ne peut intervenir comme mandataire à l'assemblée générale.

Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet.

Il est permis à un époux de représenter d'office son conjoint copropriétaire, sans mandat spécial, le tout sans préjudice au régime matrimonial des époux.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Tout copropriétaire pourra se faire assister à l'assemblée générale par un expert, après avoir obtenu l'accord des autres copropriétaires.

**§ 3.- Date et lieu de l'assemblée générale extraordinaire.**

L'assemblée générale annuelle se tient le premier jeudi du mois de mai à vingt heures, à l'endroit indiqué dans les convocations et à défaut au siège de l'association des copropriétaires.

Si ce jour est férié, l'assemblée est remise au jeudi suivant.

**§ 4.- Convocation.**

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

Il peut, en outre, convoquer une assemblée générale à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quote-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette demande doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les quinze jours de sa réception.

Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire

détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

Les convocations sont envoyées quinze jours francs au moins avant la date de l'assemblée, par lettre ordinaire si l'assemblée a lieu à date fixe ou par lettre recommandée en cas de report de l'assemblée générale annuelle ou de convocation pour une assemblée générale extraordinaire; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise aux copropriétaires contre décharge signée par ces derniers. Ce délai sera réduit à cinq jours francs lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée pourra être convoquée de la même manière, après un délai de quinze jours au moins, avec le même ordre du jour qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée, mais le délai de convocation sera de cinq jours francs au moins et dix jours francs au plus. Cette assemblée délibérera valablement quel que soit le nombre de copropriétaires présents ou représentés et quel que soit le nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes.

Faute de notification par les intéressés au syndic (par lettre recommandée ou contre accusé de réception) de tous changements d'adresse ou tous changements de propriétaire, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue ou au dernier propriétaire connu.

**§ 5.- Ordre du jour.**

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

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour.

**§ 6. Constitution de l'assemblée.**

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires concernés sont présents, représentés ou dûment convoqués.

Les délibérations et décisions d'une assemblée générale obligent tous les copropriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, défaillants ou abstentionnistes.

**§ 7.- Délibérations.**

**a) Droit de vote**

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes concernées par le point porté à l'ordre du jour.

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

**b) Quorum de présence - Deuxième assemblée**

L'assemblée générale ne délibère valablement que si plus de la moitié des copropriétaires des parties communes concernées par la prise de décision sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans ces 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.

**c) Majorité absolue**

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires des parties communes concernées par la prise de décision, présents ou représentés, sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi, les présents statuts, ou par le règlement d'ordre intérieur.

**d) Considérations pratiques**

Lorsque l'**unanimité** est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des copropriétaires concernés.

Lorsqu'une **majorité spéciale** est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, copropriétaires des parties communes concernées par la prise de décision.

Le copropriétaire **défaillant** est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale, si l'unanimité de tous les copropriétaires est requise.

Le copropriétaire ou son mandataire qui **s'abstient** est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote. L'abstentionniste ou son mandataire est assimilé à un copropriétaire présent mais s'opposant à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale.

**e) Procès-verbaux - Consultation**

Les délibérations de l'assemblée générale sont consignées par les soins du syndic dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires. Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tous intéressés. Il est signé par le président, les assesseurs et le syndic. Les procès-verbaux doivent être consignés dans le registre au plus tard dans un délai de quinze jours par le syndic ou le copropriétaire désigné, à peine d'exposer sa responsabilité.

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires.

**§ 8.- Majorité spéciale - Unanimité.**

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

1° à la **majorité des trois-quarts** des voix présentes ou représentées:

- 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, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;
- c) de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2.

S'il est créé, le conseil de copropriété pourra prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces et documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété pourra recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4° ;

e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

2° à la **majorité des quatre-cinquièmes** des voix présentes ou représentées :

- 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 ;

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.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

#### **§ 9.- Actions en justice.**

##### **a) Par un copropriétaire**

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.

Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

Si la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

Par dérogation à l'article 577-2 § 7 du Code civil :

- le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire, l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017 alinéa 4 du Code judiciaire.
- Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

Ces dérogations ne seront cependant applicables que lorsque les décisions judiciaires seront coulées en force de chose jugée.

##### **b) Par un occupant**

Toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale peut demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance de son droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article 577-10, § 4 du Code civil.

Le juge peut, avant de dire droit, et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

#### **§ 10. Opposabilité - Information.**

Toutes décisions de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

1° en ce qui concerne les décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est

obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du registre contenant les décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;

2° en ce qui concerne les décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

## **II. Syndic :**

### **§ 1. Nomination.**

Est désigné en qualité de syndic, Monsieur Edwin VANDERVAEREN, prénommé.

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. Son mandat ne peut excéder trois ans. Il est renouvelable par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à indemnité. Si le syndic est une société, l'assemblée générale désigne en outre la ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic. Elle peut choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires doivent figurer dans un contrat écrit.

### **§ 2. Révocation - Délégation - Syndic provisoire.**

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic.

Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Le juge peut également, à la requête d'un copropriétaire, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, en cas d'empêchement ou de carence du syndic. Celui-ci est appelé à la cause.

### **§ 3. Publicité.**

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours à dater de la prise en cours de sa mission

de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale ainsi que son siège et son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

Le Roi fixe la procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises.

### **§ 4. Responsabilité - Délégation.**

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.

### **§ 5. Pouvoirs.**

Le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation. Il est notamment chargé :

1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;

2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration ;

3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires ; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;

4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ;

5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ;

6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations

relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.

La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;

**7°** de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété ;

**8°** de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;

**9°** de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale et, notamment, par un site Internet.

**10°** de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Roi ;

**11°** de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1, 1°, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;

**12°** de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;

**13°** de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par

une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;

**14°** de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1er, alinéa 1er de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires ;

**15°** de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. La copropriété comportant de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, il est autorisé à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;

**16°** - de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets.

De manière générale, le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.

C'est ainsi qu'il veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

Il s'occupe des achats nécessaires et veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Il souscrit les contrats d'entretien de toute installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.

Il assure le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - chauffage - distribution d'eau - enlèvement des immondices - nettoyage des couloirs et autres parties communes).

Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectuent sous la surveillance du syndic ou, le cas échéant, d'un délégué technique désigné par ce dernier.

Le syndic a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Il engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers et les administrations.

#### § 6. Rémunération.

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale.

#### § 7. Démission.

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil.

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au président de la dernière assemblée générale.

Lorsque le mandat du syndic prend fin pour quelque cause que ce soit, les contrats qu'il aura souscrit au nom de l'association des copropriétaires avant sa révocation, l'échéance de son mandat non renouvelé ou son préavis (date de l'envoi du pli recommandé), subsisteront jusqu'à leur terme. Les contrats souscrits après ceux-ci seront censés avoir été conclus irrégulièrement. Ils engageront sa responsabilité.

#### CHAPITRE VI- DISPOSITIONS GENERALES

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil. Les stipulations qu'ils contiennent sont réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.

#### TITRE III : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Il pourra être arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants-droit

Enregistré aux *Rechts* sans renvois F. 2724  
au 3<sup>e</sup> bureau de l'Enregistrement de  
Bruxelles, le *2 décembre 2010*  
vol. *69* folio *74* case *9*  
reçu : *vingt-cinq euros*

(25,-€)

Le Receveur,

*J. Janssens*

Il pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées. Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

#### DISPOSITIONS FINALES

##### Transcription hypothécaire

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

##### Dispositions transitoires

Toutes les clauses reprises au présent acte sont applicables dès qu'un lot privatif aura été cédé par le comparant, sauf si celles-ci sont contraires à la loi en vigueur.

##### Frais

La participation des acquéreurs dans les frais des présents statuts et ses annexes est fixée forfaitairement à trente-cinq euros pour un/centième.

##### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par les comparants en leur domicile ci-dessus indiqué.

##### CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL ET D'IDENTITE

Conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, le notaire certifie les noms, prénoms et domicile des comparants au vu de leur carte d'identité.

##### DESTINATION DES LIEUX

Les diverses entités privatives, telles qu'elles résultent des plans ci-annexés, sont destinées uniquement à usage principal d'**habitation**, non exclusive dans les lieux d'une activité professionnelle à titre accessoire et non susceptible de causer un trouble de voisinage, sans préjudice des autorisations administratives et selon les dispositions plus particulièrement définies ci-avant.

##### DROIT D'ECRITURE

Le droit d'écriture s'élève à la somme de cinquante euros.

##### DONT ACTE.

Fait et passé, lieu et date que dessus.

Et après lecture intégrale et commentée, les comparants ont signé avec nous, Notaire.

Approuvée la  
retour de  
..... ligne(s)  
..... mot(s)  
..... lettre(s)  
..... chiffre(s)  
mise dans le présent acte

*6*

*8*  
*4*

*[Signature]*  
*[Signature]*  
*[Signature]*