

**« Marcelis et Guillemyn, notaires associés » Sprl**  
Siège : B-1000 Bruxelles, rue Joseph Stevens, 7, 24<sup>ème</sup> étage.  
RPM Bruxelles : 0897.073.024

**STATUTS DE LA COPROPRIETE DE  
LA RÉSIDENCE « ELYSEE - ELYSEUM »**  
Sise à Ixelles, à l'angle de la chaussée d'Ixelles, où l'immeuble est coté 211-213, de la rue de la  
Croix, où l'immeuble est coté 2-4 et de la rue des Champs-Élysées, où l'immeuble est coté 12.  
**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ELYSEE - ELYSEUM**  
Siège social : B-1050 Ixelles, chaussée d'Ixelles 211-213.

Rép : 13920

L'AN DEUX MILLE SEIZE.

Le cinq juillet,

Devant Nous, Maître **Louis-Philippe Marcelis**, notaire associé de résidence à Bruxelles et  
Maître Gérard Indekeu, notaire associé à Bruxelles,

En l'étude, à Bruxelles, rue Joseph Stevens, 7, 24<sup>ème</sup> étage.

ONT COMPARU:

1. La société privée à responsabilité limitée « **BBR PLUS** », en abrégé « BBR+ », dont le siège social est établi à Bruxelles, rue Faider, 15 et dont le numéro TVA est le BE436.391.221, immatriculée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0436.391.221 ;

Constituée sous la dénomination Transports De Brauwer Franck, aux termes d'un acte reçu par le Notaire André VAN DER VORST, à Ixelles, le 29 décembre 1988, publié aux annexes du Moniteur belge du 27 janvier suivant sous le numéro 980127-170 ;

Dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois aux termes d'un acte reçu par le Notaire Gérard INDEKEU, soussigné, le 27 mai 2011, publié aux annexes du Moniteur belge du onze juillet suivant sous le numéro 11104444.

Ici représentée conformément à l'article 27 de ses statuts par son gérant, Monsieur **BENAYM Stéphane Harold**, né à Nice (France), le vingt-cinq janvier mil neuf cent septante et un, titulaire de la carte d'identité numéro B011329697 et inscrit au registre national sous le numéro 710125-583-68, domicilié avenue des Myrtilles, 57 à Uccle (B - 1180 - Bruxelles) mais élisant domicile à Saint-Gilles, rue Faider, 15, nommé à cette fonction pour une durée indéterminée, aux termes d'une décision prise par l'assemblée générale datée du 10 mai 2011, dont un extrait a été publié aux annexes du Moniteur belge du 25 mai 2011 sous le numéro 11078512.

Partie ci-après dénommée : le « Tréfoncier » ou « BBR PLUS » et/ou « le Propriétaire du Terrain ».

D'une part,

2. a) La société anonyme « **BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM** » ayant son siège social à Auderghem (B-1160 Bruxelles), rue Jules Cockx, 12A, immatriculée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise TVA BE (0)441.694.943/RPM Bruxelles.

Société constituée sous la dénomination « BATIR BELGIUM » aux termes d'un acte reçu par le notaire Olivier Timmermans, à Berchem-Sainte-Agathe, le 9 octobre 1990, publié à l'annexe au Moniteur Belge du 30 octobre suivant sous le numéro 901030-672.

Dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois aux termes d'un acte reçu par le notaire Louis-Philippe Marcelis, à Bruxelles, le 27 décembre 2007, publié à l'annexe au Moniteur belge du 21 janvier suivant sous le numéro 08011533.

Dont le siège social a été transféré à l'adresse actuelle suivant procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration du 10 novembre 2010, publié à l'annexe au Moniteur Belge du 06 décembre suivant sous le numéro 10176560.

Ici représentée par : Monsieur COUSTY Philippe Gaston Lucien, de nationalité française, né à Saint-Sornin-Leulac, le 11 octobre 1962, numéro national 62.10.11-617.37 et titulaire du passeport numéro 1006372021185, domicilié à B-1190 Forest-Bruxelles, Rue Rodenbach 80/TM00 ;

en vertu d'une délégation de pouvoirs reçu par le notaire Jean-Christophe Chaput, à Paris (France) le 11 décembre 2015, dont une copie authentique est restée annexée à l'acte de constitution du droit de superficie reçu par les notaires soussignés, ce jour antérieurement aux présentes et dont question ci-après.

Ci-après dénommée: BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM et/ou le PROPRIETAIRE DES CONSTRUCTIONS 1 et/ou le PROMOTEUR 1.

2. La société privée à responsabilité limitée « **BBR BELGIQUE** », dont le siège social est établi à Saint-Gilles, rue Faider, 15, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro d'entreprise : 0876.914.246.

Société constituée sous la dénomination « IMMOBELAIR 43 » aux termes d'un acte reçu par Maître Vincent BERQUIN, à Bruxelles, en date du vingt-cinq octobre deux mil cinq, publié aux Annexes du Moniteur Belge du sept novembre suivant, sous le numéro 0158225 et 0158226, et dont les statuts ont été modifiés, aux termes d'un acte reçu par Maître Gérard INDEKEU, précité, en date du vingt-sept février deux mil huit, publié aux annexes du Moniteur belge le vingt-deux avril suivant, sous les numéros 60113 et 60114 et pour la dernière fois aux termes d'un procès-verbal dressé par le notaire Gérard Indekeu, soussigné, le vingt-huit avril deux mil neuf, publié aux annexes du Moniteur Belge le 18 juin 2009, sous les numéros 0085215 et 0085216.

Ici représentée conformément à l'article 27 de ses statuts par son gérant, Monsieur **BENAYM Stéphane**, né à Nice (France), le vingt-cinq janvier mil neuf cent septante et un, titulaire de la carte d'identité numéro B011329697 et inscrit au registre national sous le numéro 710125-583-68, domicilié avenue des Myrtilles, 57 à Uccle (B – 1180 – Bruxelles), mais élisant domicile à Saint-Gilles, rue Faider, 15, nommé à cette fonction pour une durée indéterminée, aux termes d'une décision prise par l'assemblée générale ayant immédiatement suivi l'acte constitutif dont question ci-avant.

Ci-après dénommée: BBR BELGIQUE BELGIUM et/ou le PROPRIETAIRE DES CONSTRUCTIONS 2 et/ou le PROMOTEUR 2.

BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM et BBR BELGIQUE BELGIUM sont ci-après dénommées ensemble le « PROPRIETAIRE DES CONSTRUCTIONS » et/ou le PROMOTEUR.

**Lesquelles sociétés comparantes, représentées comme dit est, préalablement aux statuts de la copropriété, objet des présentes, nous ont exposé ce qui suit :**

**LEXIQUE.**

Afin d'éviter tout problème d'interprétation du texte du présent acte, les Comparantes entendent définir les termes suivants, au sens du présent acte, à savoir :

- **Copropriétaire** : désigne le titulaire d'un droit de propriété ou d'un droit autre droit réel portant sur un appartement, studio, ou tout autre entité privative faisant partie de l'immeuble objet du présent Acte, placé sous le régime de la copropriété forcée organisée.

- **Entité privative** : désigne toute entité : appartement, bureau, commerce, studio, emplacement de parking à laquelle est rattachée une certaine quotité de parties communes de l'immeuble objet du présent Acte, placé sous le régime de la copropriété forcée organisée.

- **Entité (privative) destinée à l'habitation** : désigne toute entité privative exclusivement destinée à l'habitation située dans l'immeuble objet du présent Acte, placé sous le régime de la copropriété forcée organisée.

- **Appartement** : désigne aussi bien un appartement, qu'un studio ou un appartement, situé dans l'immeuble objet du présent Acte, placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée organisée.

- **« Structure »** : signifie l'ensemble des constructions, fondations et autres éléments structurels actuellement existants de la Propriété telle que décrite ci-avant qui seront maintenues par BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM et BBR BELGIQUE dans le cadre de la transformation – reconstruction de l'ancien immeuble à usage principal de bureaux en immeuble à appartements multiples ;

- **« Tréfonds »** : signifie les droits résiduels du Tréfoncier sur le Bien immeuble résultant de la constitution du droit de superficie ; le Tréfonds désigne indifféremment ces droits résiduels en pleine propriété ou les quotités indivises dans ces droits résiduels ;

- **« Superficiaire »** : signifie BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM et/ou BBR BELGIQUE, sauf précision contraire dans le présent Acte.

Les termes au singulier incluent les termes au pluriel et vice versa.

Les titres et sous-titres du présent Acte sont indiqués exclusivement en vue d'en faciliter la lecture. Ils n'affecteront ni ne limiteront en aucun cas l'étendue, la signification ou l'interprétation de celle-ci.

**EXPOSE.**

1. **BBR PLUS** était à l'origine plein propriétaire du bien immeuble suivant :

**Commune d'Ixelles-deuxième division**

Un bien immobilier bâti faisant l'angle de la chaussée d'Ixelles 211-213, rue de la Croix, 2 – 4 et de l'avenue des Champs Elysées, 12, paraissant cadastré selon titres section A partie du numéro 285F, numéros 285B2, 285H2, 285G2, 285V2, 285I2, 285K, 285Z, 284N, 284Y et selon extrait cadastral récent

section A, numéros 284/A/2 et 284/C/2 pour une superficie de 36 ares 38 centiares, pour une superficie brute hors sol de 13.300 mètres carrés.

Numéro cadastral parcellaire : A 284A2P0000.

Le revenu cadastral non indexé s'élève à trois cent trente-neuf mille deux cent vingt-deux euros (339.222,00€).

## **2. Origine de propriété.**

BBR PLUS était jusqu'à ce jour à l'origine plein propriétaire du Bien immeuble, pour l'avoir acquis de l'OFFICE NATIONAL DES VACANCES ANNUELLES en abrégé ONVA, organisme de droit public, ressortissant de la tutelle de la Ministre de l'Emploi et du Travail (RPM Bruxelles : 0206.732.932), aux termes d'un acte de vente reçu par les notaires Gérard Indekeu, à Bruxelles, Stéphan Borremans à Schaerbeek et à l'intervention du notaire Paul Poot, à Anderlecht, le 17 décembre 2015, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le 29 décembre suivant, formalité numéro 51-T-29/12/2015-14985.

L'ONVA en était elle-même plein propriétaire depuis plus de trente ans à compter de ce jour, à savoir : a) les constructions pour les avoir fait ériger à ses frais et b) le terrain assiette des constructions pour l'avoir acquis comme suit :

1/ partie pour l'avoir acquis de Madame VANDEN BORREN Jeanne, aux termes d'un acte d'acquisition dressé par Monsieur Eugène Gailly, alors Président du Comité d'Acquisition d'immeubles à Bruxelles, le 4 juin 1947, transcrit ;

2/ partie pour l'avoir acquis de Monsieur LANOY Albert et de son épouse Madame WAUTELET Nelly, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Fernand Lefère, alors à Bruxelles, à l'intervention du Notaire Maurice Labenne, alors à Gouy-lez-Piéton, le 15 janvier 1973, transcrit ;

3/ partie pour l'avoir acquis de Mademoiselle MONGENAST Suzanne aux termes d'un acte reçu par le Notaire Robert Verbruggen, alors à Anderlecht, et le Notaire Pierre Willocx, alors à Bruxelles, le 4 décembre 1969, transcrit ;

4/ partie pour l'avoir acquis de Madame FONTAINE Alice aux termes d'un acte reçu par le Notaire Fernand Lefère, prénommé, le 5 avril 1973, transcrit ;

5/ partie pour l'avoir acquis de Madame VERSTRAETEN Hortense et de son époux Monsieur CAUWENBERGH Robert aux termes d'un acte reçu par le Notaire Robert Verbruggen, prénommé, le 23 août 1973, transcrit ;

6/ partie pour l'avoir acquis de Madame LAMBOTTE Madeleine aux termes d'un acte reçu par le Notaire Robert Verbruggen, prénommé, le 23 août 1973, transcrit ;

7/ partie pour l'avoir acquis de Monsieur DEWAMME Georges d'un acte reçu par le Notaire Robert Verbruggen, prénommé, et le Notaire Frans LAMBERT, alors à Bruxelles, le 1<sup>er</sup> décembre 1970, transcrit ;

8/ partie pour l'avoir acquis de 1/Monsieur DENEIJZER Gabriel, 2/ Monsieur BOGAERT Renaat, 3/ Monsieur BOGAERT Jozef, 4/ Monsieur BOGAERT August, 5/ Monsieur BOGAERT Bertha, 6/Monsieur BOGAERT Herman, 7/ Monsieur DESTRIJCKER Laura d'un acte reçu par le Notaire Robert Verbruggen, prénommé, et le Notaire Gilbert De Smet, alors à Asse, le 1<sup>er</sup> décembre 1970, transcrit ;

9/ partie pour l'avoir acquis de Monsieur Félix CARLIER aux termes d'un acte reçu par le Notaire Robert Verbruggen, prénommé et le Notaire André De Meyer, alors à Molenbeek-Saint-Jean, le 23 octobre 1973, transcrit ;

10/ partie pour l'avoir acquis de Monsieur VANDER ELST Raymond, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Robert Verbruggen, prénommé à l'intervention du Notaire Xavier Carly, alors à Ixelles, le 1<sup>er</sup> août 1973, transcrit ;

11/ partie pour l'avoir acquis de Madame van STEENSEL van der AA, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Robert Verbruggen et le Notaire Charles Monnoyer, alors à Bruxelles, le 23 août 1973, transcrit ;

12/ partie pour l'avoir acquis de Madame CAMBIER Marguerite, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Robert Verbruggen, prénommé à l'intervention du Notaire Edgard Van Hove, alors à Bruges, le 29 septembre 1969, transcrit ;

13/ partie pour l'avoir acquis 1/de Monsieur GHESQUIERE Paul et de son épouse Madame CAP Bertha et 2/de Monsieur STONE Richard, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Pierre-Paul

Stoop, alors à Saint-Gilles-lez-Bruxelles, le 26 novembre 1966, transcrit ;

14/ partie pour l'avoir acquis de Monsieur VANDER ELST Raymond, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Robert Verbruggen, prénommé à l'intervention du Notaire Xavier Carly, alors à Ixelles, le 1<sup>er</sup> août 1973, transcrit.

### 3. CONDITIONS SPECIALES.

Le titre de propriété de BBR PLUS contient certes des conditions spéciales et/ou servitudes relevées d'anciens titres de propriété de l'ONVA, mais BBR PLUS déclare qu'en toutes vraiesemblances celles-ci sont aujourd'hui totalement obsolètes, de sorte qu'il n'y a plus lieu de les reproduire au présent Acte.

4. Afin de pouvoir développer et commercialiser le projet immobilier dénommé « Résidence Elysée - Elyseum », BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM a obtenu successivement les permis suivants, à savoir :

\* un permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Ixelles, en date du 23 décembre 2015, sous les références 09/PFD/555704, l'autorisant à démolir les constructions existantes à l'exception toutefois des niveaux en sous-sols et d'une partie des éléments de la superstructure qui seront conservés dans le cadre de la réalisation du projet immobilier dénommé « Résidence Elysée - Elyseum » et à ériger notamment sur le terrain prédécrit, un immeuble à appartements multiples avec quatre niveaux en sous-sol, un rez-de-chaussée et six étages, comprenant 118 logements, 196 emplacements de parking souterrains pour voitures et maintenant partiellement du bureau (309m<sup>2</sup>) au rez-de-chaussée lequel comprendra également un commerce (290m<sup>2</sup>).

\*\* un permis d'environnement délivré par l'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement, en date du 10 février 2016 sous les références PE 1B numéro 2015/556139, autorisant notamment la construction et l'exploitation de 196 emplacements de parking souterrains pour voitures.

5. Afin de pouvoir développer et commercialiser le projet immobilier dénommé « Résidence Elysée - Elyseum », BBR PLUS, a aux termes d'un acte reçu par les notaires Louis-Philippe Marcelis et Gérard Indekeu, soussignés, ce jour antérieurement aux présentes, acte encore à transcrire, renoncé au droit d'accession dont elle bénéficie en vertu des articles 545, 551 et suivants du code civil sur les constructions, plantations et ouvrages à ériger sur et sous le terrain prédécrit, au profit :

A. Au profit de BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM, à concurrence de sept mille cinq cent soixante-huit/dixmillièmes (7.568/10.000ièmes) indivis, qui seront rattachés aux lots privatifs suivants dans le cadre de l'Acte de Base qui sera signé immédiatement après la signature du présent Acte :

- **Les quatre-vingt-cinq caves numérotées K28 à K64, K71 à K74 et K83 à K118 au - 4, K00 à K07 au Rez-de-chaussée :** avec ensemble cent septante/dixmillièmes (170/10.000èmes) des parties communes générales dont le terrain ;
- **Les quatre caves destinées au commerce et aux bureaux, situées au niveau -1, -2 et -4** totalisant vingt-huit/dixmillièmes (28/10.000èmes) des parties communes générales dont le terrain ;
- **Les cent quarante-huit emplacements de parking numérotés P1 à P8, P43 à P60, P61 à P114, P115 à P129, P 144 à 196 :** avec ensemble mille quatre cent quatre-vingts/dixmillièmes (1.480/10.000èmes) des parties communes générales dont le terrain ;
- **Les quatre entités privatives à usage de commerce et de bureaux, numérotés R01 à R04 :** avec ensemble deux cent cinquante-deux/dixmillièmes (252/10.000èmes) des parties communes générales dont le terrain ;
- **Les dix entités privatives à usage de logement faisant partie du Groupe A :** avec ensemble sept cent quatre-vingts/dixmillièmes (780/10.000èmes) des parties communes générales dont le terrain ;
- **Les vingt-quatre entités privatives à usage de logement faisant partie du Groupe B :** avec ensemble mille cinq cent trente-huit /dixmillièmes (1.538/10.000èmes) des parties communes générales dont le terrain ;
- **Les quinze entités privatives à usage de logement faisant partie du Groupe C :** avec ensemble huit cent septante-sept /dixmillièmes (877/10.000èmes) des parties communes générales dont le terrain ;

- **Les seize entités privatives à usage de logement faisant partie du Groupe D** : avec ensemble mille vingt /dixmillièmes (1.020/10.000èmes) des parties communes générales dont le terrain ;
- **Les vingt entités privatives à usage de logement faisant partie du Groupe E** : avec ensemble mille quatre cent vingt-trois /dixmillièmes (1.423/10.000èmes) des parties communes générales dont le terrain ;

B. Au profit de BBR BELGIQUE, à concurrence de deux mille quatre cent trente-deux/dixmillièmes (2.432/10.000èmes) indivis, qui seront rattachés aux lots privatifs suivants dans le cadre de l'Acte de Base qui sera signé immédiatement après la signature du présent Acte :

- **Les trente-trois caves numérotées K65 à K70 et K75 à K82 au -4, K9 à K27 au -1** : avec ensemble cent soixante-six/dixmillièmes (66/10.000èmes) des parties communes générales dont le terrain ;
- **Les quarante-huit emplacements de parking numérotés P9 à P15, P16 à P42, P130 à P143** : avec ensemble quatre cent quatre-vingts/dixmillièmes (480/10.000èmes) des parties communes générales dont le terrain ;
- **Les dix-neuf entités privatives à usage de logement faisant partie du Groupe F** : avec ensemble mille cent nonante-cinq /dixmillièmes (1.195/10.000èmes) des parties communes générales dont le terrain ;
- **Les six entités privatives à usage de logement faisant partie du Groupe G** : avec ensemble deux cent quatre-vingt-sept /dixmillièmes (287/10.000èmes) des parties communes générales dont le terrain ;
- **Les huit entités privatives à usage de logement faisant partie du Groupe H** : avec ensemble quatre cent quatre /dixmillièmes (404/10.000èmes) des parties communes générales dont le terrain ;

avec autorisation de démolir partiellement les constructions existantes, d'en conserver la Structure et de reconstruire, et ce faisant lui a consenti un droit réel de superficie pour une durée de cinq années consécutives à compter de ce jour, de sorte que BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUMLIVINGSTONE RESIDENTIAL deviendront respectivement plein propriétaire des constructions (tant les quotités indivises dans les parties communes que les parties privatives) des différents lots privatifs ci-dessus décrits qui seront implantés dans le nouveau complexe immobilier à ériger sur ledit terrain.

## **6. URBANISME - ENVIRONNEMENT.**

Conformément aux dispositions de l'article 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), le notaire soussigné a demandé à la Commune d'Ixelles de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au Site faisant l'objet du présent acte. Par lettre datée du 12 octobre 2015, la Ville d'Ixelles a donné les informations suivantes :

Par lettre datée du 17 novembre 2015, la Commune d'Ixelles a donné les informations suivantes :

*« 1° En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques en date du 12 octobre 2015 concernant le bien repris en rubrique, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document dressé sous réserves des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.*

### **Pour le territoire où se situe le bien :**

#### **A. En ce qui concerne la destination :**

**Plan Régional d'Affectation du Sol (approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001) :**

- zone d'habitation et le long d'un espace structurant.

Les prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol sont disponibles sur le site internet régional à l'adresse suivante : <http://www.pras.irisnet.be>

#### **B. En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :**

Il sera fait application des prescriptions :

- du Plan Régional d'Affectation du Sol (A.G.R.B.C. du 3 mai 2001) ;
- du Règlement Régional d'Urbanisme (A.G.R.B.C. du 21 novembre 2006) ;

- du Règlement général sur les bâtisses de la Commune d'Ixelles.

**C. En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :**

A ce jour, l'Administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris.

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

A ce jour, l'Administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris.

**E. Autres renseignements :**

**Le bien fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme, n° 2015/93.-64/84/171/12/2-4/211-213 en cours d'instruction, pour transformer lourdement et réaffecter un immeuble de bureau en un immeuble à appartements (125 logements) en maintenant partiellement du bureau (309m<sup>2</sup>) au rez-de-chaussée, en créant un commerce (290m<sup>2</sup>) et en réaménageant l'ensemble des parkings en sous-sol (196 emplacements).**

Le bien est situé dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation défini par le Plan Régional de Développement approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 12 septembre 2002 (Moniteur Belge du 15 octobre 2002).

Le bien n'est pas grevé d'emprise en sous-sol pour permettre le passage d'une canalisation, servant au transport de produits gazeux dans le cadre de la Loi du 12 avril 1965.

Tous les monuments et ensembles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 1932 sont à titre transitoire, considérés comme inscrit d'office dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région jusqu'à la publication de cet inventaire (art. 333 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire).

2° Utilisation de fait du bien : en vertu de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif aux renseignements urbanistiques et de la circulaire ministérielle n° 008 du 17 février 1995 relative à la délivrance des renseignements urbanistiques, la demande de renseignements urbanistiques peut porter également sur l'utilisation de fait du bien. Dans ce cas, la demande est accompagnée de documents attestant de la régularité de l'affectation du bien.

Sur base de nos archives communales (permis de bâtir n° 139 de 1973), l'utilisation suivante du bien est considérée comme régulière : immeuble de bureaux. »

BBR PLUS déclare que le bien objet des présentes n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu, à l'exception de ce qui est dit ci-dessus et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98 § 1er du COBAT. Par conséquent, aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le Bien immobilier, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

**7. GESTION DES SOLS POLLUÉS.**

**7.1. Permis d'environnement.**

Le Bien immeuble fait l'objet des permis d'environnement suivants, à savoir :

- un permis d'environnement (permis n°201894) délivré le 29 août 2002 par l'IBGE valable jusqu'au 29 août 2017

- un permis d'environnement délivré par l'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement, en date du 10 février 2016 sous les références PE 1B numéro 2015/556139, autorisant notamment la construction et l'exploitation de 196 emplacements de parking souterrains pour voitures.

**7.2. Ordonnance du 5 mars 2009**

Les comparantes déclarent avoir été informées des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol (l'« Ordonnance ») lesquelles imposent notamment, préalablement à toute cession ou à la mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, une attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement et, s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de faire procéder à une reconnaissance de l'état de sol ainsi que, le cas échéant, au traitement de la pollution.

Les comparantes déclarent avoir été informées du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'IBGE en date du 9 juin 2016, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatives au terrain assiette du Bien immeuble.

- parcelle cadastrée section A numéro 284C2 :

« Identification de la parcelle

N° de parcelle : 21442\_A\_0284\_C\_002\_00

Adresse : Pas d'adresse connue pour cette parcelle

Classe de sensibilité : Zone habitat

Catégorie de l'état du sol et obligations

CATEGORIE : 0 : Parcelle présentant une présomption de pollution non vérifiée.

**OBLIGATIONS**

Une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée avant toute aliénation de droits réels (par ex. : vente) ou cession d'un permis d'environnement comportant des activités à risque. Celle-ci est à charge du titulaire de droits réels ou du cédant du permis.

Sachez que des dispenses de cette obligation existent. Plus d'info, voir notre site web [www.environnement.brussels/sols](http://www.environnement.brussels/sols).

Eléments justifiant la catégorie de l'état du sol

Activités à risque

Bruxelles environnement dispose de l'historique suivant pour cette parcelle

Exploitant : ONVA

Rubrique - Activité à risque : 88 - Dépôts de liquides inflammables

Année début : 1982

Année fin : 2014

Permis d'environnement connu par l'IBGE ? : Permis à l'IBGE : 59745/81645

Vous pouvez consulter les permis d'environnement disponibles à Bruxelles Environnement.

Pour ce faire, utilisez le formulaire qui se trouve sur notre site internet et envoyez-le par mail à [Emprunts.Autorisations@environnement.brussels](mailto:Emprunts.Autorisations@environnement.brussels). En ce qui concerne les permis d'environnement délivrés par les communes, il convient de contacter la commune dont relève la parcelle.

Etudes et travaux réalisés et leurs conclusions

Type étude : Reconnaissance partielle de l'état du sol (SOL/00342/2014)

Date de l'étude : 28/07/2014

Date de la déclaration de conformité : 20/08/2014

Conclusions : Parcelle partiellement investiguée et pas de pollution détectée.

Validité de la présente attestation du sol est de 6 mois maximum à dater de sa délivrance.

Indépendamment de sa durée de validité, cette attestation du sol n'est pas valable si une ou plusieurs données qui y figurent ne correspondent pas ou plus à la réalité (changement d'exploitant, modification de la délimitation cadastrale, etc.). De plus, la présente attestation est valable pour une seule vente et ne peut être dupliquée pour couvrir la vente de plusieurs biens immobiliers différents.

Vous trouverez la liste exhaustive des faits annulant la validité d'une attestation du sol sur notre site web. »

BBR PLUS déclare qu'elle ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol.

Le Bien immeuble étant repris à l'inventaire de l'état du sol dans la catégorie 0 en raison de l'exploitation d'une activité à risque et une reconnaissance de l'état du sol/une évaluation finale, couvrant l'entièreté du Bien immeuble, ayant été déclarée ou réputée conforme par l'IBGE il y a moins d'un an et concluant à l'impossibilité technique d'effectuer des forages, le BBR PLUS a fait application de l'article 60 §6 de l'Ordonnance dispensant celui-ci de procéder à une nouvelle reconnaissance de l'état du sol.

A cette fin, BBR PLUS a notifié en date du 20 juin 2016, par lettre recommandée, à l'IBGE sa volonté de faire application de l'article 60 § 6 de l'Ordonnance. L'IBGE a transmis ladite dispense en date du 22 juin 2016, laquelle stipulait :

« Demande de dispense conformément à l'article 60 §6

Madame,

Nous accusons réception en date du 20/06/2016 d'une demande de dispense de réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol dans le cadre d'une aliénation de droits réels (ex. vente) sur la parcelle susmentionnée.

Etant donné que dans la reconnaissance de l'état du sol (réf. 16201, datée du 14/07/2014), l'expert en pollution du sol a conclu à l'impossibilité technique d'effectuer des forages (présence d'une dalle de béton en profondeur et de fondations bloquant les forages), l'IBGE accorde une dispense pour l'exécution des forages dans le cadre du fait générateur prévu.

*Cette dispense est valable uniquement pour le fait générateur prévu. Pour les faits déclencheurs suivants, tels que visés à l'art. 13 de l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués (M.B. du 10 mars 2009), une nouvelle demande de dispense doit être introduite.*

*Par conséquent, les obligations découlant de l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués (M.B. du 10/03/2009) sont remplies.*

*L'IBGE ne voit aucune objection à ce que le terrain en objet soit vendu, à condition que toutes les informations relatives à ce dossier (rapports d'expert en pollution du sol et courriers de l'IBGE jusqu'à la clôture du dossier) soient communiquées à la personne qui devient titulaire de droits réels afin qu'elle prenne connaissance de l'état du sol sur le terrain susmentionné et des obligations (y compris les restrictions d'usage éventuelles) y afférentes. Notre agent, Madame Amandine HENRY, reste à disposition pour tout renseignement complémentaire. »*

- parcelle cadastrée section A numéro 284A2 :  
« N° de parcelle : 21442\_A\_0284\_A\_002\_00  
Adresses : Rue de la Croix 2 – 4, 1050 Bruxelles  
Rue des Champs Elysées 12, 1050 Bruxelles  
Chaussée d'Ixelles 211 – 213, 1050 Bruxelles  
Classe de sensibilité : Zone habitat

**Catégorie de l'état du sol et obligations**

**CATEGORIE : 0 : Parcelle présentant une présomption de pollution non vérifiée.**

**OBLIGATIONS**

*Une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée avant toute aliénation de droits réels (par ex. : vente) ou cession d'un permis d'environnement comportant des activités à risque. Celle-ci est à charge du titulaire de droits réels ou du cédant du permis.*

*Sachez que des dispenses de cette obligation existent. Plus d'info, voir notre site web [www.environnement.brussels/sols](http://www.environnement.brussels/sols).*

*Attention : certains faits (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.*

**Eléments justifiant la catégorie de l'état du sol**

Activités à risque

*Bruxelles Environnement dispose de l'historique suivant pour cette parcelle*

**Exploitant : ONVA – OFFICE NATIONAL DE VACANCES ANNUELLES**

**Rubrique - Activité à risque : 88 - Dépôts de liquides inflammables**

**Année début : 1982**

**Année fin : /**

**Permis d'environnement connu par l'IBGE ? : Permis à l'IBGE : 59745/81645**

*Vous pouvez consulter les permis d'environnement disponibles à Bruxelles Environnement. Pour ce faire, utilisez le formulaire qui se trouve sur notre site internet et envoyez-le par mail à [Emprunts.Autorisations@ environnement.brussels](mailto:Emprunts.Autorisations@environnement.brussels). En ce qui concerne les permis d'environnement délivrés par les communes, il convient de contacter la commune dont relève la parcelle.*

Etudes et travaux réalisés et leurs conclusions

*Bruxelles Environnement dispose des études suivantes pour cette parcelle.*

**Type étude : Reconnaissance partielle de l'état du sol (SOL/00342/2014)**

**Date de l'étude : 28/07/2014**

**Date de la déclaration de conformité : 20/08/2014**

**Conclusions : Parcelle partiellement investiguée et pas de pollution détectée.**

**Validité de la présente attestation du sol**

**Validité : La validité de la présente attestation du sol est de 6 mois maximum à dater de sa délivrance.**

*Indépendamment de sa durée de validité, cette attestation du sol n'est pas valable si une ou plusieurs données qui y figurent ne correspondent pas ou plus à la réalité (changement d'exploitant, modification de la délimitation cadastrale, etc.). De plus, la présente attestation est valable pour une seule vente et ne peut être dupliquée pour couvrir la vente de plusieurs biens immobiliers différents.*

*Vous trouverez la liste exhaustive des faits annulant la validité d'une attestation du sol sur notre site web.* »

BBR PLUS déclare qu'elle ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol.

Le Bien immobilier étant repris à l'inventaire de l'état du sol dans la catégorie 0 en raison de l'exploitation d'une activité à risque et une reconnaissance de l'état du sol/une évaluation finale, couvrant l'entièreté du Bien immobilier, ayant été déclarée ou réputée conforme par l'IBGE il y a moins d'un an et concluant à l'impossibilité technique d'effectuer des forages, BBR PLUS a fait application de l'article 60 §6 de l'Ordonnance dispensant celui-ci de procéder à une nouvelle reconnaissance de l'état du sol.

A cette fin, BBR PLUS a notifié en date du 21 juin 2016, par lettre recommandée, à l'IBGE sa volonté de faire application de l'article 60 § 6 de l'Ordonnance. L'IBGE a transmis ladite dispense en date du 23 juin 2016, laquelle stipulait le même texte que ce qui est stipulé ci-avant.

« **Concerne** : Terrain sis Chaussée d'Ixelles 191 - 217, Rue de la Croix 2 - 16, Rue des Champs Elysées 12 à 1050 Bruxelles

Parcelle cadastrale : 21442\_A\_0284\_A\_002\_00

**Cadre de référence : Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués (M.B., 10/03/2009)**

Demande de dispense conformément à l'article 60 §6

Madame,

Nous accusons réception en date du 21/06/2016 d'une demande de dispense de réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol dans le cadre d'une aliénation de droits réels (ex. vente) sur la parcelle susmentionnée.

Etant donné que dans la reconnaissance de l'état du sol (ref. 16201, datée du 14/07/2014), l'expert en pollution du sol a conclu à l'impossibilité technique d'effectuer des forages (présence d'une dalle de béton en profondeur et de fondations bloquant les forages), l'IBGE accorde une dispense pour l'exécution des forages dans le cadre du fait générateur prévu.

Cette dispense est valable uniquement pour le fait générateur prévu. Pour les faits déclencheurs suivants, tels que visés à l'art. 13 de l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués (M.B. du 10 mars 2009), une nouvelle demande de dispense doit être introduite.

Par conséquent, les obligations découlant de l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués (M.B. du 10/03/2009) sont remplies.

L'IBGE ne voit aucune objection à ce que le terrain en objet soit vendu, à condition que toutes les informations relatives à ce dossier (rapports d'expert en pollution du sol et courriers de l'IBGE jusqu'à la clôture du dossier) soient communiquées à la personne qui devient titulaire de droits réels (l'acheteur), afin qu'elle prenne connaissance de l'état du sol sur le terrain susmentionné et des obligations (y compris les restrictions d'usage éventuelles) y afférentes. Notre agent, Madame Amandine HENRY, reste à disposition pour tout renseignement complémentaire.

#### **8. DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE.**

BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM et BBR Belgique déclarent qu'à ce jour elles ont fait appel à un coordinateur de sécurité, à savoir : la société WHITEFORGE, à B-1040 Etterbeek, avenue de la Chasse, 135, représentée par Monsieur SAIFI, laquelle est chargée de rédiger un Dossier d'Intervention Ulérieure pour l'ensemble du chantier de l'Immeuble, lequel constitue un chantier soumis au champ d'application de la loi du quatre août mil neuf cent nonante-six concernant le bien-être des travailleurs lors de l'exécution de leur travail et de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un concernant les chantiers temporaires ou mobiles (à savoir, en particulier, la réglementation relative aux "coordinateur de sécurité").

Ce Dossier d'Intervention Ulérieure sera remis à la réception provisoire:

- Au Syndic : en ce qui concerne le Dossier d'Intervention Ulérieure pour l'ensemble de l'Immeuble ;
- A chaque copropriétaire : les extraits dudit Dossier d'Intervention Ulérieure pour la ou les partie(s) qui les concernent.

#### **8. PROJET IMMOBILIER.**

**Le Promoteur**, projette de construire pour compte propre notamment sur le terrain prédécrit, dans le respect des permis d'urbanisme et d'environnement mentionnés ci-dessus, un complexe immobilier à destination principalement résidentielle comprenant des appartements, et des emplacements pour voitures, et ce, en vue de vente ou location. Cet ensemble sera donc constitué d'éléments privatifs construits, à chacun desquels seront rattachés, à titre d'accessoires indissociables, un certain nombre de quotités dans les parties communes des constructions ainsi que dans le terrain d'assiette, selon division juridique qui sera précisément opérée par le présent acte.

**CECI EXPOSE, LES COMPARANTES NOUS ONT REQUIS D'ACTER CE QUI SUIT :  
OBJET DES STATUTS DE LA COPROPRIETE.**

Le présent acte a pour objet de placer l'Immeuble ci-dessous décrit sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée au sens des articles 577-3 et suivants du Code civil.

- l'immeuble à ériger dénommé « Résidence Elysée - Elyseum » ;
- son terrain d'assiette est composé de la parcelle de terrain suivante, à savoir:

**Commune d'Ixelles-deuxième division**

Un bien immobilier bâti faisant l'angle de la chaussée d'Ixelles 211-213, rue de la Croix, 2 – 4 et de l'avenue des Champs Elysées, 12, paraissant cadastré selon titres section A partie du numéro 285F, numéros 285B2, 285H2, 285G2, 285V2, 285I2, 285K, 285Z, 284N, 284Y et selon extrait cadastral récent section A, numéros 284/A/2 et 284/C/2 pour une superficie de 36 ares 38 centiares, pour une superficie brute hors sol de 13.300 mètres carrés.

Numéro cadastral parcellaire : A284A2P0000.

**Ci-après dénommés ensemble l' « Immeuble » ;**

**et ainsi diviser ledit Immeuble (terrain et constructions) en entités privatives, constituant chacune une propriété distincte avec comme accessoire indissociable, une fraction des parties communes qui seront d'un usage commun à ces diverses entités privatives.**

La propriété de cet Immeuble sera ainsi répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative bâtie et une quote-part dans des éléments immobiliers communs.

Dans le but d'opérer cette répartition, les Comparantes déclarent établir les statuts de la copropriété et le règlement d'ordre intérieur 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 sur base du rapport dont question ci-après, de décrire les droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, l'administration de l'immeuble et de régler les détails de la vie en commun.

Conformément à l'article 577-3 2ième alinéa du Code civil sont établi, ainsi qu'il suit, les statuts de la copropriété de l'Immeuble dénommé « RESIDENCE Elysée - Elyseum » réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement, la reconstruction dudit Immeuble.

Ces statuts comportent 3 parties :

**TITRE I : ACTE DE BASE.**

**TITRE II : REGLEMENT DE COPROPRIETE.**

**TITRE III : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.**

Ces dispositions et les servitudes qui en dépendent s'imposent à tous les copropriétaires et titulaires des droits réels actuels ou futurs et seront opposables aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'Immeuble.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, et même les baux et autres concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance des présents statuts de la copropriété, et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent, ainsi que de toutes les décisions des assemblées générales des copropriétaires modifiant lesdits statuts.

Les modifications aux présents statuts de la copropriété de l'Immeuble doivent être constatées par acte notarié soumis à la transcription lorsqu'ils concernent les deux premières parties des statuts, étant : l'acte de base et le règlement de copropriété.

Le règlement d'ordre intérieur objet de la troisième partie des présents statuts de la copropriété, relatif à la jouissance de l'Immeuble en général et aux détails de la vie en commun, n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine. Ses modifications ne sont pas soumises

à la transcription. Elles résultent des délibérations régulières des assemblées générales et elles sont consignées dans le registre reprenant les procès-verbaux de ces assemblées générales. En ce qui concerne les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires antérieurement à ladite cession, celles-ci doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'Immeuble à leurs cessionnaires. Pour ce qui concerne les décisions prises postérieurement à ladite cession, celles-ci seront notifiées, conformément à la loi, par le syndic à tous les propriétaires des parties privatives sises dans l'Immeuble ainsi qu'aux titulaires de droits personnels relatifs auxdites parties privatives. En cas d'occupation précaire d'une partie privative sise dans l'Immeuble, le propriétaire de la partie privative concernée devra informer l'occupant concerné.

\*\*\*

## **TITRE UN : ACTE DE BASE - DIVISION DE L'IMMEUBLE.**

### **Généralités.**

Les dispositions du présent titre touchant au droit de propriété privatif et exclusif de chaque copropriétaire de l'Immeuble ne peuvent être modifiées que par l'assemblée générale de tous les copropriétaires de l'immeuble, sans distinction, statuant à l'unanimité des voix attachées à l'assemblée des propriétés privatives constituant l'Immeuble.

### **Plans.**

Le bureau d'architecture existant sous forme d'une société momentanée composée de la société civile d'architectes existant sous forme d'une société privée à responsabilité limitée MARC STRYCKMAN & PARTNERS, à B-1170 Watermael-Boitsfort, chaussée de la Hulpe, 181/6 et la société civile d'architectes existant sous forme d'une société privée à responsabilité limitée ATELIER D'ARCHITECTURE ALTA, à B-1050 Ixelles, rue Gustave Biot, 22, , a établi les plans de l'Immeuble à placer sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

Ces plans prévoyant la construction d'un complexe immobilier comprenant quatre niveaux en sous-sol, un rez-de-chaussée et six étages (le dernier étant partiel), ont été soumis aux services des administrations communales et de l'Urbanisme compétents et ont été approuvés par ces administrations comme indiqué ci-avant.

Le Promoteur s'oblige à respecter les conditions imposées par le permis d'urbanisme dont question ci-avant.

Ces plans ne seront néanmoins ni annexés ni par conséquent enregistrés et transcrits en même temps que le présent Acte, et ce, faute d'avoir été au préalable pré-cadastrés.

La description des parties communes et privatives de l'Immeuble ci-dessous, est par conséquent faite sur base des plans annexés au rapport du géomètre-expert-immobilier Laurent Rysman, à B-1180 Uccle, daté du 15 juin 2016, lesquels ont été précadastrés.

Le Promoteur certifie que lesdits plans que les Comparantes ont fournis au notaire soussigné sont identiques aux plans urbanistiques qui sont restés annexés au permis d'urbanisme, si ce n'est qu'ils intègrent certaines modifications qui ne nécessitent pas la délivrance d'un permis d'urbanisme modificatif.

Les plans des différents niveaux (**Annexe 1 au présent Acte – 48 plans**) du Complexe immobilier dénommé Résidence « Elysée - Elyseum » rédigés par le géomètre ont été pré-cadastrés sous les références **21442/10047** et en conséquence, ils resteront ci-annexés, mais ne seront ni enregistrés ni transcrits.

Le Promoteur s'oblige, à respecter les conditions imposées par ledit permis d'urbanisme et celles qui seront imposées par le permis d'urbanisme complémentaires, ainsi que celles imposées par le permis d'environnement.

Les copropriétaires seront subrogés dans tous les droits et obligations en résultant du fait de leur acquisition.

Le présent acte de base se divise en 2 chapitres, étant :

- Chapitre I - Division de l'Immeuble.
- Chapitre II - Stipulations particulières - Servitudes.

### **CHAPITRE UN : DIVISION DE L'IMMEUBLE.**

Cet exposé fait, les Comparantes déclarent vouloir placer l'Immeuble et son terrain d'assiette, sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée organisée, défini par les articles 577-3 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 énumérés ci-dessus comme suit :

- d'une part, en parties privatives appelées « commerce », « bureau » « appartement », « cave » ou « emplacement de parking » ou de manière générale « lot privatif » qui seront la propriété exclusive de chaque copropriétaire d'un lot privatif;

- 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 (10.000/10.000èmes) indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables des parties privatives.

Les quotes-parts dans les parties communes sont fixées conformément au rapport établi par Laurent Rysman, géomètre expert immobilier, en date du 15 juin 2016, dont un exemplaire demeurera ci-annexé (**Annexe 1**).

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privatifs formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de constitution de droits réels, de mutations entre vifs ou pour cause de mort et de tous autres contrats.

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée ci-après. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires. Les actes relatifs uniquement aux parties communes seront transcrits à la conservation des hypothèques compétentes exclusivement au nom de l'association des copropriétaires.

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 quote-part des parties communes qui y est inséparablement attachée.

L'immeuble comprend privativement un (1) commerce, trois (3) surfaces de bureaux et 118 unités d'habitation (appartements ou studio) ainsi qu'un complexe de parkings comprenant 196 emplacements et 122 caves.

Il est à noter également que certains lots se voient attribuer la jouissance exclusive, à charge d'entretien, de certains jardins, terrasses : cette jouissance est à considérer comme une servitude grevant le domaine commun au profit de l'entité privative qui en bénéficie, sans charge et pour la durée de vie de l'immeuble tel que prévu au présent acte.

Les règles d'administration des parties communes sont établies par le Règlement de copropriété.

#### **PLANS.**

La description qui suit est faite sur base des plans ci-dessus énumérés, qui sont les plans des différents niveaux – 4 à + 6.

#### **NOTION DE « GROUPE ».**

La description qui suivra est faite sur base des plans référencés ci-dessus ; ainsi qu'il sera développé dans le Règlement de copropriété qui sera adopté aux termes du présent acte, il a paru opportun de prévoir, outre une communauté générale ainsi que cela résulte des usages et des dispositions légales visées ci-avant, des communautés particulières regroupant, au sein de la communauté générale, certaines entités privatives en vue de la répartition entre celles-ci seulement, de certaines charges qui leur sont réputées propres, à l'exclusion d'autres entités.

Ces groupes qui seront au nombre de huit formeront au sein de la copropriété générale des sous-copropriétés, mais non dotées de la personnalité juridique, au sens de l'article 577-3 alinéa 4 du Code civil. N'étant pas dotées de la personnalité juridique, ces huit sous-copropriétés formeront des associations partielles de copropriétaires disposant d'un seul organe distinct, à savoir une sous-assemblée réunissant les seuls copropriétaires des entités privatives formant le Groupe ou la sous-copropriété ; sous-assemblée dont le seul pouvoir sera de préparer et d'adopter des propositions à prendre relativement aux parties communes particulières propres au groupe concerné, propositions qui une fois adoptées en sous-assemblée devront encore être ratifiées par la plus prochaine assemblée générale plénière des copropriétaires, et ce, conformément à l'article 577-7 § 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, g). De même, le principe même de la création de ces huit sous-assemblées non dotées de la personnalité juridique devra pour autant que de besoin, conformément audit article 577-7 § 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, g), être confirmé lors de la première assemblée générale plénière des copropriétaires.

Le complexe comprend donc privativement des commerces, bureaux et entités d'habitation (appartements et studios), réparties en **huit Groupes** correspondant :

- **le Groupe A** : à la partie du complexe immobilier sise à droite de la rampe d'accès vers les parkings en sous-sols, à front de la chaussée d'Ixelles, lorsqu'on le regarde depuis la chaussée d'Ixelles, à partir du premier étage jusqu'au cinquième étage ; constitué des dix

- (10) entités privatives, desservies par un hall d'entrée, un escalier avec sa cage et un ascenseur avec sa cage, outre les caves rattachées à chacune des entités privatives destinées à l'habitation ;
- **le Groupe B** : à la partie du complexe immobilier sise à droite de la rampe d'accès vers les parkings en sous-sols, à l'angle formé par la chaussée d'Ixelles et la rue de la Croix, lorsqu'on le regarde depuis la chaussée d'Ixelles, à partir du premier étage jusqu'au sixième étage ; constitué des vingt-quatre (24) entités privatives, desservies par un hall d'entrée, un escalier avec sa cage et un ascenseur avec sa cage, outre les caves rattachées à chacune des entités privatives destinées à l'habitation ;
  - **le Groupe C** : à la partie du complexe immobilier sise à gauche de la rampe de sortie du complexe de parkings en sous-sols, à front de la rue de la Croix, lorsqu'on le regarde depuis la rue de la Croix, à partir du premier étage jusqu'au sixième étage ; constitué des quinze (15) entités privatives, desservies par un hall d'entrée, un escalier avec sa cage et un ascenseur avec sa cage, outre les caves rattachées à chacune des entités privatives destinées à l'habitation ;
  - **le Groupe D** : à la partie du complexe immobilier sise à droite de la rampe de sortie du complexe de parkings en sous-sols, à front de la rue de la Croix, lorsqu'on le regarde depuis la rue de la Croix, à partir du rez-de-chaussée jusqu'au sixième étage ; constitué des seize (16) entités privatives, desservies par un hall d'entrée, un escalier avec sa cage et un ascenseur avec sa cage, outre les caves rattachées à chacune des entités privatives destinées à l'habitation ;
  - **le Groupe E** : à la partie du complexe immobilier sise à l'angle formé par la rue de la Croix et la rue des Champs Elysées, à partir du rez-de-chaussée jusqu'au sixième étage ; constitué des vingt (20) entités privatives, desservies par un hall d'entrée, un escalier avec sa cage et un ascenseur avec sa cage, outre les caves rattachées à chacune des entités privatives destinées à l'habitation ;
  - **le Groupe F** : à la partie du complexe immobilier sise à droite, à front de la rue des Champs-Elysées, lorsqu'on le regarde depuis la rue des Champs-Elysées, à partir du rez-de-chaussée jusqu'au cinquième étage ; constitué des dix-neuf (19) entités privatives, desservies par un hall d'entrée, un escalier avec sa cage et un ascenseur avec sa cage, outre les caves rattachées à chacune des entités privatives destinées à l'habitation ;
  - **le Groupe G** : à la partie du complexe immobilier sise à l'arrière gauche et en intérieur d'îlot, lorsqu'on regarde le complexe immobilier depuis la chaussée d'Ixelles, à partir du rez-de-chaussée jusqu'au troisième étage ; constitué des six (6) entités privatives, desservies par un hall d'entrée, un escalier extérieur avec sa cage, outre les caves rattachées à chacune des entités privatives destinées à l'habitation ;
  - **le Groupe H** : à la partie du complexe immobilier sise à l'avant gauche et en intérieur d'îlot, lorsqu'on regarde le complexe immobilier depuis la chaussée d'Ixelles, à partir du rez-de-chaussée jusqu'au troisième étage ; constitué des huit (8) entités privatives, desservies par un hall d'entrée, un escalier extérieur avec sa cage, outre les caves rattachées à chacune des entités privatives destinées à l'habitation ;

Il est à noter en outre que la partie du rez-de-chaussée accueillant la surface divisible à usage de bureaux et commerce, de même que les niveaux en sous-sol, accueillant outre des parties communes générales et/ou propres à chacun des Groupes, les emplacements de parking pour véhicules et les caves, ne sont pas érigés en Groupe distinct, la gestion le concernant devant en tout état de cause relever de l'assemblée générale sans délégation à certains copropriétaires ; en revanche, les charges relatives au fonctionnement du garage font l'objet d'une répartition spéciale au titre de charges particulières, entre les emplacements de parage.

Conformément à ce qui précède, existent deux catégories de parties communes :

a) les parties communes générales, qui concernent l'ensemble du complexe, appartiennent indivisément à tous les propriétaires et sont attachées aux diverses entités privatives à titre d'accessoires indissociables, chacune à concurrence d'une fraction déterminée : il s'agit des dixmillièmes de copropriété et d'indivision forcée visées dans la description des biens ci-après, dont la ventilation entre toutes les entités privatives de l'immeuble entraîne dans la même proportion, la répartition des charges de communauté générale.

b) les parties communes particulières, qui concernent exclusivement un Groupe déterminé, étant précisé que ces parties communes particulières ne sont considérées comme telles que dans la mesure où sont concernées leur jouissance et les charges y afférentes, et donc les décisions y relatives, mais qu'elles ne pourront être considérées comme accessoire exclusif du Groupe concerné que si la loi le prévoit.

Les règles d'administration des parties communes sont établies par le Règlement de copropriété.

Il est à noter en outre que les sous-sols, accueillant outre des parties communes générales, les emplacements de parking pour véhicules et les caves, n'est pas érigé en Groupe distinct, la gestion le concernant devant en tout état de cause relever de l'assemblée générale ; en revanche, les charges relatives au fonctionnement du garage font l'objet d'une répartition spéciale au titre de charges particulières, à raison des trois quarts entre les emplacements de parcage et d'un quart à charge de la communauté dans son ensemble.

#### **DESCRIPTION DES PLANS.**

##### **1. Au niveau du quatrième niveau en sous-sol (niveau partiel).**

Lorsqu'on examine ce plan en partant depuis la droite de la rampe d'accès vers les parkings depuis la chaussée d'Ixelles, on y remarque :

###### A. Les parties communes générales ci-après :

- Toutes les fondations, ainsi que le gros-oeuvre.
- Un vide ventilé important ;
- L'amorce de l'escalier de secours vers le troisième niveau en sous-sol ;
- Une trémie de désenfumage ;
- Les différents paliers, couloirs, sas et dégagements desservant les locaux techniques et les caves.
- Les gaines techniques et trémies de ventilation, d'aération et d'extraction d'air vicié des caves et des emplacements de parkings.

###### B. Les parties communes particulières propres à certains groupes :

- l'ascenseur avec sa cage desservant les étages supérieurs du Groupe C.
- le sas desservant l'ascenseur du Groupe C.
- l'escalier avec sa cage desservant les étages supérieurs du Groupe D.
- l'ascenseur avec sa cage desservant les étages supérieurs du Groupe D.
- le sas desservant l'escalier et l'ascenseur du Groupe D.

###### C. Les parties privatives ci-après :

- **NONANTE-HUIT CAVES NUMÉROTÉES DE « K.28 » À « K.118 »**, comprenant chacune :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : chacune deux/dixmillièmes (2/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales dont le terrain.

**Ayant respectivement les numéros parcellaires réservés suivants : de A284A2P0154 à A284A2P0244.**

- **DEUX LOCAUX D'ARCHIVES (CAVES BUREAUX) NUMÉROTÉS H.11.B ET H.13.B**, comprenant chacune :

a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : chacune six/dixmillièmes (6/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales dont le terrain.

**Ayant les numéros parcellaires réservés suivants :**

H.11.B : A284A2P0055

H.13.B : A284A2P0056

##### **2. Au niveau du troisième niveau en sous-sol (niveau partiel).**

Lorsqu'on examine ce plan en partant depuis la droite de la rampe d'accès vers les parkings depuis la chaussée d'Ixelles, on y remarque :

###### A. Les parties communes générales ci-après :

- Toutes les fondations, ainsi que le gros-oeuvre.
- L'escalier de secours venant du quatrième niveau en sous-sol ;
- Une trémie de désenfumage ;
- Les différents paliers, couloirs, sas et dégagements desservant les locaux techniques et les emplacements de parking.
- Les gaines techniques et trémies de ventilation, d'aération et d'extraction d'air vicié des caves et

des emplacements de parkings.

- Différents locaux techniques ou d'entretien.
- La rampe d'accès véhicules depuis le niveau – 2 ;
- L'aire de circulation et de manœuvres des emplacements de parking à ce niveau.

**Observation.**

Nonobstant le fait que ces éléments constituent des parties communes de la Résidence Elysée - Elyseum, objet du présent Acte, il n'en reste pas moins que comme indiqué ci-après dans les présents statuts de la copropriété, les frais d'entretien, de réparations et de renouvellement de la rampe d'accès avec sa porte, ainsi que de l'aire de circulation et de manoeuvres, ainsi que tous les équipements techniques spécifiques à l'exploitation des emplacements de parkings seront exclusivement supportés par les propriétaires des emplacements de parking dans ladite Résidence Elysée - Elyseum et ce sur base du critère de l'utilité de ces parties communes aux seuls emplacements de parkings.

**B. Les parties communes particulières propres à certains groupes :**

- l'ascenseur avec sa cage desservant les étages supérieurs du Groupe A.
- l'escalier avec sa cage desservant les étages supérieurs du Groupe A.
- le sas desservant l'escalier et l'ascenseur du Groupe A.
- l'ascenseur avec sa cage desservant les étages supérieurs du Groupe B.
- le sas desservant l'ascenseur du Groupe B.
- l'ascenseur avec sa cage desservant les étages supérieurs du Groupe C.
- le sas desservant l'ascenseur du Groupe C.
- l'escalier avec sa cage desservant les étages supérieurs du Groupe D.
- l'ascenseur avec sa cage desservant les étages supérieurs du Groupe D.
- le sas desservant l'escalier et l'ascenseur du Groupe D.

**C. Les parties privatives ci-après :**

- **SOIXANTE-SEPT EMPLACEMENTS DE PARKINGS POUR VOITURES NUMÉROTÉS DE « P130 » À « P196 »**, dont deux – étant les emplacements de parking numéros 194 et 174 – sont destinés à être occupés par une personne à mobilité réduite, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit, tel qu'il sera délimité au sol par des lignes de peinture ou autres moyens de marquage.

b) en copropriété et indivision forcée : chacun dix/dixmillièmes (10/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales dont le terrain.

**Ayant respectivement les numéros parcellaires réservés suivants** : de A284A2P0374 à A284A2P0440.

**3. Au niveau du deuxième niveau en sous-sol (niveau partiel).**

Lorsqu'on examine ce plan en partant depuis la droite de la rampe d'accès vers les parkings depuis la chaussée d'Ixelles, on y remarque :

**A. Les parties communes générales ci-après :**

- Toutes les fondations, ainsi que le gros-oeuvre.
- Une trémie de désenfumage ;
- Les différents paliers, couloirs, sas et dégagements desservant les locaux techniques et les emplacements de parking.
- Les gaines techniques et trémies de ventilation, d'aération et d'extraction d'air vicié des caves et des emplacements de parkings.
- Différents locaux techniques ou d'entretien.
- La rampe d'accès véhicules depuis le niveau – 1 et vers le niveau - 3 ;
- L'aire de circulation et de manœuvres des emplacements de parking à ce niveau.

**Observation.**

Nonobstant le fait que ces éléments constituent des parties communes de la Résidence Elysée - Elyseum, objet du présent Acte, il n'en reste pas moins que comme indiqué ci-après dans les présents statuts de la copropriété, les frais d'entretien, de réparations et de renouvellement de la rampe d'accès avec sa porte, ainsi que de l'aire de circulation et de manoeuvres, ainsi que tous les équipements techniques spécifiques à l'exploitation des emplacements de parkings seront exclusivement supportés par les propriétaires des emplacements de parking dans ladite Résidence Elysée - Elyseum et ce sur base du

critère de l'utilité de ces parties communes aux seuls emplacements de parkings.

**B. Les parties communes particulières propres à certains groupes :**

- l'ascenseur avec sa cage desservant les étages supérieurs du Groupe A.
- l'escalier avec sa cage desservant les étages supérieurs du Groupe A.
- le sas desservant l'escalier et l'ascenseur du Groupe A.
- l'ascenseur avec sa cage desservant les étages supérieurs du Groupe B.
- le sas desservant l'ascenseur du Groupe B.
- l'ascenseur avec sa cage desservant les étages supérieurs du Groupe C.
- le sas desservant l'ascenseur du Groupe C.
- l'escalier avec sa cage desservant les étages supérieurs du Groupe D.
- l'ascenseur avec sa cage desservant les étages supérieurs du Groupe D.
- le sas desservant l'escalier et l'ascenseur du Groupe D.

**C. Les parties privatives ci-après :**

- **UN LOCAL D'ARCHIVES (CAVE BUREAUX)**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : dix/dixmillièmes (10/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales dont le terrain.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0054.**

- **SOIXANTE-NEUF EMPLACEMENTS DE PARKINGS POUR VOITURES NUMÉROTÉS DE « P61 » À « P129 »**, dont l'emplacement de parking numéro P127 est destiné à être occupé par une personne à mobilité réduite, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit, tel qu'il sera délimité au sol par des lignes de peinture ou autres moyens de marquage.

b) en copropriété et indivision forcée : chacun dix/dixmillièmes (10/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales dont le terrain.

**Ayant respectivement les numéros parcellaires réservés suivants : de A284A2P0305 à A284A2P0373.**

**4. Au niveau du premier niveau en sous-sol.**

Lorsqu'on examine ce plan en partant depuis la droite de la rampe d'accès vers les parkings depuis la chaussée d'Ixelles, on y remarque :

**A. Les parties communes générales ci-après :**

- Toutes les fondations, ainsi que le gros-oeuvre.
- Une trémie de désenfumage ;
- Les différents paliers, couloirs, sas et dégagements desservant les locaux techniques, caves et les emplacements de parking.

- Les gaines techniques et trémies de ventilation, d'aération et d'extraction d'air vicié des caves et des emplacements de parkings.

- Différents locaux techniques ou d'entretien.

- un bassin d'orage avec citerne ;

- les différents locaux compteurs eau, gaz et électricité ;

- un local technique « groupe diesel » ;

- le local « chaufferie » ;

- le local « cabine haute tension » ;

- La rampe d'accès véhicules depuis le niveau rez-de-chaussée coté chaussée d'Ixelles ;

- La rampe de sortie véhicules vers le rez-de-chaussée coté rue de la Croix ;

- La double rampe véhicules assurant la liaison entre les niveaux – 1 et – 2 du complexe de parkings ;

- L'aire de circulation et de manœuvres des emplacements de parking à ce niveau.

**Observation.**

Nonobstant le fait que ces éléments constituent des parties communes de la Résidence Elysée - Elyseum, objet du présent Acte, il n'en reste pas moins que comme indiqué ci-après dans les présents statuts de la copropriété, les frais d'entretien, de réparations et de renouvellement de la rampe d'accès avec sa porte, ainsi que de l'aire de circulation et de manoeuvres, ainsi que tous les équipements

techniques spécifiques à l'exploitation des emplacements de parkings seront exclusivement supportés par les propriétaires des emplacements de parking dans ladite Résidence Elysée - Elyseum et ce sur base du critère de l'utilité de ces parties communes aux seuls emplacements de parkings.

**B. Les parties communes particulières propres à certains groupes :**

- l'ascenseur avec sa cage desservant les étages supérieurs du Groupe A.
- l'escalier avec sa cage desservant les étages supérieurs du Groupe A.
- le sas desservant l'escalier et l'ascenseur du Groupe A.
- l'ascenseur avec sa cage desservant les étages supérieurs du Groupe B.
- le sas desservant l'ascenseur du Groupe B.
- l'ascenseur avec sa cage desservant les étages supérieurs du Groupe C.
- le sas desservant l'ascenseur du Groupe C.
- l'escalier avec sa cage desservant les étages supérieurs du Groupe D.
- l'ascenseur avec sa cage desservant les étages supérieurs du Groupe D.
- le sas desservant l'escalier et l'ascenseur du Groupe D.
- l'ascenseur avec sa cage desservant les étages supérieurs du Groupe E.
- le sas desservant l'ascenseur du Groupe E.
- l'ascenseur avec sa cage desservant les étages supérieurs du Groupe F.
- le sas desservant l'ascenseur du Groupe F.

**C. Les parties privatives ci-après :**

- **SOIXANTE EMPLACEMENTS DE PARKINGS POUR VOITURES NUMÉROTÉS DE « P1 » À « P60 »**, dont deux – étant les emplacements de parking numéros 15 et 58 – sont destinés à être occupés par une personne à mobilité réduite, comprenant chacun :

a) en propriété privée et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit, tel qu'il sera délimité au sol par des lignes de peinture ou autres moyens de marquage.

b) en copropriété et indivision forcée : chacun dix/dixmillièmes (10/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales dont le terrain.

**Ayant respectivement les numéros parcellaires réservés suivants : de A284A2P0245 à A284A2P03040.**

- **UNE CAVE COMMERCE REPRISE COMME CAVE BUREAU DANS LA DOCUMENTATION STIPAD**, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : six/dixmillièmes (6/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales dont le terrain.

Ayant le numéro parcelle réservé suivant : A284A2P0053.

- **DIX-NEUF CAVES NUMÉROTÉES DE « K.8 » À « K.26 »**, comprenant chacune :

a) en propriété privée et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : chacune deux/dixmillièmes (2/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales dont le terrain.

**Ayant respectivement les numéros parcellaires réservés suivants : de A284A2P0135 à A284A2P0153.**

**5. Au-niveau du rez-de-chaussée.**

Lorsqu'on examine ce plan de gauche à droite face à l'immeuble depuis la voirie nouvelle, on y remarque :

**A. Les parties communes générales ci-après :**

- Toutes les fondations, ainsi que le gros-oeuvre.
- L'amorce de la rampe d'accès du complexe de parkings en sous-sols avec sa rampe menant au sous-sol -1, à laquelle on accède depuis la chaussée d'Ixelles ;
- L'amorce de la rampe de sortie du complexe de parkings en sous-sols avec sa rampe menant du sous-sol -1 au rez-de-chaussée et donnant dans la rue de la Croix ;

**Observation.**

Nonobstant le fait que ces éléments constituent des parties communes de la Résidence Elysée - Elyseum, objet du présent Acte, il n'en reste pas moins que comme indiqué ci-après dans les présents statuts de la copropriété, les frais d'entretien, de réparations et de renouvellement de la rampe d'accès

avec sa porte, ainsi que de l'aire de circulation et de manoeuvres, ainsi que tous les équipements techniques spécifiques à l'exploitation des emplacements de parkings seront exclusivement supportés par les propriétaires des emplacements de parking dans ladite Résidence Elysée - Elyseum et ce sur base du critère de l'utilité de ces parties communes aux seuls emplacements de parkings.

- la cour intérieure ;
- l'accès pompiers à la cour intérieure avec sa double grille d'accès ;
- le local poubelles ;
- le local « vélos » comprenant 138 emplacements ;
- Un deuxième local poubelles ;
- un couloir d'accès depuis la cour intérieure desservant le sas du groupe E, le local « poubelles » et le local « vélos » ;
- la trémie de désenfumage ;
- Les différentes terrasses en intérieur d'îlot donnant sur la cour intérieure à jouissance exclusive des appartements D01, E01 et F02 du rez-de-chaussée dans le prolongement desquels ces terrasses sont implantées :

- La zone de jardin à l'arrière de l'Immeuble lorsqu'on le regarde depuis la rue de la Croix ; divisée en huit zones de jardin à jouissance exclusive des appartements du rez-de-chaussée dans le prolongement desquels ces zones sont implantées :

- La zone de jardin extrême droite dont la jouissance exclusive à charge d'entretien est réservée aux propriétaires et/ou occupants de l'appartement F01 ;
- La zone de jardin à droite dont la jouissance exclusive à charge d'entretien est réservée aux propriétaires et/ou occupants de l'appartement G01 ;
- La zone de jardin à droite dont la jouissance exclusive à charge d'entretien est réservée aux propriétaires et/ou occupants de l'appartement G02 ;
- La zone de jardin centrale dont la jouissance exclusive à charge d'entretien est réservée aux propriétaires et/ou occupants de l'appartement H01 ;
- La zone de jardin à gauche dont la jouissance exclusive à charge d'entretien est réservée aux propriétaires et/ou occupants de l'appartement H02 ;
- La zone de jardin à gauche dont la jouissance exclusive à charge d'entretien est réservée aux propriétaires et/ou occupants de l'appartement H03 ;
- La zone de jardin à l'extrême gauche dont la jouissance exclusive à charge d'entretien est réservée aux propriétaires et/ou occupants de l'appartement H04 ;

**B. Les parties communes particulières propres à chaque groupe :**

***Dans le Groupe A :***

- un sas ;
- un hall d'entrée depuis le sas ;
- un local d'entretien ;
- un escalier avec sa cage desservant le sous-sol ;
- un escalier avec sa cage desservant les étages supérieurs du Groupe A ;
- un ascenseur avec sa cage desservant à la fois les sous-sols et les étages supérieurs du Groupe A ;
- un local « poussettes » ;

***Dans le Groupe B :***

- un sas ;
- un hall d'entrée depuis le sas ;
- un escalier avec sa cage desservant les étages supérieurs du Groupe B ;
- un ascenseur avec sa cage desservant à la fois les sous-sols et les étages supérieurs du Groupe B ;
- un local « poussettes » ;

***Dans le Groupe C :***

- un sas depuis la cour intérieure ;
- un hall d'entrée depuis le sas ;
- un escalier avec sa cage desservant les étages supérieurs du Groupe C ;
- un ascenseur avec sa cage desservant à la fois les sous-sols et les étages supérieurs du Groupe C ;
- un local « poussettes » ;

**Dans le Groupe D :**

- un sas accessible depuis le passage « pompiers »;
- un hall d'entrée depuis le sas ;
- l'escalier vers les parkings avec un sas ;
- un escalier avec sa cage desservant les étages supérieurs du Groupe D ;
- un ascenseur avec sa cage desservant à la fois les sous-sols et les étages supérieurs du Groupe D ;

**Dans le Groupe E :**

- un sas accessible depuis le couloir commun ;
- passage « pompiers »;
- un hall d'entrée depuis le sas ;
- un escalier avec sa cage desservant les étages supérieurs du Groupe E ;
- un ascenseur avec sa cage desservant à la fois le premier sous-sol et les étages supérieurs du

Groupe E ;

**Dans le Groupe F :**

- un sas depuis la cour intérieure ;
- un hall d'entrée depuis le sas ;
- un escalier avec sa cage desservant les étages supérieurs du Groupe F ;
- un ascenseur avec sa cage desservant à la fois le premier sous-sol et les étages supérieurs du

Groupe F ;

**Dans le Groupe G :**

- un escalier extérieur avec sa cage implanté dans la cour intérieure et desservant les étages supérieurs du Groupe G ;

**Dans le Groupe H :**

- un escalier extérieur avec sa cage implanté dans la cour intérieure et desservant les étages supérieurs du Groupe H ;

**C. Les parties privatives ci-après :**

- **HUIT CAVES NUMÉROTÉES DE « K.00 » À « K0.7 »**, comprenant chacune :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : chacune deux/dixmillièmes (2/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales dont le terrain.

**Ayant respectivement les numéros parcellaires réservés suivants : de A284A2P0127 à A284A2P0134.**

- **LA GRANDE SURFACE DIVISIBLE À USAGE DE COMMERCE ET DE BUREAUX SE DÉVELOPPANT SUR TOUTE LA PARTIE DU COMPLEXE IMMOBILIER SITUÉE ENTRE LA RAMPE D'ACCÈS VERS LES PARKINGS ET LA RAMPE DE SORTIE DU COMPLEXE DE PARKINGS, À L'ANGLE DE LA CHAUSSÉE D'IXELLES ET DE LA RUE DE LA CROIX**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la grande surface divisible proprement dite avec ses quatre portes d'accès depuis les voiries avoisinantes.

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent cinquantedeux/dixmillièmes (252/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales dont le terrain, étant entendu qu'en cas de division il sera attribué à la partie de cette grande surface dénommée :

- bureau R1 au plan et au tableau des quotités : trente-neuf/dixmillièmes (39/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales dont le terrain.

- commerce R2 au plan et au tableau des quotités : cent huit/dixmillièmes (108/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales dont le terrain.

- bureau R3 au plan et au tableau des quotités : vingt-et-un/dixmillièmes (21/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales dont le terrain.

- bureau R4 au plan et au tableau des quotités : quatre-vingt-quatre /dixmillièmes (84/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales dont le terrain.

**Ayant respectivement les numéros parcellaires réservés suivants :**

R1 : A284A2P0035

R2 : A284A2P0057

R3 : A284A2P0036

R4 : A284A2P0037

**DANS LE GROUPE A :**

Néant.

**DANS LE GROUPE B :**

Néant.

**DANS LE GROUPE C :**

Néant.

**DANS LE GROUPE D :**

- L'APPARTEMENT « D01 » À DROITE DE L'ACCÈS « POMPIERS », TRAVERSANT, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, living avec cuisine ouverte, water-closet, buanderie, salle de bain avec water-closet, salle de douche et deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-six/dixmillièmes (66/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en jouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe D » : soixante-six/mille vingtièmes (66/1.020èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe D ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien de la terrasse en façade arrière donnant sur la cour intérieure.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0058.**

**DANS LE GROUPE E :**

- L'APPARTEMENT « E01 » À DROITE DU HALL COMMUN DU GROUPE E, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, salle de douche, water-closet, buanderie, hall de nuit, une salle de bain avec water-closet, deux chambres et un living avec cuisine ouverte.

b) en copropriété et indivision forcée : septante-sept/dixmillièmes (77/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en jouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe E » : septante-sept/mille quatre cent vingt-troisièmes (77/1.423èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe E ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien de la terrasse en façade arrière donnant sur la cour intérieure.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0074.**

**DANS LE GROUPE F :**

- L'APPARTEMENT « F01 » À GAUCHE DU HALL COMMUN DU GROUPE F, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, living avec cuisine ouverte, une chambre, un dressing, une salle de bain avec water-closet et une buanderie.

b) en copropriété et indivision forcée : cinquante-sept/dixmillièmes (57/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en jouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe F » : cinquante-sept/mille cent nonante-cinquièmes (57/1.195èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe F ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien de la zone de jardin avec terrasse en façade arrière.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0094.**

- L'APPARTEMENT « F02 » À DROITE DU HALL COMMUN DU GROUPE F, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, living, cuisine, une salle de bain avec water-closet, une salle de douche, une buanderie et deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-neuf/dixmillièmes (69/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en jouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe F » : soixante-neuf/mille cent nonante-cinquièmes (69/1.195èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe F ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien de la terrasse en façade arrière donnant sur la cour intérieure.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0095.**

**DANS LE GROUPE G :**

- L'APPARTEMENT « G01 » À DROITE AU FOND DE LA COUR INTÉRIEURE LORSQU'ON REGARDE LE COMPLEXE IMMOBILIER DEPUIS LA RUE DE LA CROIX, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, living avec cuisine ouverte, une buanderie, une chambre avec un coin un dressing et une salle de bain.

b) en copropriété et indivision forcée : cinquante/dixmillièmes (50/10.000èmes) indivis dans les

parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe G » : cinquante/deux cent quatre-vingt-septièmes (50/287èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe G ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien de la zone de jardin avec terrasse en façade arrière.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0113.**

**- L'APPARTEMENT « G02 » AU CENTRE DROIT AU FOND DE LA COUR INTÉRIEURE LORSQU'ON REGARDE LE COMPLEXE IMMOBILIER DEPUIS LA RUE DE LA CROIX**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, living avec cuisine ouverte, une buanderie, hall de nuit, trois chambres, une salle de douche et une salle de bain avec un water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée : septante-sept/dixmillièmes (77/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe G » : septante-sept/deux cent quatre-vingt-septièmes (77/287èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe G ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien de la zone de jardin avec terrasse en façade arrière et de la terrasse côté cour intérieure.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0114.**

**DANS LE GROUPE H :**

**- L'APPARTEMENT « H01 » AU CENTRE GAUCHE AU FOND DE LA COUR INTÉRIEURE LORSQU'ON REGARDE LE COMPLEXE IMMOBILIER DEPUIS LA RUE DE LA CROIX**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, une salle de douche, water-closet, une salle de bain, deux chambres, un living avec cuisine ouverte et une buanderie.

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-cinq/dixmillièmes (65/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe H » : soixante-cinq/quatre cent quatrièmes (65/404èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe H ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien de la zone de jardin en façade arrière et de la terrasse côté cour intérieure.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0119.**

**- L'APPARTEMENT « H02 » AU CENTRE GAUCHE AU FOND DE LA COUR INTÉRIEURE LORSQU'ON REGARDE LE COMPLEXE IMMOBILIER DEPUIS LA RUE DE LA CROIX**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, buanderie, water-closet, une chambre, une salle de bain, une deuxième chambre, une salle de douche et un living avec cuisine ouverte.

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-sept/dixmillièmes (67/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe H » : soixante-sept/quatre cent quatrièmes (67/404èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe H ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien de la zone de jardin en façade arrière et de la terrasse côté cour intérieure.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0120.**

**- L'APPARTEMENT « H03 » AU CENTRE GAUCHE AU FOND DE LA COUR INTÉRIEURE LORSQU'ON REGARDE LE COMPLEXE IMMOBILIER DEPUIS LA RUE DE LA CROIX**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, une chambre, buanderie, salle de bain, water-closet et un living avec cuisine ouverte.

b) en copropriété et indivision forcée : quarante-sept/dixmillièmes (47/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe H » : quarante-sept/quatre cent quatrièmes (47/404èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe H ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien de la zone de jardin en façade arrière et de la terrasse côté cour intérieure.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0121.**

**- L'APPARTEMENT « H04 » À L'EXTRÊME GAUCHE AU FOND DE LA COUR INTÉRIEURE LORSQU'ON REGARDE LE COMPLEXE IMMOBILIER DEPUIS LA RUE DE LA CROIX**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, buanderie, water-closet, une chambre avec coin un dressing, une salle de bain et un living avec cuisine ouverte.

b) en copropriété et indivision forcée : cinquante-deux/dixmillièmes (52/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en jouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe H » : cinquante-deux/quatre cent quatrièmes (52/404èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe H ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien de la zone de jardin en façade arrière et de la terrasse côté cour intérieure.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0122.**

**6. Au-niveau du premier étage.**

Lorsqu'on examine ce plan de gauche à droite face à l'immeuble depuis la voirie nouvelle, on y remarque :

**A. Les parties communes générales ci-après :**

- Le gros-oeuvre.
- Une partie de la toiture au-dessus du rez-de-chaussée, affectée partiellement à l'usage de trois terrasses à jouissance exclusive des appartements A11, A12 et B15 ;
- Les différents balcons et terrasses en façades avant à front de rue, arrière et en intérieur d'îlot, affectées à la jouissance exclusive des appartements dans le prolongement desquels ces balcons et terrasses sont implantés :

- la trémie de désenfumage ;

**B. Les parties communes particulières propres à chaque groupe :**

***Dans le Groupe A :***

- un escalier avec sa cage desservant les étages du Groupe A ;
- un ascenseur avec sa cage desservant les étages supérieurs du Groupe A ;
- un palier ;

***Dans le Groupe B :***

- un escalier avec sa cage desservant les étages du Groupe B ;
- un ascenseur avec sa cage desservant les étages supérieurs du Groupe B ;
- un palier ;

***Dans le Groupe C :***

- un escalier avec sa cage desservant les étages du Groupe C ;
- un ascenseur avec sa cage desservant les étages supérieurs du Groupe C ;
- un palier ;

***Dans le Groupe D :***

- un escalier avec sa cage desservant les étages du Groupe D ;
- un ascenseur avec sa cage desservant les étages supérieurs du Groupe D ;
- un palier ;

***Dans le Groupe E :***

- un escalier avec sa cage desservant les étages du Groupe E ;
- un ascenseur avec sa cage desservant les étages supérieurs du Groupe E ;
- un palier ;

***Dans le Groupe F :***

- un escalier avec sa cage desservant les étages du Groupe F ;
- un ascenseur avec sa cage desservant les étages supérieurs du Groupe F ;
- un palier ;

***Dans le Groupe G :***

- un escalier extérieur avec sa cage implanté dans la cour intérieure et desservant les étages du Groupe G ;

- une coursive desservant les appartements de ce niveau ;

***Dans le Groupe H :***

- un escalier extérieur avec sa cage implanté dans la cour intérieure et desservant les étages supérieurs du Groupe H ;

- une coursive desservant les appartements de ce niveau ;

**C. Les parties privatives ci-après :**

**DANS LE GROUPE A :**

- L'APPARTEMENT « A11 » À DROITE DE LA RAMPE D'ACCÈS VERS LES PARKINGS, TRAVERSANT,

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, vestiaire, water-closet, living avec cuisine ouverte, hall de nuit, buanderie, salle de bain avec water-closet, salle de douche et trois chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt-un/dixmillièmes (81/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en jouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe A » : quatre-vingt-un/sept cent quatre-vingtièmes (81/780èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe A ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien de la terrasse en façade arrière donnant sur la cour intérieure.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0001.**

**- L'APPARTEMENT « A12 » AU CENTRE EN FAÇADE À FRONT DE LA CHAUSSÉE D'IXELLES,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, living avec cuisine ouverte, water-closet, hall de nuit, salle de douche, buanderie, salle de bain et deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-quatre/dixmillièmes (64/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en jouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe A » : soixante-quatre/sept cent quatre-vingtièmes (64/780èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe A ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien des deux terrasses en façade avant.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0002.**

**DANS LE GROUPE B :**

**- L'APPARTEMENT « B11 » À GAUCHE DU PALIER COMMUN EN FAÇADE ARRIÈRE CÔTÉ COUR INTÉRIEURE,** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, salle de bain avec water-closet, buanderie, hall de nuit, une chambre et un living avec cuisine ouverte.

b) en copropriété et indivision forcée : cinquante-quatre/dixmillièmes (54/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en jouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe B » : cinquante-quatre/mille cinq cent trente-huitièmes (54/1.538èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe B ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien de la terrasse en façade arrière donnant sur la cour intérieure.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0011.**

**- L'APPARTEMENT « B12 » AU CENTRE EN FAÇADE À FRONT DE LA CHAUSSÉE D'IXELLES,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, living avec cuisine ouverte, hall de nuit, salle de douche, salle de bain avec water-closet, buanderie et deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-sept/dixmillièmes (67/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en jouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe B » : soixante-sept/mille cinq cent trente-huitièmes (67/1.538èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe B ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon en façade avant.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0012.**

**- LE STUDIO « B13 » EN FAÇADE À L'ANGLE DE LA CHAUSSÉE D'IXELLES ET DE LA RUE DE LA CROIX,** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, buanderie, living avec cuisine ouverte et coin à dormir et salle de bain, buanderie.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit/dixmillièmes (38/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en jouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe B » : trente-huit/mille cinq cent trente-huitièmes (38/1.538èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe B ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon en façade avant.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0013.**

**- LE STUDIO « B14 » EN FAÇADE AVANT, À L'EXTRÊME GAUCHE CÔTÉ RUE DE LA CROIX,**  
comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : hall d'entrée, buanderie, salle de douche avec water-closet et living avec cuisine ouverte et coin à dormir.

b) en copropriété et indivision forcée : vingt-cinquièmes/dixmillièmes (25/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en jouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe B » : vingt-cinq/mille cinq cent trente-huitièmes (25/1.538èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe B ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon en façade avant.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0014.**

**- L'APPARTEMENT « B15 » TRAVERSANT, À GAUCHE DU COMPLEXE IMMOBILIER LORSQU'ON LE REGARDE DEPUIS LA RUE DE LA CROIX, comprenant :**

a) en propriété privée et exclusive : hall d'entrée, water-closet, living avec cuisine ouverte, buanderie, salle de douche, salle de bain avec water-closet, buanderie et deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : cinquante-neuf/dixmillièmes (59/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en jouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe B » : cinquante-neuf/mille cinq cent trente-huitièmes (59/1.538èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe B ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien de la terrasse en façade arrière côté cour intérieure.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0015.**

**DANS LE GROUPE C :**

**- L'APPARTEMENT « C11 » À GAUCHE DU PALIER COMMUN, TRAVERSANT, comprenant :**

a) en propriété privée et exclusive : hall d'entrée, water-closet, living avec cuisine ouverte, buanderie, salle de bain et deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : cinquante-six/dixmillièmes (56/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en jouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe C » : cinquante-six/huit cent septante-septièmes (56/877èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe C ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon en façade arrière côté cour intérieure et en façade avant.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0038.**

**- LE STUDIO « C12 » EN FAÇADE AVANT À FRONT DE LA RUE DE LA CROIX, comprenant :**

a) en propriété privée et exclusive : hall d'entrée, water-closet, salle de douche, buanderie et living avec cuisine ouverte et coin à dormir.

b) en copropriété et indivision forcée : vingt-quatre/dixmillièmes (24/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en jouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe C » : vingt-quatre/huit cent septante-septièmes (24/877èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe C ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon en façade avant.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0039.**

**- L'APPARTEMENT « C13 » À DROITE DU PALIER COMMUN, TRAVERSANT, comprenant :**

a) en propriété privée et exclusive : hall d'entrée, water-closet, buanderie, living cuisine, hall de nuit, buanderie, salle de douche, salle de bain avec water-closet et deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-neuf/dixmillièmes (69/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en jouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe C » : soixante-neuf/huit cent septante-septièmes (69/877èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe C ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon en façade arrière côté cour intérieure et en façade avant.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0040.**

**DANS LE GROUPE D :**

**- LE STUDIO « D11 » EN FAÇADE ARRIÈRE CÔTÉ COUR INTÉRIEURE, comprenant :**

a) en propriété privée et exclusive : hall d'entrée, buanderie, living avec cuisine ouverte et coin à dormir et salle de bain avec water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-neuf/dixmillièmes (39/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en jouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe D » : trente-neuf/mille vingtièmes (39/1.020èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe D ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon en façade arrière côté cour intérieure.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant :**

\$\$ : \$\$\$

- **L'APPARTEMENT « D12 » EN FAÇADE AVANT CÔTÉ RUE DE LA CROIX, AU CENTRE,** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, salle de douche, une chambre, living avec cuisine ouverte et buanderie.

b) en copropriété et indivision forcée : quarante-deux/dixmillièmes (42/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en jouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe D » : quarante-deux/mille vingtièmes (42/1.020èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe D ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien de la terrasse en façade avant.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0059.**

- **LE STUDIO « D13 » EN FAÇADE AVANT, CÔTÉ RUE DE LA CROIX,** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, buanderie, living avec cuisine ouverte et coin à dormir et salle de douche avec water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée : vingt-sixdixmillièmes (26/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en jouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe D » : vingt-six/mille vingtièmes (26/1.020èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe D ».

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0060.**

**DANS LE GROUPE E :**

- **L'APPARTEMENT « E11 » À GAUCHE DU PALIER COMMUN DU GROUPE E, TRAVERSANT,** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, buanderie, living avec cuisine ouverte, une chambre et une salle de bain.

b) en copropriété et indivision forcée : cinquante-et-un/dixmillièmes (51/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en jouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe E » : cinquante-et-un/mille quatre cent vingt-troisièmes (51/1.423èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe E ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon en façade arrière donnant sur la cour intérieure.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0075.**

- **L'APPARTEMENT « E12 » AU CENTRE DU PALIER COMMUN DU GROUPE E, À FRONT DE LA RUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES,** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, salle de bain avec water-closet, deux chambres, living avec cuisine ouverte et buanderie.

b) en copropriété et indivision forcée : cinquante-sept/dixmillièmes (57/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en jouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe E » : cinquante-sept/mille quatre cent vingt-troisièmes (57/1.423èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe E ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon en façade avant donnant sur la rue des Champs-Élysées.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0076.**

- **L'APPARTEMENT « E13 » À DROITE DU PALIER COMMUN DU GROUPE E, EN FAÇADE AVANT, À L'ANGLE DE LA RUE DE LA CROIX ET DE LA RUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES,** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, buanderie, living avec cuisine ouverte, une salle de bain avec water-closet et deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-sept/dixmillièmes (67/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en jouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe E » : soixante-sept/mille quatre cent vingt-troisièmes (67/1.423èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe E ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon en façade avant côté rue de la Croix ;

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0077.**

**- L'APPARTEMENT « E14 » À DROITE DU PALIER COMMUN DU GROUPE E, EN FAÇADE ARRIÈRE DONNANT SUR COUR INTÉRIEURE,** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, vestiaire, water-closet, buanderie, living avec cuisine ouverte, une chambre et une salle de bain.

b) en copropriété et indivision forcée : cinquante-neuf/dixmillièmes (59/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe E » : cinquante-neuf/mille quatre cent vingt-troisièmes (59/1.423èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe E ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon d'angle en façade arrière donnant sur la cour intérieure.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0078.**

**DANS LE GROUPE F :**

**- L'APPARTEMENT « F11 » À GAUCHE DU HALL COMMUN DU GROUPE F, TRAVERSANT,** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, living, cuisine, buanderie, hall de nuit, deux chambres et une salle de bain avec water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée : cinquante-six/dixmillièmes (56/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe F » : cinquante-six/mille cent nonante-cinquièmes (56/1.195èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe F ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien de la terrasse en façade avant.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0096.**

**- L'APPARTEMENT « F12 » AU CENTRE DU PALIER COMMUN DU GROUPE F, À FRONT DE LA RUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES,** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, salle de bain, une chambre, living avec cuisine ouverte et buanderie.

b) en copropriété et indivision forcée : quarante-trois/dixmillièmes (43/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe E » : quarante-trois/mille cent nonante-cinquièmes (43/1.195èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe F ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien de la terrasse en façade avant donnant sur la rue des Champs-Élysées.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0097.**

**- L'APPARTEMENT « F13 » À DROITE DU HALL COMMUN DU GROUPE F, TRAVERSANT,** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, living, cuisine, buanderie, hall de nuit, une salle de douche, une salle de bain avec water-closet et deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-six/dixmillièmes (66/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe F » : soixante-six/mille cent nonante-cinquièmes (66/1.195èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe F ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien de la terrasse en façade avant côté cour intérieure et de la terrasse en façade arrière donnant sur la cour intérieure.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0098.**

**- LE STUDIO « F14 » EN FAÇADE ARRIÈRE AU FOND DE LA COUR INTÉRIEURE CÔTÉ DROIT LORSQU'ON REGARDE LE COMPLEXE IMMOBILIER DEPUIS LA RUE DE LA CROIX,** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, salle de bain, buanderie, living avec cuisine ouverte et coin à dormir.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-six/dixmillièmes (36/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe F » : trente-six/mille cent nonante-cinquièmes (36/1.195èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe F ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien de la terrasse en façade arrière côté jardin.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0099.**

**DANS LE GROUPE G :**

**- LE STUDIO « G11 » EN FAÇADE ARRIÈRE AU FOND DE LA COUR INTÉRIEURE CÔTÉ DROIT LORSQU'ON REGARDE LE COMPLEXE IMMOBILIER DEPUIS LA RUE DE LA CROIX, comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, salle de bain avec water-closet, buanderie, living avec cuisine ouverte et coin à dormir.

b) en copropriété et indivision forcée : vingt-neuf/dixmillièmes (29/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en jouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe G » : vingt-neuf/deux cent quatre-vingt-septièmes (29/287èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe G ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien de la terrasse en façade arrière côté jardin.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0115.**

**- LE STUDIO « G12 » EN FAÇADE ARRIÈRE AU FOND DE LA COUR INTÉRIEURE CÔTÉ CENTRE DROIT LORSQU'ON REGARDE LE COMPLEXE IMMOBILIER DEPUIS LA RUE DE LA CROIX, comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, salle de bain, water-closet, buanderie, living avec cuisine ouverte et coin à dormir.

b) en copropriété et indivision forcée : vingt-huit/dixmillièmes (28/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en jouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe G » : vingt-huit/deux cent quatre-vingt-septièmes (28/287èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe G ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien de la terrasse en façade arrière côté jardin.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0116.**

**- L'APPARTEMENT-DUPLEX « G13 » AU CENTRE DROIT AU FOND DE LA COUR INTÉRIEURE LORSQU'ON REGARDE LE COMPLEXE IMMOBILIER DEPUIS LA RUE DE LA CROIX, comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :

- au premier étage : hall d'entrée, water-closet, living avec cuisine ouverte et escalier privatif vers le deuxième étage,

- au deuxième étage : hall de nuit, une buanderie, deux chambres et une salle de bain.

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-deux/dixmillièmes (62/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en jouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe G » : soixante-deux/deux cent quatre-vingt-septièmes (62/287èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe G ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien de la terrasse en façade arrière côté jardin au premier étage et de la grande terrasse gauche ainsi que de la terrasse en façade arrière côté jardin au deuxième étage

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0117.**

**- L'APPARTEMENT « G14 » AU CENTRE DROIT AU FOND DE LA COUR INTÉRIEURE LORSQU'ON REGARDE LE COMPLEXE IMMOBILIER DEPUIS LA RUE DE LA CROIX, TRAVERSANT, comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, chambre, salle de douche, water-closet, living avec cuisine ouverte et une buanderie.

b) en copropriété et indivision forcée : quarante-et-un/dixmillièmes (41/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en jouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe G » : quarante-et-un/deux cent quatre-vingt-septièmes (41/287èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe G ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien de la de la terrasse en façade arrière côté jardin.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0118.**

**DANS LE GROUPE H :**

**- L'APPARTEMENT-DUPLEX « H11 » AU CENTRE DROIT AU FOND DE LA COUR INTÉRIEURE LORSQU'ON REGARDE LE COMPLEXE IMMOBILIER DEPUIS LA RUE DE LA CROIX, comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :

- au premier étage : hall d'entrée, escalier privatif vers le deuxième étage, hall de nuit, water-closet, deux chambres, une salle de bain avec water-closet, une salle de douche et une buanderie.

- au deuxième étage : living avec cuisine ouverte

b) en copropriété et indivision forcée : septante-quatre/dixmillièmes (74/10.000èmes) indivis dans

les parties communes générales, dont le terrain.

c) en jouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe H » : septante-quatre/quatre cent quatrièmes (74/404èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe H ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien de la terrasse en façade arrière côté jardin au premier étage et de la grande terrasse à droite de l'appartement et à l'arrière côté jardin au deuxième étage

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0123.**

**- LE STUDIO « H12 » AU CENTRE GAUCHE AU FOND DE LA COUR INTÉRIEURE LORSQU'ON REGARDE LE COMPLEXE IMMOBILIER DEPUIS LA RUE DE LA CROIX, comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, salle de bain, living avec cuisine ouverte et coin à dormir et une buanderie.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-et-un/dixmillièmes (31/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en jouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe H » : trente-et-un/quatre cent quatrièmes (31/404èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe H ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien de la terrasse en façade arrière côté jardin ;

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0124.**

**- LE STUDIO « H13 » AU CENTRE GAUCHE AU FOND DE LA COUR INTÉRIEURE LORSQU'ON REGARDE LE COMPLEXE IMMOBILIER DEPUIS LA RUE DE LA CROIX, comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, salle de douche, living avec cuisine ouverte et coin à dormir et une buanderie.

b) en copropriété et indivision forcée : vingt-sept/dixmillièmes (27/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en jouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe H » : vingt-sept/quatre cent quatrièmes (27/404èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe H ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien de la terrasse en façade arrière côté jardin ;

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0125.**

**- L'APPARTEMENT « H14 » À L'EXTRÊME GAUCHE AU FOND DE LA COUR INTÉRIEURE LORSQU'ON REGARDE LE COMPLEXE IMMOBILIER DEPUIS LA RUE DE LA CROIX, comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, buanderie, cuisine, living, une chambre avec un coin dressing et une salle de bain.

b) en copropriété et indivision forcée : quarante-et-un/dixmillièmes (41/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en jouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe H » : quarante-et-un/quatre cent quatrièmes (41/404èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe H ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien de la terrasse en façade arrière côté jardin ;

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0126.**

#### **7. Au-niveau du deuxième étage.**

Lorsqu'on examine ce plan de gauche à droite face à l'immeuble depuis la voirie nouvelle, on y remarque :

##### **A. Les parties communes générales ci-après :**

- Le gros-oeuvre.

- Une partie de la toiture au-dessus du premier étage, affectée partiellement à l'usage de trois terrasses à jouissance exclusive des appartements F24, G13 et H11 ;

- Les différents balcons et terrasses en façades avant à front de rue, arrière et en intérieur d'îlot, affectées à la jouissance exclusive des appartements dans le prolongement desquels ces balcons et terrasses sont implantés :

- la trémie de désenfumage ;

##### **B. Les parties communes particulières propres à chaque groupe :**

###### ***Dans le Groupe A :***

- un escalier avec sa cage desservant les étages du Groupe A ;

- un ascenseur avec sa cage desservant les étages supérieurs du Groupe A ;

- un palier ;

###### ***Dans le Groupe B :***

- un escalier avec sa cage desservant les étages du Groupe B ;

- un ascenseur avec sa cage desservant les étages supérieurs du Groupe B ;
- un palier ;

***Dans le Groupe C :***

- un escalier avec sa cage desservant les étages du Groupe C ;
- un ascenseur avec sa cage desservant les étages supérieurs du Groupe C ;
- un palier ;

***Dans le Groupe D :***

- un escalier avec sa cage desservant les étages du Groupe D ;
- un ascenseur avec sa cage desservant les étages supérieurs du Groupe D ;
- un palier ;

***Dans le Groupe E :***

- un escalier avec sa cage desservant les étages du Groupe E ;
- un ascenseur avec sa cage desservant les étages supérieurs du Groupe E ;
- un palier ;

***Dans le Groupe F :***

- un escalier avec sa cage desservant les étages du Groupe F ;
- un ascenseur avec sa cage desservant les étages supérieurs du Groupe F ;
- un palier ;

**C. Les parties privatives ci-après :**

**DANS LE GROUPE A :**

- **L'APPARTEMENT « A21 » À DROITE DE LA RAMPE D'ACCÈS VERS LES PARKINGS, TRAVERSANT,** comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive :** hall d'entrée, vestiaire, water-closet, living avec cuisine ouverte, hall de nuit, buanderie, salle de bain avec water-closet, salle de douche et trois chambres.

b) **en copropriété et indivision forcée :** quatre-vingt-cinq/dixmillièmes (85/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe A » : quatre-vingt-cinq/sept cent quatre-vingtièmes (85/780èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe A ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien de la terrasse en façade arrière donnant sur la cour intérieure.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0003.**

- **L'APPARTEMENT « A22 » AU CENTRE EN FAÇADE À FRONT DE LA CHAUSSÉE D'IXELLES,** comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive :** hall d'entrée, water-closet, living avec cuisine ouverte, water-closet, hall de nuit, salle de douche, buanderie, salle de bain et deux chambres.

b) **en copropriété et indivision forcée :** septante-et-un/dixmillièmes (71/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe A » : septante-et-un/sept cent quatre-vingtièmes (71/780èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe A ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien des deux balcons en façade avant.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0004.**

**DANS LE GROUPE B :**

- **L'APPARTEMENT « B21 » À GAUCHE DU PALIER COMMUN EN FAÇADE ARRIÈRE CÔTÉ COUR INTÉRIEURE,** comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive :** hall d'entrée, water-closet, salle de bain, buanderie, une chambre et un living avec cuisine ouverte.

b) **en copropriété et indivision forcée :** cinquante-six/dixmillièmes (56/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe B » : cinquante-six/mille cinq cent trente-huitièmes (56/1.538èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe B ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon en façade arrière donnant sur la cour intérieure.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0016.**

- **L'APPARTEMENT « B22 » AU CENTRE EN FAÇADE À FRONT DE LA CHAUSSÉE D'IXELLES,**

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, living avec cuisine ouverte, salle de douche, salle de bain avec water-closet, buanderie et deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : septante-quatre/dixmillièmes (74/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe B » : septante-quatre/mille cinq cent trente-huitièmes (74/1.538èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe B ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon en façade avant.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0017.**

**- LE STUDIO « B23 » EN FAÇADE À L'ANGLE DE LA CHAUSSÉE D'IXELLES ET DE LA RUE DE LA CROIX,** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, buanderie, living avec cuisine ouverte et coin à dormir et salle de bain, buanderie.

b) en copropriété et indivision forcée : quarante-deux/dixmillièmes (42/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe B » : quarante-deux/mille cinq cent trente-huitièmes (42/1.538èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe B ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon en façade avant.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0018.**

**- LE STUDIO « B24 » EN FAÇADE AVANT, À L'EXTRÊME GAUCHE CÔTÉ RUE DE LA CROIX,** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, buanderie, salle de douche avec water-closet et living avec cuisine ouverte et coin à dormir.

b) en copropriété et indivision forcée : vingt-huit/dixmillièmes (28/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe B » : vingt-huit/mille cinq cent trente-huitièmes (28/1.538èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe B ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon en façade avant.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0019.**

**- L'APPARTEMENT « B25 » TRAVERSANT, À GAUCHE DU COMPLEXE IMMOBILIER LORSQU'ON LE REGARDE DEPUIS LA RUE DE LA CROIX,** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, living avec cuisine ouverte, buanderie, salle de douche, salle de bain avec water-closet, buanderie et deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-six/dixmillièmes (66/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe B » : soixante-six/mille cinq cent trente-huitièmes (66/1.538èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe B ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon en façade arrière côté cour intérieure.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0020.**

**DANS LE GROUPE C :**

**- L'APPARTEMENT « C21 » À GAUCHE DU PALIER COMMUN, TRAVERSANT,** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, living avec cuisine ouverte, buanderie, salle de bain et deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-deux/dixmillièmes (62/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe C » : soixante-deux/huit cent septante-septièmes (62/877èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe C ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon en façade arrière côté cour intérieure et en façade avant.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0041.**

**- LE STUDIO « C22 » EN FAÇADE AVANT À FRONT DE LA RUE DE LA CROIX,** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, salle de douche, buanderie et living avec cuisine ouverte et coin à dormir.

b) en copropriété et indivision forcée : vingt-six/dixmillièmes (26/10.000èmes) indivis dans les

parties communes générales, dont le terrain.

c) en jouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe C » : vingt-six/huit cent septante-septièmes (26/877èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe C ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon en façade avant.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0042.**

**- L'APPARTEMENT « C23 » À DROITE DU PALIER COMMUN, TRAVERSANT, comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, buanderie, living, cuisine, hall de nuit, buanderie, salle de douche, salle de bain avec water-closet et deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : septante-six/dixmillièmes (76/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en jouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe C » : septante-six/huit cent septante-septièmes (76/877èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe C ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon en façade arrière côté cour intérieure et du balcon en façade avant.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0043.**

**DANS LE GROUPE D :**

**- L'APPARTEMENT « D21 » TRAVERSANT, À DROITE DU PALIER COMMUN, comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, hall de nuit, buanderie, salle de douche, salle de bain, trois chambres et un living avec cuisine ouverte.

b) en copropriété et indivision forcée : septante-six/dixmillièmes (76/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en jouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe D » : septante-six/mille vingtièmes (76/1.020èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe D ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien de la terrasse en façade avant et de la terrasse en façade arrière côté cour intérieure.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0062.**

**- LE STUDIO « D22 » EN FAÇADE AVANT, AU CENTRE DU PALIER COMMUN, CÔTÉ RUE DE LA CROIX, comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, buanderie, living avec cuisine ouverte et coin à dormir et salle de douche avec water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée : vingt-huit/dixmillièmes (28/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en jouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe D » : vingt-huit/mille vingtièmes (28/1.020èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe D ».

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0063.**

**- L'APPARTEMENT « D23 » TRAVERSANT, À GAUCHE DU PALIER COMMUN, comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, salle de douche, salle de bain avec water-closet, deux chambres, une buanderie et un living avec cuisine ouverte.

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-cinq/dixmillièmes (65/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en jouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe D » : soixante-cinq/mille vingtièmes (65/1.020èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe D ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon en façade arrière côté cour intérieure.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0064.**

**DANS LE GROUPE E :**

**- L'APPARTEMENT « E21 » À GAUCHE DU PALIER COMMUN DU GROUPE E, TRAVERSANT, comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, buanderie, living avec cuisine ouverte, une chambre et une salle de bain.

b) en copropriété et indivision forcée : cinquante-huit/dixmillièmes (58/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en jouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe E » : cinquante-huit/mille quatre cent vingt-troisièmes (58/1.423èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe E ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon en façade arrière donnant sur la cour

intérieure et du balcon en façade avant côté rue des Champs-Élysées.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0079.**

**- L'APPARTEMENT « E22 » AU CENTRE DU PALIER COMMUN DU GROUPE E, À FRONT DE LA RUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, salle de bain avec water-closet, deux chambres, living avec cuisine ouverte et buanderie.

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-quatre/dixmillièmes (64/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe E » : soixante-quatre/mille quatre cent vingt-troisièmes (64/1.423èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe E ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon en façade avant donnant sur la rue des Champs-Élysées.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0080.**

**- L'APPARTEMENT « E23 » À DROITE DU PALIER COMMUN DU GROUPE E, EN FAÇADE AVANT, À L'ANGLE DE LA RUE DE LA CROIX ET DE LA RUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, buanderie, living avec cuisine ouverte, une salle de bain et deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : septante-quatre/dixmillièmes (74/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe E » : septante-quatre/mille quatre cent vingt-troisièmes (74/1.423èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe E ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon en façade avant côté rue de la Croix et du balcon en façade côté rue des Champs-Élysées ;

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0081.**

**- L'APPARTEMENT « E24 » À DROITE DU PALIER COMMUN DU GROUPE E, EN FAÇADE ARRIÈRE DONNANT SUR COUR INTÉRIEURE**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, vestiaire, water-closet, buanderie, living avec cuisine ouverte, une chambre et une salle de bain.

b) en copropriété et indivision forcée : septante-sept/dixmillièmes (77/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe E » : septante-sept/mille quatre cent vingt-troisièmes (77/1.423èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe E ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon en façade arrière donnant sur la cour intérieure.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0082.**

**DANS LE GROUPE F :**

**- L'APPARTEMENT « F21 » À GAUCHE DU HALL COMMUN DU GROUPE F, TRAVERSANT**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, living, cuisine, buanderie, hall de nuit, deux chambres et une salle de bain avec water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-deux/dixmillièmes (62/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe F » : soixante-deux/mille cent nonante-cinquièmes (62/1.195èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe F ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien de la terrasse en façade avant.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0100.**

**- L'APPARTEMENT « F22 » AU CENTRE DU PALIER COMMUN DU GROUPE F, À FRONT DE LA RUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, salle de bain, une chambre, living avec cuisine ouverte et buanderie.

b) en copropriété et indivision forcée : quarante-neuf/dixmillièmes (49/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe E » : quarante-neuf/mille cent nonante-cinquièmes (49/1.195èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe F ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien de la terrasse en façade avant donnant sur la rue des Champs-Élysées.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0101.**

- **L'APPARTEMENT « F23 » À DROITE DU HALL COMMUN DU GROUPE F, TRAVERSANT,** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, living, cuisine, buanderie, hall de nuit, une salle de douche, une salle de bain avec water-closet et deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : septante-quatre/dixmillièmes (74/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe F » : septante-quatre/mille cent nonante-cinquièmes (74/1.195èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe F ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien de la terrasse en façade avant côté cour intérieure et de la terrasse en façade arrière donnant sur la cour intérieure.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0102.**

- **L'APPARTEMENT « F24 » EN FAÇADE ARRIÈRE AU FOND DE LA COUR INTÉRIEURE CÔTÉ DROIT LORSQU'ON REGARDE LE COMPLEXE IMMOBILIER DEPUIS LA RUE DE LA CROIX,** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, buanderie, salle de bain, une chambre et living avec cuisine ouverte.

b) en copropriété et indivision forcée : cinquante-six/dixmillièmes (56/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe F » : cinquante-six/mille cent nonante-cinquièmes (56/1.195èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe F ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien de la grande terrasse en façade arrière côté jardin et côté cour intérieure, à gauche de l'appartement.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0103.**

**DANS LE GROUPE G :**

- **LA PARTIE HAUTE DE L'APPARTEMENT-DUPLEX « G13 » DÉJÀ DÉCRITE EN MÊME TEMPS QUE LA PARTIE BASSE.**

**DANS LE GROUPE H :**

- **LA PARTIE HAUTE DE L'APPARTEMENT-DUPLEX « H11 » DÉJÀ DÉCRITE EN MÊME TEMPS QUE LA PARTIE BASSE.**

**8. Au-niveau du troisième étage (partiel).**

Lorsqu'on examine ce plan de gauche à droite face à l'immeuble depuis la voirie nouvelle, on y remarque :

**A. Les parties communes générales ci-après :**

- Le gros-oeuvre.

- Les toitures au-dessus du niveau du deuxième étage ;

- Les différents balcons et terrasses en façades avant à front de rue, arrière et en intérieur d'îlot, affectées à la jouissance exclusive des appartements dans le prolongement desquels ces balcons et terrasses sont implantés :

- la trémie de désenfumage ;

**B. Les parties communes particulières propres à chaque groupe :**

***Dans le Groupe A :***

- un escalier avec sa cage desservant les étages du Groupe A ;

- un ascenseur avec sa cage desservant les étages supérieurs du Groupe A ;

- un palier ;

***Dans le Groupe B :***

- un escalier avec sa cage desservant les étages du Groupe B ;

- un ascenseur avec sa cage desservant les étages supérieurs du Groupe B ;

- un palier ;

***Dans le Groupe C :***

- un escalier avec sa cage desservant les étages du Groupe C ;

- un ascenseur avec sa cage desservant les étages supérieurs du Groupe C ;

- un palier ;

**Dans le Groupe D :**

- un escalier avec sa cage desservant les étages du Groupe D ;
- un ascenseur avec sa cage desservant les étages supérieurs du Groupe D ;
- un palier ;

**Dans le Groupe E :**

- un escalier avec sa cage desservant les étages du Groupe E ;
- un ascenseur avec sa cage desservant les étages supérieurs du Groupe E ;
- un palier ;

**Dans le Groupe F :**

- un escalier avec sa cage desservant les étages du Groupe F ;
- un ascenseur avec sa cage desservant les étages supérieurs du Groupe F ;
- un palier ;

**C. Les parties privatives ci-après :**

**DANS LE GROUPE A :**

- L'APPARTEMENT « A31 » À DROITE DE LA RAMPE D'ACCÈS VERS LES PARKINGS, TRAVERSANT, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, vestiaire, water-closet, living avec cuisine ouverte, hall de nuit, buanderie, salle de bain avec water-closet, salle de douche et trois chambres.
- b) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt-cinq/dixmillièmes (85/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.
- c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe A » : quatre-vingt-cinq/sept cent quatre-vingtièmes (85/780èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe A ».
- d) la jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon en façade arrière donnant sur la cour intérieure.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0005.**

- L'APPARTEMENT « A32 » AU CENTRE EN FAÇADE À FRONT DE LA CHAUSSÉE D'IXELLES, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, living avec cuisine ouverte, hall de nuit, salle de douche, buanderie, salle de bain et deux chambres.
- b) en copropriété et indivision forcée : septante-et-un/dixmillièmes (71/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.
- c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe A » : septante-et-un/sept cent quatre-vingtièmes (71/780èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe A ».
- d) la jouissance exclusive à charge d'entretien des deux balcons en façade avant.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0006.**

**DANS LE GROUPE B :**

- L'APPARTEMENT « B31 » À GAUCHE DU PALIER COMMUN EN FAÇADE ARRIÈRE CÔTÉ COUR INTÉRIEURE, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, salle de bain, buanderie, une chambre et un living avec cuisine ouverte.
- b) en copropriété et indivision forcée : cinquante-six/dixmillièmes (56/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.
- c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe B » : cinquante-six/mille cinq cent trente-huitièmes (56/1.538èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe B ».
- d) la jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon en façade arrière donnant sur la cour intérieure.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0021.**

- L'APPARTEMENT « B32 » AU CENTRE EN FAÇADE À FRONT DE LA CHAUSSÉE D'IXELLES, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, living avec cuisine ouverte, salle de douche, salle de bain avec water-closet, buanderie et deux chambres.
- b) en copropriété et indivision forcée : septante-quatre/dixmillièmes (74/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.
- c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe B » : septante-quatre/mille

cinq cent trente-huitièmes (74/1.538èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe B ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon en façade avant.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0022.**

**- L'APPARTEMENT « B33 » EN FAÇADE À L'ANGLE DE LA CHAUSSÉE D'IXELLES ET DE LA RUE DE LA CROIX**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, buanderie, water-closet, living avec cuisine ouverte, une salle de douche, une salle de bain avec water-closet et trois chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : septante/dixmillièmes (70/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe B » : septante/mille cinq cent trente-huitièmes (70/1.538èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe B ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien des deux balcons en façade avant.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0023.**

**- L'APPARTEMENT « B34 » TRAVERSANT, À GAUCHE DU COMPLEXE IMMOBILIER LORSQU'ON LE REGARDE DEPUIS LA RUE DE LA CROIX**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, living avec cuisine ouverte, buanderie, hall de nuit, salle de douche, salle de bain avec water-closet, buanderie et deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-six/dixmillièmes (66/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe B » : soixante-six/mille cinq cent trente-huitièmes (66/1.538èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe B ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon en façade arrière côté cour intérieure.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0024.**

**DANS LE GROUPE C :**

**- L'APPARTEMENT « C31 » À DROITE DU PALIER COMMUN, TRAVERSANT**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, living avec cuisine ouverte, buanderie, salle de bain et deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-deux/dixmillièmes (62/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe C » : soixante-deux/huit cent septante-septièmes (62/877èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe C ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon en façade arrière côté cour intérieure.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0044.**

**- LE STUDIO « C32 » EN FAÇADE AVANT À FRONT DE LA RUE DE LA CROIX**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, salle de douche, buanderie et living avec cuisine ouverte et coin à dormir.

b) en copropriété et indivision forcée : vingt-six/dixmillièmes (26/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe C » : vingt-six/huit cent septante-septièmes (26/877èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe C ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon en façade avant.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0045.**

**- L'APPARTEMENT « C33 » À GAUCHE DU PALIER COMMUN, TRAVERSANT**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, buanderie, living, cuisine, hall de nuit, buanderie, salle de douche, salle de bain avec water-closet et deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt-quatre/dixmillièmes (84/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe C » : quatre-vingt-quatre/huit cent septante-septièmes (84/877èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe C ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon en façade arrière côté cour intérieure et du balcon en façade avant.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0046.**

**DANS LE GROUPE D :**

- **L'APPARTEMENT « D31 » TRAVERSANT, À DROITE DU PALIER COMMUN**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, buanderie, salle de douche, salle de bain avec water-closet, trois chambres et un living avec cuisine ouverte.

b) en copropriété et indivision forcée : septante-six/dixmillièmes (76/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe D » : septante-six/mille vingtièmes (76/1.020èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe D ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon en façade avant et de la terrasse en façade arrière côté cour intérieure.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant** : A284A2P0065.

- **LE STUDIO « D32 » EN FAÇADE AVANT, AU CENTRE DU PALIER COMMUN, CÔTÉ RUE DE LA CROIX**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, buanderie, living avec cuisine ouverte et coin à dormir et salle de douche avec water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée : vingt-huit/dixmillièmes (28/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe D » : vingt-huit/mille vingtièmes (28/1.020èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe D ».

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant** : A284A2P0066.

- **L'APPARTEMENT « D33 » TRAVERSANT, À GAUCHE DU PALIER COMMUN**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, salle de douche, salle de bain avec water-closet, deux chambres, une buanderie et un living avec cuisine ouverte.

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-cinq/dixmillièmes (65/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe D » : soixante-cinq/mille vingtièmes (65/1.020èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe D ».

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant** : A284A2P0067.

**DANS LE GROUPE E :**

- **L'APPARTEMENT « E31 » À GAUCHE DU PALIER COMMUN DU GROUPE E, TRAVERSANT**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, buanderie, living, cuisine, une chambre et une salle de bain.

b) en copropriété et indivision forcée : cinquante-huit/dixmillièmes (58/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe E » : cinquante-huit/mille quatre cent vingt-troisièmes (58/1.423èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe E ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon en façade arrière donnant sur la cour intérieure et du balcon en façade avant côté rue des Champs-Élysées.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant** : A284A2P0083.

- **L'APPARTEMENT « E32 » AU CENTRE DU PALIER COMMUN DU GROUPE E, À FRONT DE LA RUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, salle de bain avec water-closet, deux chambres, living avec cuisine ouverte et buanderie.

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-quatre/dixmillièmes (64/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe E » : soixante-quatre/mille quatre cent vingt-troisièmes (64/1.423èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe E ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon en façade avant donnant sur la rue des Champs-Élysées.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant** : A284A2P0084.

- **L'APPARTEMENT « E33 » À DROITE DU PALIER COMMUN DU GROUPE E, EN FAÇADE AVANT, À L'ANGLE DE LA RUE DE LA CROIX ET DE LA RUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, buanderie, living avec cuisine

ouverte, une salle de bain avec water-closet et deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : septante-quatre/dixmillièmes (74/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe E » : septante-quatre/mille quatre cent vingt-troisièmes (74/1.423èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe E ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon en façade avant côté rue de la Croix ;

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0085.**

**- L'APPARTEMENT « E34 » À DROITE DU PALIER COMMUN DU GROUPE E, EN FAÇADE ARRIÈRE DONNANT SUR COUR INTÉRIEURE**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, buanderie, living avec cuisine ouverte, une chambre et une salle de bain avec water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt-quatre/dixmillièmes (84/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe E » : quatre-vingt-quatre/mille quatre cent vingt-troisièmes (84/1.423èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe E ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon d'angle en façade arrière donnant sur la cour intérieure.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0086.**

**DANS LE GROUPE F :**

**- L'APPARTEMENT « F31 » À GAUCHE DU HALL COMMUN DU GROUPE F, TRAVERSANT**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, living, cuisine, buanderie, hall de nuit, deux chambres et une salle de bain avec water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-deux/dixmillièmes (62/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe F » : soixante-deux/mille cent nonante-cinquièmes (62/1.195èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe F ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien de la terrasse en façade avant.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0104.**

**- L'APPARTEMENT « F32 » AU CENTRE DU PALIER COMMUN DU GROUPE F, À FRONT DE LA RUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, salle de bain, une chambre, living avec cuisine ouverte et buanderie.

b) en copropriété et indivision forcée : quarante-neuf/dixmillièmes (49/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe F » : quarante-neuf/mille cent nonante-cinquièmes (49/1.195èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe F ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien de la terrasse en façade avant donnant sur la rue des Champs-Élysées.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0105.**

\$\$ : \$\$\$

**- L'APPARTEMENT « F33 » À DROITE DU HALL COMMUN DU GROUPE F, TRAVERSANT**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, living, cuisine, buanderie, hall de nuit, une salle de douche, une salle de bain avec water-closet et deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : septante-quatre/dixmillièmes (74/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe F » : septante-quatre/mille cent nonante-cinquièmes (74/1.195èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe F ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien de la terrasse en façade avant côté cour intérieure et de la terrasse en façade arrière donnant sur la cour intérieure.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0106.**

**- L'APPARTEMENT « F34 » EN FAÇADE ARRIÈRE AU FOND DE LA COUR INTÉRIEURE CÔTÉ DROIT**

**LORSQU'ON REGARDE LE COMPLEXE IMMOBILIER DEPUIS LA RUE DE LA CROIX**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, buanderie, salle de bain, une chambre et living avec cuisine ouverte.

b) en copropriété et indivision forcée : cinquante-cinq/dixmillièmes (55/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en jouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe F » : cinquante-cinq/mille cent nonante-cinquièmes (55/1.195èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe F ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien de la grande terrasse en façade arrière côté jardin et côté cour intérieure, à gauche de l'appartement.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant** : A284A2P0107.

**DANS LE GROUPE G :**

Néant.

**DANS LE GROUPE H :**

Néant.

**8. Au-niveau du quatrième étage (partiel).**

Lorsqu'on examine ce plan de gauche à droite face à l'immeuble depuis la voirie nouvelle, on y remarque :

A. Les parties communes générales ci-après :

- Le gros-oeuvre.

- Les différents balcons et terrasses en façades avant à front de rue, arrière et en intérieur d'îlot, affectées à la jouissance exclusive des appartements dans le prolongement desquels ces balcons et terrasses sont implantés :

- la trémie de désenfumage ;

B. Les parties communes particulières propres à chaque groupe :

***Dans le Groupe A :***

- un escalier avec sa cage desservant les étages du Groupe A ;

- un ascenseur avec sa cage desservant les étages supérieurs du Groupe A ;

- un palier ;

***Dans le Groupe B :***

- un escalier avec sa cage desservant les étages du Groupe B ;

- un ascenseur avec sa cage desservant les étages supérieurs du Groupe B ;

- un palier ;

***Dans le Groupe C :***

- un escalier avec sa cage desservant les étages du Groupe C ;

- un ascenseur avec sa cage desservant les étages supérieurs du Groupe C ;

- un palier ;

***Dans le Groupe D :***

- un escalier avec sa cage desservant les étages du Groupe D ;

- un ascenseur avec sa cage desservant les étages supérieurs du Groupe D ;

- un palier ;

***Dans le Groupe E :***

- un escalier avec sa cage desservant les étages du Groupe E ;

- un ascenseur avec sa cage desservant les étages supérieurs du Groupe E ;

- un palier ;

***Dans le Groupe F :***

- un escalier avec sa cage desservant les étages du Groupe F ;

- un ascenseur avec sa cage desservant les étages supérieurs du Groupe F ;

- un palier ;

C. Les parties privatives ci-après :

**DANS LE GROUPE A :**

- L'APPARTEMENT « A41 » À DROITE DE LA RAMPE D'ACCÈS VERS LES PARKINGS, TRAVERSANT, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, vestiaire, water-closet, living avec cuisine ouverte, hall de nuit, buanderie, salle de bain avec water-closet, salle de douche et trois chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : nonante-trois/dixmillièmes (93/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe A » : nonante-trois/sept cent quatre-vingtièmes (93/780èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe A ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon en façade arrière donnant sur la cour intérieure.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0007.**

- **L'APPARTEMENT « A42 » AU CENTRE EN FAÇADE À FRONT DE LA CHAUSSÉE D'IXELLES**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, living avec cuisine ouverte, water-closet, hall de nuit, salle de douche, buanderie, salle de bain et deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : septante-huit/dixmillièmes (78/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe A » : septante-huit/sept cent quatre-vingtièmes (78/780èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe A ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien des deux balcons en façade avant.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0008.**

**DANS LE GROUPE B :**

- **L'APPARTEMENT « B41 » À GAUCHE DU PALIER COMMUN EN FAÇADE ARRIÈRE CÔTÉ COUR INTÉRIEURE**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, salle de bain, buanderie, une chambre et un living avec cuisine ouverte.

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-deux/dixmillièmes (62/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe B » : soixante-deux/mille cinq cent trente-huitièmes (62/1.538èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe B ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon en façade arrière donnant sur la cour intérieure.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0025.**

- **L'APPARTEMENT « B42 » AU CENTRE EN FAÇADE À FRONT DE LA CHAUSSÉE D'IXELLES**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, living avec cuisine ouverte, salle de douche, salle de bain avec water-closet, buanderie et deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt-deux/dixmillièmes (82/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe B » : quatre-vingt-deux/mille cinq cent trente-huitièmes (82/1.538èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe B ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon en façade avant.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0026.**

- **L'APPARTEMENT « B43 » EN FAÇADE À L'ANGLE DE LA CHAUSSÉE D'IXELLES ET DE LA RUE DE LA CROIX**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, buanderie, water-closet, living avec cuisine ouverte, une salle de douche, une salle de bain avec water-closet et trois chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : septante-sept/dixmillièmes (77/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe B » : septante-sept/mille cinq cent trente-huitièmes (77/1.538èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe B ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien des deux balcons en façade avant.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0027.**

- **L'APPARTEMENT « B44 » TRAVERSANT, À GAUCHE DU COMPLEXE IMMOBILIER LORSQU'ON LE REGARDE DEPUIS LA RUE DE LA CROIX**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, living avec cuisine ouverte, buanderie, salle de douche, salle de bain avec water-closet, buanderie et deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : septante-deux/dixmillièmes (72/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe B » : septante-deux/mille cinq cent trente-huitièmes (72/1.538èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe B ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon en façade arrière côté cour intérieure.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0028.**

**DANS LE GROUPE C :**

**- L'APPARTEMENT « C41 » À DROITE DU PALIER COMMUN, TRAVERSANT, comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, living avec cuisine ouverte, buanderie, salle de bain et deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-huit/dixmillièmes (68/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe C » : soixante-huit/huit cent septante-septièmes (68/877èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe C ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon en façade arrière côté cour intérieure.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0047.**

**- LE STUDIO « C42 » EN FAÇADE AVANT À FRONT DE LA RUE DE LA CROIX, comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, salle de douche, buanderie et living avec cuisine ouverte et coin à dormir.

b) en copropriété et indivision forcée : vingt-deux/dixmillièmes (22/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe C » : vingt-deux/huit cent septante-septièmes (22/877èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe C ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon en façade avant.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0048.**

**- L'APPARTEMENT « C43 » À GAUCHE DU PALIER COMMUN, TRAVERSANT, comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, buanderie, living, cuisine, hall de nuit, buanderie, salle de douche, salle de bain avec water-closet et deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt-neuf/dixmillièmes (89/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe C » : quatre-vingt-neuf/huit cent septante-septièmes (89/877èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe C ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon en façade arrière côté cour intérieure et du balcon en façade avant.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0049.**

**DANS LE GROUPE D :**

**- L'APPARTEMENT « D41 » TRAVERSANT, À DROITE DU PALIER COMMUN, comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, hall de nuit, buanderie, salle de douche, salle de bain avec water-closet, trois chambres et un living avec cuisine ouverte.

b) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt-quatre/dixmillièmes (84/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe D » : quatre-vingt-quatre/mille vingtièmes (84/1.020èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe D ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon en façade avant et de la terrasse en façade arrière côté cour intérieure.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0068.**

**- LE STUDIO « D42 » EN FAÇADE AVANT, AU CENTRE DU PALIER COMMUN, CÔTÉ RUE DE LA CROIX, comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, buanderie, living avec cuisine ouverte et coin à dormir et salle de douche avec water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-et-un/dixmillièmes (31/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe D » : trente-et-un/mille vingtièmes (31/1.020èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe D ».

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0069.**

**- L'APPARTEMENT « D43 » TRAVERSANT, À GAUCHE DU PALIER COMMUN, comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, hall de nuit, salle de douche, salle de bain avec water-closet, deux chambres, une buanderie et un living avec cuisine ouverte.

b) en copropriété et indivision forcée : septante-et-un/dixmillièmes (71/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en jouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe D » : septante-et-un/mille vingtièmes (71/1.020èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe D ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon en façade arrière côté cour intérieure.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0070.**

**DANS LE GROUPE E :**

**- L'APPARTEMENT « E41 » À GAUCHE DU PALIER COMMUN DU GROUPE E, TRAVERSANT, comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, buanderie, living avec cuisine ouverte, une chambre et une salle de bain.

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-trois/dixmillièmes (63/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en jouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe E » : soixante-trois/mille quatre cent vingt-troisièmes (63/1.423èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe E ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon en façade arrière donnant sur la cour intérieure et du balcon en façade avant côté rue des Champs-Élysées.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0087.**

**- L'APPARTEMENT « E42 » AU CENTRE DU PALIER COMMUN DU GROUPE E, À FRONT DE LA RUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES, comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, salle de bain avec water-closet, deux chambres, living avec cuisine ouverte et buanderie.

b) en copropriété et indivision forcée : septante-et-un/dixmillièmes (71/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en jouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe E » : septante-et-un/mille quatre cent vingt-troisièmes (71/1.423èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe E ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon en façade avant donnant sur la rue des Champs-Élysées.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0088.**

**- L'APPARTEMENT « E43 » À DROITE DU PALIER COMMUN DU GROUPE E, EN FAÇADE AVANT, À L'ANGLE DE LA RUE DE LA CROIX ET DE LA RUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES, comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, buanderie, living avec cuisine ouverte, une salle de bain avec water-closet et deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt-deux/dixmillièmes (82/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en jouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe E » : quatre-vingt-deux/mille quatre cent vingt-troisièmes (82/1.423èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe E ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien des deux balcons en façade avant côté rue de la Croix et rue des Champs Élysées ;

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0089.**

**- L'APPARTEMENT « E44 » À DROITE DU PALIER COMMUN DU GROUPE E, EN FAÇADE ARRIÈRE DONNANT SUR COUR INTÉRIEURE, comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, vestiaire, water-closet, buanderie, living avec cuisine ouverte, une chambre et une salle de bain avec water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt-quatre/dixmillièmes (84/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en jouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe E » : quatre-vingt-quatre/mille quatre cent vingt-troisièmes (84/1.423èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe E ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon d'angle en façade arrière donnant sur la cour intérieure.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0090.**

**DANS LE GROUPE F :**

- **L'APPARTEMENT « F41 » À GAUCHE DU HALL COMMUN DU GROUPE F, TRAVERSANT,** comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : hall d'entrée, water-closet, living, cuisine, buanderie, hall de nuit, deux chambres et une salle de bain avec water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-neuf/dixmillièmes (69/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe F » : soixante-neuf/mille cent nonante-cinquièmes (69/1.195èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe F ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien de la terrasse en façade avant.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0108.**

- **L'APPARTEMENT « F42 » AU CENTRE DU PALIER COMMUN DU GROUPE F, À FRONT DE LA RUE DES CHAMPS-ELYSÉES,** comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : hall d'entrée, water-closet, salle de bain, une chambre, living avec cuisine ouverte et buanderie.

b) en copropriété et indivision forcée : cinquante-quatre/dixmillièmes (54/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe F » : cinquante-quatre/mille cent nonante-cinquièmes (54/1.195èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe F ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien de la terrasse en façade avant donnant sur la rue des Champs-Élysées.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0109.**

- **L'APPARTEMENT « F43 » À DROITE DU HALL COMMUN DU GROUPE F, TRAVERSANT,** comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : hall d'entrée, water-closet, living, cuisine, buanderie, hall de nuit, une salle de douche, une salle de bain avec water-closet et deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt-un/dixmillièmes (81/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe F » : quatre-vingt-un/mille cent nonante-cinquièmes (81/1.195èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe F ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien de la terrasse en façade avant côté cour intérieure et de la terrasse en façade arrière donnant sur la cour intérieure.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0110.**

- **L'APPARTEMENT « F44 » EN FAÇADE ARRIÈRE AU FOND DE LA COUR INTÉRIEURE CÔTÉ DROIT LORSQU'ON REGARDE LE COMPLEXE IMMOBILIER DEPUIS LA RUE DE LA CROIX,** comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : hall d'entrée, water-closet, buanderie, salle de bain, une chambre et living avec cuisine ouverte.

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-et-un/dixmillièmes (61/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe F » : soixante-et-un/mille cent nonante-cinquièmes (61/1.195èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe F ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien de la grande terrasse en façade arrière côté jardin et côté cour intérieure, à gauche de l'appartement.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0111.**

**DANS LE GROUPE G :**

Néant.

**DANS LE GROUPE H :**

Néant.

**8. Au-niveau du cinquième étage (partiel).**

Lorsqu'on examine ce plan de gauche à droite face à l'immeuble depuis la voirie nouvelle, on y remarque :

**A. Les parties communes générales ci-après :**

- Le gros-oeuvre.
- Une partie de la toiture au-dessus du quatrième étage, affectée partiellement à l'usage de terrasses à jouissance exclusive des appartements A51, A52, B51, C51, C52, D51, D52, E51, E52, F51 et F52 ;
- Les différents balcons et terrasses en façades avant à front de rue, arrière et en intérieur d'îlot, affectées à la jouissance exclusive des appartements dans le prolongement desquels ces balcons et terrasses sont implantés :

- la trémie de désenfumage ;

**B. Les parties communes particulières propres à chaque groupe :**

***Dans le Groupe A :***

- un escalier avec sa cage desservant les étages du Groupe A ;
- un ascenseur avec sa cage desservant les étages supérieurs du Groupe A ;
- un palier ;

***Dans le Groupe B :***

- un escalier avec sa cage desservant les étages du Groupe B ;
- un ascenseur avec sa cage desservant les étages supérieurs du Groupe B ;
- un palier ;

***Dans le Groupe C :***

- un escalier avec sa cage desservant les étages du Groupe C ;
- un ascenseur avec sa cage desservant les étages supérieurs du Groupe C ;
- un palier ;

***Dans le Groupe D :***

- un escalier avec sa cage desservant les étages du Groupe D ;
- un ascenseur avec sa cage desservant les étages supérieurs du Groupe D ;
- un palier ;

***Dans le Groupe E :***

- un escalier avec sa cage desservant les étages du Groupe E ;
- un ascenseur avec sa cage desservant les étages supérieurs du Groupe E ;
- un palier ;

***Dans le Groupe F :***

- un escalier avec sa cage desservant les étages du Groupe F ;
- un ascenseur avec sa cage desservant les étages supérieurs du Groupe F ;
- un palier ;

**C. Les parties privatives ci-après :**

**DANS LE GROUPE A :**

- L'APPARTEMENT « A51 » À DROITE DE LA RAMPE D'ACCÈS VERS LES PARKINGS, TRAVERSANT, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, living avec cuisine ouverte, une chambre, une salle de douche et une buanderie.

b) en copropriété et indivision forcée : septante-trois/dixmillièmes (73/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe A » : septante-trois/sept cent quatre-vingtièmes (73/780èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe A ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien de la terrasse en façade avant, ainsi que de la terrasse donnant sur la cour intérieure et deux brise-soleil en façade avant.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0009.**

- L'APPARTEMENT « A52 » AU CENTRE, TRAVERSANT, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, living avec cuisine ouverte, water-closet, hall de nuit, salle de douche, buanderie, salle de bain avec water-closet et deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : septante-neuf/dixmillièmes (79/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe A » : septante-neuf/sept cent quatre-vingtièmes (79/780èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe A ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien de la terrasse en façade avant côté chaussée d'Ixelles

et de la terrasse en façade arrière côté cour intérieure et de trois brise-soleil au-dessus de la terrasse ;

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0010.**

**DANS LE GROUPE B :**

**- L'APPARTEMENT « B51 » À GAUCHE DU PALIER COMMUN, TRAVERSANT, comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, buanderie, salle de bain, salle de douche, deux chambres et un living avec cuisine ouverte.

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-huit/dixmillièmes (68/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe B » : soixante-huit/mille cinq cent trente-huitièmes (68/1.538èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe B ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien de la terrasse en façade arrière donnant sur la cour intérieure et de la terrasse en façade arrière et d'un brise-soleil au-dessus de la terrasse.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0029.**

**- LE STUDIO « B52 » EN FAÇADE À L'ANGLE DE LA CHAUSSÉE D'IXELLES ET DE LA RUE DE LA CROIX, comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, buanderie, water-closet, living avec cuisine ouverte et coin à dormir et une salle de bain.

b) en copropriété et indivision forcée : quarante-sept/dixmillièmes (47/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe B » : quarante-sept/mille cinq cent trente-huitièmes (47/1.538èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe B ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien d'un balcon en façade avant donnant sur la chaussée d'Ixelles.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0030.**

**DANS LE GROUPE C :**

**- L'APPARTEMENT « C51 » À GAUCHE DU PALIER COMMUN, TRAVERSANT, comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, living, cuisine, buanderie, salle de bains et deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : septante-et-un/dixmillièmes (71/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe C » : septante-et-un/huit cent septante-septièmes (71/877èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe C ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien de la terrasse en façade arrière côté cour intérieure et du balcon en façade avant côté rue de la Croix.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0050.**

**- L'APPARTEMENT « C52 » À DROITE DU PALIER COMMUN, TRAVERSANT, comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, living avec coin cuisine, une chambre, une salle de bain et une buanderie.

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-quatre/dixmillièmes (64/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe C » : soixante-quatre/huit cent septante-septièmes (64/877èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe C ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien de la terrasse en façade arrière côté cour intérieure et de la terrasse en façade avant côté rue de la Croix.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0051.**

**DANS LE GROUPE D :**

**- L'APPARTEMENT « D51 » TRAVERSANT, À GAUCHE DU PALIER COMMUN, comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, buanderie, salle de douche, salle de bain, deux chambres et un living avec cuisine ouverte.

b) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt-deux/dixmillièmes (82/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe D » : quatre-vingt-deux/mille vingtièmes (82/1.020èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe D ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien de la terrasse en façade avant et de la terrasse en

façade arrière côté cour intérieure.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0071.**

**- L'APPARTEMENT « D52 » TRAVERSANT, À GAUCHE DU PALIER COMMUN, comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, hall de nuit, salle de douche, salle de bain, deux chambres, une buanderie et un living avec cuisine ouverte.

b) en copropriété et indivision forcée : nonante/dixmillièmes (90/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en jouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe D » : nonante/mille vingtièmes (90/1.020èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe D ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien de la terrasse en façade arrière côté cour intérieure et de la terrasse et du balcon en façade avant côté rue de la Croix.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0072.**

**DANS LE GROUPE E :**

**- L'APPARTEMENT « E51 » À GAUCHE DU PALIER COMMUN DU GROUPE E, TRAVERSANT, comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, living avec cuisine ouverte, buanderie, une chambre et une salle de douche.

b) en copropriété et indivision forcée : cinquante-neuf/dixmillièmes (59/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en jouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe E » : cinquante-neuf/mille quatre cent vingt-troisièmes (59/1.423èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe E ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien de la terrasse en façade arrière donnant sur la cour intérieure et de la terrasse en façade avant côté rue des Champs-Élysées et deux brise-soleil au-dessus de la terrasse.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0091.**

**- L'APPARTEMENT « E52 » À L'ANGLE FORMÉ PAR LA RUE DE LA CROIX ET LA RUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES, comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, living avec cuisine ouverte, buanderie, salle de douche, salle de bain et trois chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : cent neuf/dixmillièmes (109/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en jouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe E » : cent neuf/mille quatre cent vingt-troisièmes (109/1.423èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe E ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien de la terrasse périphérique en façade avant à l'angle des rues de la Croix et des Champs-Élysées, ainsi que d'une terrasse en façade arrière côté cour intérieure et trois brise-soleil au-dessus de la terrasse.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0092.**

**DANS LE GROUPE F :**

**- L'APPARTEMENT « F51 » OCCUPANT TOUTE LA PARTIE DU GROUPE F À CE NIVEAU, comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, living, cuisine, buanderie, hall de nuit, salle de douche, trois chambres et une salle de bain avec water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée : cent vingt-deux/dixmillièmes (122/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en jouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe F » : cent vingt-deux/mille cent nonante-cinquièmes (122/1.195èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe F ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien de la terrasse périphérique en façade avant et de la terrasse en façade arrière donnant sur la cour intérieure.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0112.**

**DANS LE GROUPE G :**

Néant.

**DANS LE GROUPE H :**

Néant.

**8. Au-niveau du sixième étage (partiel).**

Lorsqu'on examine ce plan de gauche à droite face à l'immeuble depuis la voirie nouvelle, on y remarque :

A. Les parties communes générales ci-après :

- Le gros-oeuvre.

- Une partie de la toiture au-dessus du cinquième étage, affectée partiellement à l'usage de terrasses à jouissance exclusive des appartements B61, B62, B63, C61, D61 et E61 ;

- Les différents balcons et terrasses en façades avant à front de rue, arrière et en intérieur d'îlot, affectées à la jouissance exclusive des appartements dans le prolongement desquels ces balcons et terrasses sont implantés :

- la trémie de désenfumage ;

B. Les parties communes particulières propres à chaque groupe :

***Dans le Groupe B :***

- un escalier avec sa cage desservant les étages du Groupe B ;

- un ascenseur avec sa cage desservant les étages supérieurs du Groupe B ;

- un palier ;

***Dans le Groupe C :***

- un escalier avec sa cage desservant les étages du Groupe C ;

- un ascenseur avec sa cage desservant les étages supérieurs du Groupe C ;

- un palier ;

***Dans le Groupe D :***

- un escalier avec sa cage desservant les étages du Groupe D ;

- un ascenseur avec sa cage desservant les étages supérieurs du Groupe D ;

- un palier ;

***Dans le Groupe E :***

- un escalier avec sa cage desservant les étages du Groupe E ;

- un ascenseur avec sa cage desservant les étages supérieurs du Groupe E ;

- un palier ;

C. Les parties privatives ci-après :

**DANS LE GROUPE A :**

Néant.

**DANS LE GROUPE B :**

- L'APPARTEMENT « B61 » À GAUCHE DU PALIER COMMUN, TRAVERSANT, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, buanderie, living avec cuisine ouverte, hall de nuit, trois chambres, une salle de douche avec water-closet et une salle de bain avec water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée : cent et un/dixmillièmes (101/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe B » : cent et un/mille cinq cent trente-huitièmes (101/1.538èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe B ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien de la terrasse en façade latérale gauche, de la terrasse en façade avant donnant sur la chaussée d'Ixelles et des quatre brise-soleil en façade avant côté chaussée d'Ixelles, ainsi qu'un brise-soleil au-dessus de la terrasse.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0032.**

- L'APPARTEMENT « B62 » EN FAÇADE À L'ANGLE DE LA CHAUSSÉE D'IXELLES ET DE LA RUE DE LA CROIX, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, buanderie, water-closet, une salle de bain avec water-closet, un living avec cuisine ouverte, un hall de nuit, une salle de douche avec water-closet et trois chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : cent et deux/dixmillièmes (102/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe B » : cent et deux/mille cinq cent trente-huitièmes (102/1.538èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe B ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien de la terrasse en façade avant.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0033.**

**- L'APPARTEMENT « B63 » TRAVERSANT, À GAUCHE DU COMPLEXE IMMOBILIER LORSQU'ON LE REGARDE DEPUIS LA RUE DE LA CROIX, comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, living avec cuisine ouverte, buanderie, une chambre et une salle de douche.

b) en copropriété et indivision forcée : cinquante-huit/dixmillièmes (58/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe B » : cinquante-huit/mille cinq cent trente-huitièmes (58/1.538èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe B ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien de la terrasse en façade arrière côté cour intérieure et de la terrasse en façade avant côté rue de la Croix et un brise-soleil au-dessus de la terrasse.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0034.**

**DANS LE GROUPE C :**

**- L'APPARTEMENT « C61 » OCCUPANT TOUTE LA PARTIE DU GROUPE C À CE NIVEAU, comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, buanderie, bureau, living, cuisine, salle de douche, salle de bain et deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : septante-six/dixmillièmes (76/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe C » : septante-six/huit cent septante-septièmes (76/877èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe C ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien de la terrasse en façade arrière côté cour intérieure et de la terrasse en façade avant côté rue de la Croix et de deux brise-soleil au-dessus de la terrasse côté cour intérieure.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0052.**

**DANS LE GROUPE D :**

**- L'APPARTEMENT « D61 » OCCUPANT TOUTE LA PARTIE DU GROUPE D À CE NIVEAU, comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, hall de nuit, buanderie, salle de douche, salle de bain avec water-closet, deux chambres, un living et une cuisine.

b) en copropriété et indivision forcée : cent cinquante-et-un/dixmillièmes (151/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe D » : cent cinquante-et-un/mille vingtièmes (151/1.020èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe D ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien de la terrasse en façade avant, de la terrasse en façade latérale et de la terrasse en façade arrière côté cour intérieure, ainsi que de trois brise-soleil au-dessus de la terrasse en façade arrière et de deux brise-soleil au-dessus de la terrasse en façade latérale.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0073.**

**DANS LE GROUPE E :**

**- L'APPARTEMENT « E61 » OCCUPANT TOUTE LA PARTIE DU GROUPE F À CE NIVEAU, comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet, salle de bain avec water-closet, buanderie, salle de douche, trois chambres et living avec cuisine ouverte.

b) en copropriété et indivision forcée : nonante-et-un/dixmillièmes (91/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe E » : nonante-et-un/mille quatre cent vingt-troisièmes (91/1.423èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe E ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien de la grande terrasse périphérique en façade avant côté rue des Champs-Élysées, arrière et latérale ainsi que des cinq brise-soleil au-dessus de la terrasse.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284A2P0093.**

**DANS LE GROUPE F :**

Néant.

**DANS LE GROUPE G :**

Néant.

**DANS LE GROUPE H :**

Néant.

\*\*\*\*\*

\*\*\*

## **CHAPITRE DEUX : STIPULATIONS PARTICULIERES – SERVITUDES - DIVISION.**

Il résulte de ce qui précède que l'Immeuble est composé de parties privatives qui sont la propriété privative et exclusive de leur propriétaire et de parties communes, accessoires des parties privatives, dont la propriété appartient en indivision forcée à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction et attribuée aux entités privatives comme déterminé ci-dessus.

La quote-part de chacun des Copropriétaires dans les diverses parties communes, terrain compris, est exprimée, comme déjà mentionné, en dix millièmes pour former un total de dix mille / dix millièmes (10.000/10.000èmes).

Ainsi chaque entité privative comprendra d'une part le bien privatif proprement dit appartenant exclusivement au Copropriétaire et d'autre part la quote-part y afférente dans les parties communes, quote-part dont chaque copropriétaire n'est titulaire qu'en indivision forcée organisée avec les autres copropriétaires.

Les lots privatifs se voient attribuer le nombre de dix millièmes (10.000èmes) préindiqués.

Le nombre de dix millièmes (10.000èmes) ainsi possédé par chacun des copropriétaires dans les parties communes, fixe sa contribution dans les charges communes, sous réserve des dispositions particulières qui pourraient être stipulées dans le règlement général de copropriété dont il sera question ci-après.

Conformément à la loi, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie au sol nette, de son affectation et de son orientation, sur base du rapport motivé dont question ci-avant établi par Monsieur Laurent Rysman, géomètre expert immobilier, en date du 15 juin 2016.

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

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

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toutes autres circonstances, la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sous réserve du droit temporaire réservé aux sociétés comparantes de modifier l'acte de base, tel que prévu ci-après.

Toutefois :

- tout copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;

- lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux 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. Cette nécessité sera appréciée par un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété

La nouvelle répartition des quotes-parts dans les parties communes sera constatée par acte authentique à recevoir par le notaire désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

## **SERVITUDES CONVENTIONNELLES ET PAR DESTINATION DU PERE DE FAMILLE.**

La division de l'Immeuble en parties privatives et communes peut amener entre les diverses entités privatives ainsi constituées, l'existence d'un état de choses constitutif de servitudes si ces entités appartiennent à des propriétaires différents.

Ces servitudes prendront naissance dès la vente d'une partie privative à un tiers ; elles trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrées par les articles 692 et suivants du Code civil.

Il est notamment ainsi :

- des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre;
- des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égouts, ... ;
- du passage des canalisations et conduites de toute nature (conduits de cheminée, eau, énergie, communications, gaines et canalisations du système double-flux et ventilation, etcetera ...)
- et de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes résultant des plans ci-avant mentionnés ou encore de l'usage des lieux.

#### **PLANS.**

Les surfaces des lots privatifs portées sur les plans restés annexés au présent acte sont données à titre indicatif ; une tolérance d'un/vingtième est admise comme différence entre les plans et l'exécution, sans aucune indemnité. Au-delà, c'est-à-dire si la différence devait être de plus d'un/vingtième, le prix de vente du lot privatif concerné serait adapté en appliquant une règle de trois, mais en toute hypothèse, une telle différence même supérieure à un/vingtième ne pourra jamais servir de prétexte à une action en résolution.

Les cotes figurant aux plans sont celles entre maçonneries, plafonnages non compris.

BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM et BBR BELGIQUE pourront remplacer certains matériaux par des matériaux similaires, mais à la condition toutefois que les matériaux employés soient de qualité comparable ou supérieure à celle des matériaux prévus d'origine.

Les cotes et mesures portées sur les plans restés annexés au présent acte sont données à titre indicatif ; une tolérance de un/vingtième est admise comme différence entre les plans et l'exécution, sans aucune indemnité.

Si la différence était supérieure à un/vingtième elle ne pourrait jamais servir de prétexte à une action en résolution.

Les cotes figurant aux plans sont celles entre maçonneries, plafonnages non compris.

BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM et BBR BELGIQUE se réservent expressément le droit de modifier la disposition des emplacements de parking en sous-sol, sans toutefois pouvoir en modifier le nombre total et sans pouvoir modifier la disposition des emplacements déjà vendus.

Par ailleurs BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM et BBR BELGIQUE se réservent le droit de vendre les emplacements de parking à des tiers.

#### **CAVES.**

Chacune des caves est destinée à dépendre privativement d'un appartement. Elles seront attribuées à ces locaux privatifs lors de la passation des actes authentiques de vente. Il est interdit à tout autre qu'à un copropriétaire dans l'immeuble d'être propriétaire d'une cave. Il est aussi interdit de donner une cave en location ou d'en concéder la jouissance à une personne n'occupant pas une entité privative dans l'immeuble.

#### **PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE DONT LA JOUISSANCE EXCLUSIVE EST RATTACHEE A UNE PARTIE PRIVATIVE.**

Les terrasses constituent des parties communes de l'Immeuble.

La jouissance exclusive de ces terrasses formant ou non toiture des étages inférieurs est réservée comme dit ci-avant, à titre de servitude gratuite, aux occupants de certaines entités privatives, tant que le complexe dont il s'agit subsistera.

Les frais d'aménagement (à l'exclusion du premier aménagement lequel est à charge de BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM et BBR BELGIQUE) et d'entretien desdites terrasses et terrasses formant toiture seront à charge des propriétaires ou occupants des entités privatives auxquelles la jouissance exclusive desdites terrasses et parties de toitures est rattachée.

Dès lors, quinze jours après une mise en demeure par lettre recommandée, restée sans suite, le syndic de l'immeuble aura le droit de faire effectuer d'office, et aux frais du Copropriétaire défaillant, les

travaux d'aménagement ou d'entretien, qui lui incombent en vertu de ce qui précède et qui n'auraient pas été effectués.

Les parcelles précitées ont une destination de jardin privé d'agrément ou de cour d'agrément, et doivent obligatoirement maintenir cette destination et un caractère décoratif en rapport avec le standing de l'immeuble, ce dernier critère s'appliquant également aux terrasses, outre celui d'un entretien vigilant pour éviter les dégradations de l'étanchéité.

**PARTIE NON BATIE AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE DU COMPLEXE IMMOBILIER « Résidence Elysée - Elyseum ».**

**A. STATUT JURIDIQUE.**

La partie non bâtie, au niveau du rez-de-chaussée comprend deux zones :

**a) *une zone de cour intérieure :***

laquelle sera accessible aux seuls propriétaires et/ou occupants à tous titres dans le complexe immobilier « Résidence Elysée - Elyseum », ainsi qu'aux préposés de la société qui sera chargé(e) par le syndic du complexe immobilier « Résidence Elysée - Elyseum » d'en assurer l'entretien.

La totalité de cette zone commune, ses aménagements, plantations, éclairages, etcetera, constituent des parties communes générales de l'ensemble du complexe immobilier « Résidence Elysée - Elyseum », et à ce titre, hormis les frais de premier aménagement lesquels sont à charge de BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM, l'ensemble des frais liés au gardiennage, à l'entretien, au renouvellement, à la maintenance et au remplacement éventuel de cette zone commune, ses aménagements, plantations, éclairages, parapets, garde-corps, portails, drainage et égouttage, le pavage, les caniveaux, bouches, taques d'égouts, raccordements des caniveaux à l'égout public, l'éclairage et tous autres ouvrages et installations se trouvant le long des façades de l'immeuble ou à un endroit quelconque de ladite zone, seront réalisés pour compte de la copropriété et aux frais des différents copropriétaires, à titre de charges communes générales à charge de l'ensemble des copropriétaires, étant expressément entendu que :

\* l'entretien au sens large (tant l'entretien ordinaire : ramassage des feuilles mortes, remplacement des plantes saisonnières, entretien des plates-bandes, que l'entretien extraordinaire) de la cour sera effectué par les préposés de la société désignée pour assurer l'entretien de l'ensemble des abords du complexe immobilier « Résidence Elysée - Elyseum », dans le strict respect de l'harmonie de l'ensemble du complexe immobilier et en se conformant aux directives du syndic et/ou de l'assemblée générale des copropriétaires à ce propos.

\* l'indemnité d'expropriation relative à la partie du sol frappé de jouissance exclusive revient à l'association des copropriétaires.

**b) *une zone de jardin à l'arrière de l'Immeuble lorsqu'on le regarde depuis la rue de la Croix ; divisée en huit zones de jardin à jouissance exclusive des appartements du rez-de-chaussée dans le prolongement desquels ces zones sont implantées :***

- La zone de jardin extrême droite dont la jouissance exclusive à charge d'entretien est réservée aux propriétaires et/ou occupants de l'appartement F01 ;
- La zone de jardin à droite dont la jouissance exclusive à charge d'entretien est réservée aux propriétaires et/ou occupants de l'appartement G01 ;
- La zone de jardin à droite dont la jouissance exclusive à charge d'entretien est réservée aux propriétaires et/ou occupants de l'appartement G02 ;
- La zone de jardin centrale dont la jouissance exclusive à charge d'entretien est réservée aux propriétaires et/ou occupants de l'appartement H01 ;
- La zone de jardin à gauche dont la jouissance exclusive à charge d'entretien est réservée aux propriétaires et/ou occupants de l'appartement H02 ;
- La zone de jardin à gauche dont la jouissance exclusive à charge d'entretien est réservée aux propriétaires et/ou occupants de l'appartement H03 ;
- La zone de jardin à l'extrême gauche dont la jouissance exclusive à charge d'entretien est réservée aux propriétaires et/ou occupants de l'appartement H04 ;

La totalité de cette zone commune, ses aménagements, plantations, éclairages, etcetera, constituent des parties communes de l'ensemble du complexe immobilier « Résidence Elysée - Elyseum », mais dont la jouissance exclusive est réservée aux propriétaires et occupants des appartements définis ci-dessus. A ce titre, hormis les frais de premier aménagement lesquels sont à charge de BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM et BBR BELGIQUE, l'ensemble des frais liés à l'entretien, au

renouvellement, à la maintenance et au remplacement éventuel de cette zone commune, ses aménagements, plantations, éclairages, drainage et égouttage des jardins, seront réalisés pour compte de la copropriété et aux frais des différents copropriétaires des huit appartements concernés, à titre de charges privatives, étant expressément entendu que :

\* l'entretien au sens large (tant l'entretien ordinaire : ramassage des feuilles mortes, tonte des pelouses, remplacement des plantes saisonnières, entretien des plates-bandes, que l'entretien extraordinaire) des jardins dont la jouissance privative et exclusive est réservée aux propriétaires et/ou occupants des appartements du rez-de-chaussée sera effectué par le jardinier ou les préposés de la société de jardinage désignée pour assurer l'entretien de l'ensemble des abords du complexe immobilier « Résidence Elysée - Elyseum », dans le strict respect de l'harmonie de l'ensemble du complexe immobilier et en se conformant aux directives du syndic et/ou de l'assemblée générale des copropriétaires à ce propos.

\* l'indemnité d'expropriation relative à la partie du sol frappé de jouissance exclusive revient à l'association des copropriétaires.

## **B. CONDITIONS D'UTILISATION DE LA ZONE NON BATIE.**

### **1. Introduction.**

BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM et BBR BELGIQUE, en leur qualité de propriétaire des constructions érigées et à ériger sur l'ensemble du terrain, Nous a requis d'établir ainsi qu'il suit **un règlement d'ordre intérieur de la zone non bâtie**, voulant qu'à partir du moment où tout ou partie d'un des lots privatifs ci-avant décrits aura été aliéné au profit d'un tiers :

- Les dispositions du présent titre et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et/ou personnels, actuels ou futurs de tout ou partie du lot et qu'en conséquence, elles ne peuvent être modifiées que moyennant décisions de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

- Les obligations découlant de ce règlement soient constitutives de charges réelles et qu'en conséquence elles aient un caractère d'obligation réelle grevant les différents lots privatifs implantés dans ledit îlot eux-mêmes en quelques mains qu'ils passent et soient opposables à tous, par la transcription à la Conservation des Hypothèques.

- Toute modification du présent règlement fasse l'objet d'un acte notarié soumis à transcription.

- Tous actes translatifs et déclaratifs de propriété ou de jouissance, ayant pour objet tout ou partie des lots privatifs composant la « Résidence Elysée - Elyseum », y compris les baux et concessions de jouissance, contiennent la mention expresse que le nouvel intéressé a pris connaissance du présent règlement et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent.

### **2. Champ d'application de ce règlement.**

Le présent règlement est destiné à régir tout ce qui concerne l'aménagement, l'entretien et l'usage de la cour intérieure et de la zone de jardin arrière.

### **3. Aménagement de la cour intérieure et de la zone de jardin arrière - Modification de cet aménagement.**

BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM et BBR BELGIQUE s'engagent à aménager à leurs frais exclusifs lesdites zones qui présenteront un caractère esthétique en harmonie avec l'ensemble des constructions et s'y intégrant parfaitement, le tout conformément aux prescriptions du permis d'urbanisme dont question ci-avant.

Eu égard à cette obligation d'aménagement et à leur qualité de propriétaire des constructions, BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM et BBR BELGIQUE conserveront l'entière maîtrise de l'aménagement de ces zones jusqu'à l'achèvement complet de celles-ci.

La remise aux copropriétaires de ces zones se fera indépendamment de tout recollement ou de toute réception des parties communes intégrées dans l'Immeuble. Cette remise pourra être faite soit en une fois à l'achèvement desdits travaux, soit en plusieurs fois au fur et à mesure de l'état d'avancement de l'Immeuble, le choix de la méthode et/ou du moment (des moments) étant laissé à la seule appréciation de BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM et BBR BELGIQUE. Il est ici expressément précisé que :

- la réception des travaux d'aménagement de ces zones se fera directement entre BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM et BBR BELGIQUE et l'entrepreneur désigné aux fins de réaliser cet aménagement.

Cet aménagement initial et ultérieurement l'entretien de ces zones devront toujours :

- être exécutés et réalisés en

(i) se conformant strictement au plan définitif de l'aménagement qui sera établi après l'achèvement du premier aménagement ;

(ii) confiant les travaux à une entreprise spécialisée ;

- présenter un caractère esthétique en harmonie avec l'ensemble des constructions de l'Immeuble et s'y intégrant parfaitement,

- le tout conformément aux prescriptions du permis d'urbanisme dont question ci-avant.

Cet aménagement une fois réalisé, rien de ce qui le concerne et plus particulièrement rien de ce qui concerne la répartition entre les zones à usage privatifs de certains et à usage commun à tous, ni rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de ces zones ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires.

La répartition entre les zones à usage exclusif de certains et à usage commun à tous ne pourra être modifiée que par décision prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires du complexe immobilier « Résidence Elysée - Elyseum », dans la mesure où toute modification de cette zone est de nature à affecter la valeur intrinsèque des entités privatives concernées et par voie de conséquence la répartition des quotités indivises dans les parties communes générales de l'Immeuble.

Les travaux de modifications à cet aménagement ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse des dits propriétaires prise à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées et sous la surveillance de l'architecte désigné par eux.

#### **4. Entretien des zones de non aedificandi.**

Les deux zones de non aedificandi constituent des éléments essentiels de standing de l'Immeuble et, dès lors elles doivent conserver leur caractère par un entretien impeccable, et à ce titre, elles devront toujours être maintenues en bon état d'entretien.

Les frais d'entretien desdites zones non aedificandi seront répartis comme indiqué ci-avant.

Il ne pourra y être érigé aucune construction même en matériaux légers autres que les accessoires et équipements prévus dans l'aménagement initial, ni à l'entreposage de déchets, etcetera.

Les occupants de l'immeuble objet du présent Acte devront toujours jouir de ces zones suivant la notion juridique de bon père de famille.

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

Il ne pourra être établi, dans les zones de non aedificandi, aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes, ou encore de matières inflammables, ni aucune activité exercée en contravention avec le caractère d'agrément de cette zone de non aedificandi commune.

Il ne pourra y être implanté un ou plusieurs extracteurs d'air nécessaires au fonctionnement d'un système d'air conditionné individuel dans un des lots privatifs, sauf si l'assemblée des copropriétaires en décide autrement et alors du modèle et de la capacité agréée par ladite assemblée exclusivement ;

Ces zones ne seront pas accessibles aux tiers non occupant du complexe immobilier « Résidence Elysée - Elyseum », si ce n'est pour les besoins de services. Cette interdiction ne s'applique en outre pas aux invités, préposés, ou autres personnes se trouvant au service d'un des propriétaires ou occupants d'entités privatives dans le complexe immobilier « Résidence Elysée - Elyseum », et bien entendu pour les besoins de l'entretien de ladite zone.

Les animaux seront interdits dans la zone de cour intérieure et seront tolérés dans la zone de jardin arrière, aux conditions restrictives suivantes, à savoir uniquement dans les limites éventuellement fixées dans le règlement d'ordre intérieur du complexe immobilier « Résidence Elysée - Elyseum ».

#### **PARKINGS - FRAIS LIES AU COMPLEXE DE PARKINGS.**

Les emplacements de parking pourront être vendus ou loués à des tiers non propriétaires ou non occupant par ailleurs, d'un autre lot privatif dans l'Immeuble.

Ils pourront également être fermés par des grillages ou autres moyens de cloisonnement.

Les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement des chemins d'accès, portes et rampes d'accès et de sortie, ainsi que des aires de circulation et de manœuvre des emplacements de parking en sous-sol, de tous les équipements techniques spécifiques à l'exploitation des emplacements, ci-après et ci-avant « **les Equipements Parkings** » seront répartis entre les cent nonante-six (196) emplacements de parking pour voiture implantés en sous-sol, qu'ils desservent, à concurrence de un/cent nonante-sixième.

#### **SERVITUDES -RESERVES.**

BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM et BBR BELGIQUE entendent se réserver les droits

suivants à titre personnel et gratuit :

Réserve commerciale.

1° le droit d'aménager et de maintenir jusqu'au moment de la vente du dernier appartement, un ou plusieurs « appartement(s)-témoin(s) ». Elle se réserve également le droit pour elle-même et ses représentants, et pour toutes personnes agréés ou invitées par elle, de se rendre en tout temps et pendant la même période, à ces appartements.

2° le droit de faire de la publicité sans aucune restriction sur la façade à rue de l'Immeuble, au plus tard jusqu'au moment de la vente du dernier lot privatif dans l'Immeuble et en tous les cas sans que cette publicité puisse entraver la vue ou occulter même partiellement le jour d'une entité privative déjà occupée.

3° Fournitures d'énergie - locaux à mettre à disposition : le droit de négocier avec les administrations publiques ou privées compétentes, des conventions particulières concernant le raccordement gaz ou électricité ; des cabines ou locaux pourraient devoir être installés et restés appartenir aux prestataires et fournisseurs concernés, ou pourraient encore devenir partie intégrante du patrimoine de copropriété.

BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM se réserve en conséquence :

- 1) le droit de signer toutes conventions avec les autorités compétentes sur ce point ;
- 2) le droit de reconnaître aux locaux ou cabines intéressés le caractère de « propriété privative de l'autorité cocontractante », sans attribution d'une quotité indivise quelconque, et sans que son propriétaire ait à subir une charge quelconque, lui donnant au contraire droit d'accès à ladite construction aux clauses et conditions jugées indispensables par l'autorité co-contractante.

Pour autant que de besoin, réserve accessoire du droit d'accession sur ce point est faite dans le chef de BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM, quel que soit l'endroit où pareil local pourrait devoir être installé.

3) le droit de conclure tout bail emphytéotique en agissant soit en qualité de mandataire de tous les copropriétaires si la signature de ce bail doit intervenir avant la nomination du syndic de la copropriété, soit avec le concours du syndic du complexe représentant l'association des copropriétaires, une fois que celui-ci aura été désigné.

Le seul fait de devenir titulaire de droits réels dans l'Immeuble est, par ailleurs, considéré comme la ratification de la présente stipulation, avec mandat exprès permettant, si nécessaire, l'application des règles de la procuration authentique.

4° Modifications éventuelles aux présents statuts de la copropriété : tant qu'elles seront propriétaires d'entités privatives dans le complexe, et dans le respect des conditions légales, non seulement la tolérance d'usage dans l'exécution des plans, de modifier ceux-ci (y compris les façades et accès) ainsi que le descriptif en cours de construction pour répondre aux desiderata ou prescriptions des autorités compétentes, aux nécessités ou utilités de l'art de bâtir, aux besoins ou utilités de la technique, ainsi que pour faciliter ou améliorer l'utilisation des parties privatives et/ou communes, mais en outre le droit :

1. - de changer seule les quotités respectives dans les parties communes, des appartements et autres entités, mais seulement pour les parties privatives du complexe dont elle reste propriétaire, et pour autant que le nombre total de quotités dans les parties communes affectées au niveau modifié demeure inchangé. La composition des parties privatives n'a pour le surplus rien de définitif ; elle pourra être modifiée, même en cours de construction, par BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM et BBR BELGIQUE sans le concours des autres copropriétaires pour les entités dont elle reste propriétaire, en exécution du cahier des charges régissant la vente, des règlements des autorités compétentes, ou même dans le but d'améliorer la disposition générale ou particulière du complexe.

2. - de transférer un ou plusieurs locaux d'un appartement à un autre et d'une façon générale, de modifier la configuration des appartements telle qu'elle est établie aux plans ci-annexés.

3. - de réunir deux ou plusieurs entités privatives, même de niveaux différents mais se touchant par plancher ou plafond, suivant les variantes qu'elle estimera utile et redistribuer en conséquence les quotités indivises de terrain et de construction afférentes à ces parties privatives modifiées, le total par niveau restant inchangé. Les modifications dans la distribution des quotités dans les parties communes devront obligatoirement être renseignées au notaire instrumentant et constatées ensuite par acte authentique, mais ne pourront en aucun cas affecter les entités déjà vendues.

4. - de prendre toutes mesures voulues pour la mise en marche et le bon fonctionnement des services communs.

5. - dans la mesure où la solidité ou la sécurité du complexe l'exigeraient et durant la période de construction, d'apporter toutes modifications aux éléments tant privatifs que communs.

Mandat.

Dans la mesure où la loi le permet, les Comparantes sont habilitées à signer seules les actes qui seraient établis en exécution des droits qui sont réservés à BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM et BBR BELGIQUE en vertu des dispositions qui précèdent. Toutefois, si l'intervention des autres copropriétaires se révèle nécessaire, ceux-ci devront apporter leurs concours à ces actes gracieusement et à première demande ; pour autant que de besoin, les copropriétaires futurs sont réputés avoir donné dès à présent mandat irrévocable à la société qui a accepté de les représenter à la signature de ces actes.

Les modifications à intervenir ne pourront nuire en rien à la structure et à la solidité du complexe.

\*\*\*\*

**TITRE DEUX: REGLEMENT DE COPROPRIETE.**

Et d'un même contexte, les Comparantes Nous ont requis d'établir comme suit le règlement de copropriété, destiné à régir l'Immeuble :

**Généralités.**

Le présent règlement de copropriété comprend notamment:

- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes,
- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges,
- les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale,
- le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat, les modalités du renouvellement de celui-ci et de renon éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission,
- la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

Les dispositions du présent titre qui touchent au droit de propriété privatif et exclusif de chaque copropriétaire de l'Immeuble ne peuvent être modifiées que par l'Assemblée générale de tous les copropriétaires de l'Immeuble, sans distinction, statuant à l'unanimité des dix mille voix attachées à l'ensemble des propriétés privatives constituant l'Immeuble.

Les autres dispositions du présent titre pourront être modifiées, aux conditions prévues par la loi.

Toute modification devra faire l'objet d'un acte authentique à transcrire à la Conservation des Hypothèques.

\*\*\*\*\*

**SECTION I. - Copropriété indivise et propriété privative.**

**ARTICLE UN - DIVISION DE L'IMMEUBLE.**

L'Immeuble comporte des parties privatives, dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive, et des parties communes, dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction idéale.

Les propriétés privatives sont dénommées « appartement », « lot privatif », « entité privative », « emplacement de parking » et/ou « cave ».

**ARTICLE DEUX - REPARTITION DES PARTIES COMMUNES.**

Les parties communes sont divisées en dix mille / dix millièmes (10.000/10.000èmes) attribués aux entités privatives dans la proportion de la valeur respective de ces éléments privatifs.

La répartition de ces quotités entre les divers éléments privatifs dont le complexe est constitué, est établie à l'article trois ci-après.

Cette répartition sauf décision de justice pour cause d'inexactitude initiale ou par suite de modifications apportées à l'Immeuble, telle qu'elle est établie par les présents statuts de la copropriété ne peut être modifiée que par décision de l'Assemblée générale prise à l'unanimité des copropriétaires.

**ARTICLE TROIS - PARTIES PRIVATIVES.**

**REPARTITION DES QUOTITES DANS LES PARTIES COMMUNES ENTRE LES DIFFERENTES ENTITES PRIVATIVES.**

(exprimée en dixmillièmes)

Il est renvoyé à cet égard au rapport établi par Monsieur Laurent Rysman, géomètre expert

immobilier, en date du 15 juin 2016, qui après lecture intégrale et commentée demeurera ci-annexé après avoir été signé « ne varietur » par les Comparantes et Nous Notaire, pour faire partie intégrante du présent Acte.

Etant fait observer que :

Conformément à la loi, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie au sol nette, de son affectation et de sa situation, sur base du rapport motivé dont question ci-avant établi par Monsieur Laurent Rysman, géomètre expert immobilier, en date du 15 juin 2016.

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

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

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des entités privatives, notamment par suite des modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque du complexe, ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des dix millièmes, telle qu'elle est établie ci-dessus, ne peut être modifiée que par décision de l'Assemblée générale, prise à l'unanimité des voix des copropriétaires.

Il est toujours permis pour un copropriétaire, mais seulement moyennant 1° autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés et 2° obtention des autorisations urbanistiques requises, et sans préjudice des règles reprises dans les présents statuts en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes sous le contrôle et moyennant l'accord préalable, écrit et explicite d'un architecte et sous réserve de ne jamais altérer la structure et la stabilité du bâtiment, ni les performances (acoustique, imperméabilité, sécurités, etc...) des matériaux mis en œuvre ;

de :

- réunir en un seul lot privatif, deux lots privatifs soit de même niveau, soit de niveaux différents mais se touchant par plancher et plafond, de façon à former une entité privative en duplex, étant entendu qu'après avoir réuni deux lots privatifs, on peut revenir à la situation primitive.

- soustraire un local ou plusieurs locaux dépendant d'un lot privatif pour les incorporer à un autre lot privatif du même niveau ou de niveaux différents mais se touchant par plancher et plafond.

Dans ces deux cas, les dix millièmes attachés aux différentes entités privatives réunis sont additionnés.

#### **ARTICLE QUATRE - DETERMINATION DES PARTIES COMMUNES.**

Les parties communes appartiennent indivisément à tous les propriétaires et sont attachées aux diverses entités privatives à titre d'accessoires indissociables à concurrence d'une fraction déterminée. Ces parties communes sont divisées en dix mille / dix millièmes (10.000/10.000èmes) attribués aux entités privatives dans la proportion de la valeur respective de ces éléments privatifs.

Cette répartition telle qu'elle est établie par les présentes ne peut être modifiée, sauf décision de justice pour cause d'inexactitude initiale ou par suite de modifications apportées à l'Immeuble que par décision de l'Assemblée générale prise à l'unanimité de tous les copropriétaires.

Les parties communes sont constituées des éléments de l'Immeuble qui en raison même de son statut de copropriété ne peuvent faire l'objet d'appropriation exclusive, comme étant affectés à l'usage commun, structurel ou fonctionnel, des diverses entités privatives composant l'Immeuble.

Ces éléments resteront donc en copropriété et indivision forcée entre les propriétaires des diverses entités privatives, dans la proportion de leurs quotes-parts dans la copropriété telles que fixées par l'Acte de Base.

Toute aliénation totale ou partielle d'un lot privatif entraîne de ce fait l'aliénation proportionnelle de la part indivise dans les parties communes qui en est l'accessoire indissoluble.

Une part indivise des parties communes ne peut être aliénée, grevée de droits réels ou saisie qu'avec le lot privatif dont elle est l'accessoire et pour la quotité attribuée à cette entité.

L'hypothèque ou tout droit réel établis sur un lot privatif grèvent de plein droit la quote-part de ce lot dans les parties communes.

Les parties communes ne peuvent, en raison de leur destination et de leur nature, faire l'objet

d'un partage ou d'une licitation, sauf cas de sinistre total du complexe.

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

#### Sol

Il convient de distinguer le sol bâti, supportant l'édifice, la portion de sol restée non bâtie et le sous-sol.

Le sol bâti est représenté par l'aire sur laquelle repose le rez-de-chaussée de l'édifice divisé ; les sous-sols, par l'espace existant en profondeur.

Toute la parcelle bâtie ou non bâtie (en ce compris la zone non aedificandi) est réputée commune, sauf convention contraire.

#### Sous-sol bâti

Le terrain en sous-sol sur lequel est édifié le complexe immobilier est commun.

#### Gros murs

On appelle gros mur celui qui a sa fondation dans le sol et/ou qui constitue un mur porteur, de sorte que s'il était modifié, il porterait atteinte à la stabilité de l'ensemble du bâtiment.

#### Murs intérieurs séparant des lots privés

Envisageant le cas de mur séparant deux lots privés du complexe immobilier et qui n'est pas un gros mur : pareil mur est purement mitoyen parce qu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif de deux lots privés qu'il sépare.

La même solution doit être adoptée pour la cloison séparant deux terrasses privées, qui doit être considérée comme mitoyenne.

#### Murs extérieurs séparant locaux privés et locaux communs

Le mur séparant un lot privé de locaux communs de l'édifice, doit être considéré comme mitoyen.

#### Murs intérieurs d'un lot privé

Les murs qui séparent les diverses pièces d'un lot privé sont privés pour autant qu'ils ne servent pas de soutien au bâtiment.

#### Murs de clôture

Les murs entourant les jardins, appelés murs de clôture, ou leur mitoyenneté, sont communs. Il faut y assimiler les grilles, haies et autres clôtures qui remplissent le même rôle.

#### Murs (revêtements et enduits)

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

#### Plafonds et planchers – Gros œuvre

Le gros-œuvre des sols et plafonds est un élément commun.

#### Plafonds et planchers – Revêtements et enduits

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que des sols communs, parquets et carrelages, sont des éléments communs dans la mesure où ils ne concernent pas un élément privé.

#### Système de ventilation double flux individuel

Le système de ventilation individuel par appartement présente un caractère de propriété privée pour tous ses éléments situés dans l'appartement.

Le principe de fonctionnement de ce système de ventilation consiste à récupérer la chaleur de l'air vicié, extrait des water-closets et des salles de bain pour réchauffer l'air neuf pris en toiture, et ce via des échangeurs de chaleur. L'air peut être ensuite distribué dans les pièces de vie via un système de bouches et de gaines mis en place principalement dans les aires de circulation.

#### Toit

Les différentes toitures et autres composants de celles-ci sont des éléments communs. Elles comprennent l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, et à défaut de dispositions contraires des titres ou du règlement de copropriété.

Au-dessus des toitures, l'espace qui domine l'édifice est à l'usage commun.

L'accès aux toitures est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture, et sauf pour tout ce qui concerne toutes les zones de toiture affectées à l'usage de terrasse privée.

Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à

la majorité des trois/quarts de voix de l'ensemble des propriétaires de l'immeuble.

#### Façades

La façade est un gros mur, par conséquent, un élément commun.

A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie, par exemple les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres et de porte-fenêtres, les terrasses avec leurs accessoires.

#### Fenêtres

Les vitres sont des éléments privatifs, les châssis sont des parties communes.

#### Escaliers

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

Eu égard à ce qui précède, tous les escaliers sont communs. Ils le sont dans toutes leurs sections et les propriétaires du rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures, pour prétendre qu'ils ne sont pas copropriétaires et refuser de participer aux frais communs y relatifs.

#### Portes palières

Les portes donnant accès par les halls, dégagements ou paliers communs, aux divers lots privatifs, sont privatives, face intérieure et communes, face extérieure.

La peinture de la face extérieure de ces portes est à charge de la copropriété. Le remplacement de ces portes participant de l'harmonie de l'ensemble du complexe immobilier ne pourra se faire que moyennant décision de l'assemblée générale des copropriétaires, conformément à l'article 7 ci-après.

#### Canalisations – Raccordements généraux

Les descentes d'eaux pluviales et sifflants, le réseau d'égouts avec sifflants et accessoires, les raccordements généraux des eaux, gaz, électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété sont parties communes.

Font exception, les canalisations à usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif desservi.

#### Electricité

L'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs ...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, l'ascenseur et sa machinerie, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, les locaux destinés aux compteurs, les communs en général est déclaré partie commune.

#### Locaux à usage commun

Sont également communs les différentes entrées communes aux sous-sol, les halls, les dégagements, paliers, les ouvre-portes automatiques, parlophones, téléphonies intérieures et leurs accessoires, le circuit de télédistribution, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité, d'installation téléphonique, et caetera, et les tuyauteries communes de distribution.

Il est entendu que le ou les locaux en question doivent rester affectés aux fins projetées.

#### Ascenseurs

Le terme "ascenseur" doit être entendu dans son sens large : tant la cabine et le mécanisme, la gaine, la cage et les locaux, que le local abritant la machinerie.

Chaque ascenseur est un élément commun.

Chaque ascenseur est un accessoire d'usage commun, ce qui implique notamment que les propriétaires des lots privatifs situés au rez-de-chaussée interviennent également dans toutes les charges de cet élément commun.

#### Réseaux d'égouttage des eaux usées.

Ces éléments sont communs, lorsqu'ils servent à la copropriété.

#### Sonnettes et boîtes aux lettres

Les sonnettes et les boîtes aux lettres se trouvant dans les halls et à l'extérieur sont des parties communes bien qu'à usage privatif. Les plaques indiquant les noms des copropriétaires ou occupants seront d'un modèle uniforme déterminé par l'assemblée générale et réalisées aux frais de chaque

copropriétaire par les soins du syndic, étant entendu que BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM et BBR BELGIQUE se réservent le droit d'arrêter le modèle de la première plaque.

Et en général, sont également communes toutes les parties de la Résidence Elysée - Elyseum, qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'une ou de l'autre des entités privées, ou qui sont communes d'après l'article 577-3 dernier alinéa du Code civil et l'usage.

**Il existe deux catégories de parties communes:**

a) les parties communes générales, concernant l'ensemble du complexe;

Les parties communes générales appartiennent indivisément à tous les propriétaires et sont attachées aux diverses entités privées à titre d'accessoires indissociables à concurrence d'une fraction déterminée : il s'agit des dixmillièmes de copropriété et d'indivision forcée visées dans la description des biens ci-avant, dont la ventilation entre toutes les entités privées de l'immeuble entraîne dans la même proportion, la répartition des charges de communauté générale.

b) les parties communes particulières, concernant exclusivement un "Groupe" dans le présent acte.

Les parties communes particulières ne sont considérées comme telles que dans la mesure où sont concernées leur jouissance et les charges y afférentes, et donc les décisions y relatives: elles ne pourront être considérées comme accessoire exclusif du Groupe concerné que si la loi le prévoit.

Définition de la notion de "Groupe" : On entend par le mot "Groupe" dans le cadre des présents statuts, la réunion des entités privées concernées du point de vue de la répartition des charges et des recettes, par certaines parties communes particulières dont l'utilité leur est propre.

Ces groupes qui seront au nombre de huit formeront au sein de la copropriété générale des sous-copropriétés, mais non dotées de la personnalité juridique, au sens de l'article 577-3 alinéa 4 du Code civil. N'étant pas dotées de la personnalité juridique, ces huit sous-copropriétés formeront des associations partielles de copropriétaires disposant d'un seul organe distinct, à savoir une sous-assemblée réunissant les seuls copropriétaires des entités privées formant le Groupe ou la sous-copropriété ; sous-assemblée dont le seul pouvoir sera de préparer et d'adopter des propositions à prendre relativement aux parties communes particulières propres au groupe concerné, propositions qui une fois adoptées en sous-assemblée devront encore être ratifiées par la plus prochaine assemblée générale plénière des copropriétaires, et ce, conformément à l'article 577-7 § 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, g). De même, le principe même de la création de ces huit sous-assemblées non dotées de la personnalité juridique devra pour autant que de besoin, conformément audit article 577-7 § 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, g), être confirmé lors de la première assemblée générale plénière des copropriétaires.

Le complexe comprend donc privativement des commerces, bureaux et entités d'habitation (appartements et studios), répartis en **huit Groupes** correspondant :

- **le Groupe A** : à la partie du complexe immobilier sise à droite de la rampe d'accès vers les parkings en sous-sols, à front de la chaussée d'Ixelles, lorsqu'on le regarde depuis la chaussée d'Ixelles, à partir du premier étage jusqu'au cinquième étage ; constitué des dix (10) entités privées, desservies par un hall d'entrée, un escalier avec sa cage et un ascenseur avec sa cage, outre les caves rattachées à chacune des entités privées destinées à l'habitation ;
- **le Groupe B** : à la partie du complexe immobilier sise à droite de la rampe d'accès vers les parkings en sous-sols, à l'angle formé par la chaussée d'Ixelles et la rue de la Croix, lorsqu'on le regarde depuis la chaussée d'Ixelles, à partir du premier étage jusqu'au sixième étage ; constitué des vingt-quatre (24) entités privées, desservies par un hall d'entrée, un escalier avec sa cage et un ascenseur avec sa cage, outre les caves rattachées à chacune des entités privées destinées à l'habitation ;
- **le Groupe C** : à la partie du complexe immobilier sise à gauche de la rampe de sortie du complexe de parkings en sous-sols, à front de la rue de la Croix, lorsqu'on le regarde depuis la chaussée d'Ixelles, à partir du premier étage jusqu'au sixième étage ; constitué des quinze (15) entités privées, desservies par un hall d'entrée, un escalier avec sa cage et un ascenseur avec sa cage, outre les caves rattachées à chacune des entités privées destinées à l'habitation ;
- **le Groupe D** : à la partie du complexe immobilier sise à droite de la rampe de sortie du complexe de parkings en sous-sols, à front de la rue de la Croix, lorsqu'on le regarde depuis la

- rue de la Croix, à partir du rez-de-chaussée jusqu'au sixième étage ; constitué des seize (16) entités privatives, desservies par un hall d'entrée, un escalier avec sa cage et un ascenseur avec sa cage, outre les caves rattachées à chacune des entités privatives destinées à l'habitation ;
- **le Groupe E** : à la partie du complexe immobilier sise à l'angle formé par la rue de la Croix et la rue des Champs Elysées, à partir du rez-de-chaussée jusqu'au sixième étage ; constitué des vingt (20) entités privatives, desservies par un hall d'entrée, un escalier avec sa cage et un ascenseur avec sa cage, outre les caves rattachées à chacune des entités privatives destinées à l'habitation ;
  - **le Groupe F** : à la partie du complexe immobilier sise à droite, à front de la rue des Champs-Elysées, lorsqu'on le regarde depuis la rue des Champs-Elysées, à partir du rez-de-chaussée jusqu'au cinquième étage ; constitué des dix-neuf (19) entités privatives, desservies par un hall d'entrée, un escalier avec sa cage et un ascenseur avec sa cage, outre les caves rattachées à chacune des entités privatives destinées à l'habitation ;
  - **le Groupe G** : à la partie du complexe immobilier sise à l'arrière gauche et en intérieur d'îlot, lorsqu'on regarde le complexe immobilier depuis la chaussée d'Ixelles, à partir du rez-de-chaussée jusqu'au troisième étage ; constitué des six (6) entités privatives, desservies par un hall d'entrée, un escalier extérieur avec sa cage, outre les caves rattachées à chacune des entités privatives destinées à l'habitation ;
  - **le Groupe H** : à la partie du complexe immobilier sise à l'avant gauche et en intérieur d'îlot, lorsqu'on regarde le complexe immobilier depuis la chaussée d'Ixelles, à partir du rez-de-chaussée jusqu'au troisième étage ; constitué des huit (8) entités privatives, desservies par un hall d'entrée, un escalier extérieur avec sa cage, outre les caves rattachées à chacune des entités privatives destinées à l'habitation ;

Il est à noter en outre que la partie du rez-de-chaussée accueillant la surface divisible à usage de bureaux et commerce, de même que les niveaux en sous-sol, accueillant outre des parties communes générales et/ou propres à chacun des Groupes, les emplacements de parking pour véhicules et les caves, ne sont pas érigés en Groupe distinct, la gestion le concernant devant en tout état de cause relever de l'assemblée générale sans délégation à certains copropriétaires ; en revanche, les charges relatives au fonctionnement du garage font l'objet d'une répartition spéciale au titre de charges particulières, entre les emplacements de parage.

Les parties communes sont constituées des éléments du complexe immobilier qui en raison même de son statut de copropriété ne peuvent faire l'objet d'appropriation exclusive, comme étant affectés à l'usage commun, structurel ou fonctionnel, des diverses entités privatives formant le complexe.

Ces éléments resteront donc en copropriété et indivision forcée entre les propriétaires des diverses entités privatives, dans la proportion de leurs quotes-parts dans la copropriété telles que fixées par l'Acte de Base.

Toute aliénation totale ou partielle d'une entité privative entraîne de ce fait l'aliénation proportionnelle des quotités dans les parties communes qui en sont l'accessoire indissoluble.

Une part indivise des parties communes ne peut être aliénée, grevée de droits réels ou saisie qu'avec l'entité privative dont elle est l'accessoire et pour la quotité attribuée à cette entité.

L'hypothèque ou tout droit réel établis sur une entité privative grève de plein droit la quote-part de cette entité dans les parties communes.

Les parties communes ne peuvent, en raison de leur destination et de leur nature, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation, sauf cas de sinistre total du complexe.

C'est la notion de service ou d'utilité à tout le complexe, ou au contraire à une partie seulement des entités privatives le composant, qui sert de critère pour déterminer si un élément est de communauté générale ou particulière.

Compte tenu des définitions qui précèdent, le complexe immobilier « Résidence Elysée - Elyseum » comporte notamment, les parties communes suivantes :

**Les parties communes générales sont (la présente énumération étant énonciative et non limitative) :**

Le sol ou terrain, les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis, et cetera...), les murs de façades, de pignons, les murs de refend, de clôture, les canalisations et conduites de toute nature, eau, gaz, électricité, tout à l'égout (sauf toutefois les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à

l'intérieur des entités privatives et se trouvant à leur usage exclusif), les trottoirs, grilles, soubassements.

Toutes les toitures de l'immeuble, en ce compris les parties de toitures affectées à usage de terrasse et dont la jouissance exclusive est réservée aux propriétaires et/ou occupants des entités privatives auxquelles cette jouissance est réservée (terrasses sur rez-de-chaussée et terrasses du troisième étage sur deuxième étage, du cinquième étage sur quatrième étage et du sixième étage sur cinquième étage).

Les locaux poubelles

Les différents locaux compteurs ;

Le local vélos ;

Les locaux techniques

Les couloirs desservant les locaux en sous-sol et le complexe de parkings en sous-sol

Les gaines, canalisations, descentes d'eau et aéras communes à l'ensemble de la Résidence Elysée - Elyseum.

Les différentes terrasses, ainsi que les ornements extérieurs de façade, des terrasses formant ou non toitures et fenêtres, les balustrades, garde-corps, les appuis de fenêtres.

Et en général, toutes les parties du complexe immobilier, qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'une ou de l'autre des entités privatives, ni à l'usage exclusif d'un seul des deux groupes ou qui sont communs d'après l'article 577-3 dernier alinéa du Code civil et l'usage.

Il est rappelé que les éléments non privatifs participant de l'esthétique extérieure du complexe, tels que revêtements, peintures ou accessoires des façades, matériaux de recouvrement des toitures, aménagements de portions de jardin suspendus, quoique pouvant constituer des parties communes particulières, sont stipulées être de communauté générale et donc de la compétence exclusive de l'Assemblée générale dans la mesure où devraient être prises des décisions susceptibles d'affecter l'harmonie du complexe, cette règle ne pouvant être modifiée qu'à la majorité des quatre cinquièmes des quotités dans les parties communes générales.

**Les parties communes particulières sont pour chacun des huit Groupes A à H (la présente énumération étant limitative)**

Les escaliers avec leur cage le cas échéant depuis les sous-sols jusqu'au dernier étage.

Les ascenseurs avec leur cage depuis les sous-sols jusqu'au dernier étage.

Les halls d'entrée, paliers, dégagements formant couloir à partir du rez-de-chaussée.

Les gaines, canalisations, descentes d'eau et cetera propres à chaque groupe.

Les diverses canalisations et descentes d'eau pluviale et résiduaires propres à chaque groupe.

Les gaines, canalisations, descentes d'eau et aéras propres à chaque bâtiment.

Et en général, les parties de chacun des deux groupes qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'une ou l'autre des entités privatives composant ledit bâtiment, mais bien affectées à l'usage exclusif dudit bâtiment.

**Les parties communes particulières propres au Complexe de parkings (la présente énumération étant limitative)**

Les rampes d'accès et de sortie vers les emplacements de parkings, venant du niveau rez-de-chaussée et desservant le complexe de parkings.

Les aires de circulation et de manoeuvres des différents emplacements de parkings, ainsi que tous les équipements techniques spécifiques à l'exploitation des emplacements de parkings, tels que les portes d'accès et mécanismes de contrôle, l'éclairage propre au complexe de parkings, les systèmes de détection incendie et de prévention d'incendie propres aux emplacements de parkings, les groupes extracteurs de fumée, etc....

#### **ARTICLE CINQ - DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES.**

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'entité proprement dite et de ses dépendances (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 fenêtres sur rue et sur esplanade, les portes palières intérieures des lots privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closets, salles de bain, etcetera...), les parties vitrées des portes et fenêtres, les escaliers privatifs à l'intérieur des entités privatives, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'entité

privative et de ses dépendances, et qui sert à son usage exclusif : en outre, tout ce qui se trouve à son usage, par exemple, conduites particulières des eaux, du gaz et de l'électricité, du téléphone, etcetera...

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir de ses entités privées dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'Immeuble.

Chacun peut, sous le contrôle et moyennant l'accord préalable, écrit et explicite d'un architecte et l'information préalable par écrit du syndic de l'Immeuble, et le cas échéant, moyennant obtention préalable des permis et autorisations requis, modifier comme bon lui semblera, la distribution intérieure de son entité privative, 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 entités des autres copropriétaires, et en tous les cas sans pouvoir porter atteinte aux performances techniques des matériaux et installations mis en œuvre.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs entités privées, aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer aux dispositions de l'article suivant.

#### **ARTICLE SIX - MODIFICATIONS AUX PARTIES COMMUNES.**

Les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'Assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix, et sous le contrôle d'un architecte, dont les honoraires seront à la charge des copropriétaires faisant exécuter les travaux, sauf en ce qui concerne les actes conservatoires et d'administration provisoire pour lesquels le Syndic peut agir seul, de sa propre initiative.

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

Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires dus à l'architecte, ingénieur ou technicien sont à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

En outre, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégage pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux sont exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux pourraient entraîner tant aux éléments privatifs qu'aux parties communes.

#### **ARTICLE SEPT - MODIFICATIONS AU STYLE ET A L'HARMONIE DE L'IMMEUBLE.**

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'Immeuble, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'Assemblée générale, statuant à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée et des fenêtres et des terrasses.

Les copropriétaires et occupants des appartements ne pourront mettre aux fenêtres, façades, ni enseignes, réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques.

Il est rappelé que les éléments non privatifs participant de l'esthétique extérieure de l'Immeuble, tels que revêtements, peintures ou accessoires des façades, matériaux de recouvrement des toitures, sont stipulés être de la compétence exclusive de l'Assemblée générale dans la mesure où devraient être prises des décisions susceptibles d'affecter l'harmonie du complexe, cette règle ne pouvant être modifiée qu'à la majorité des quatre/cinquièmes des quotités dans les parties communes.

##### **Fenêtres.**

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

Eu égard au fait que les fenêtres, portes-fenêtres et châssis sont des éléments constitutifs de la façade et à ce titre sont des parties communes et afin d'assurer une parfaite harmonie à l'Immeuble, les travaux de réparations, remplacement et peintures aux fenêtres, portes-fenêtres et châssis sont pris en charge par la copropriété et constituent dès lors une charge commune.

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

matériel ne nécessitant pas de peinture. Le copropriétaire concerné ne devra pas, dans ces cas, intervenir dans ces frais.

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

#### Terrasses.

Ainsi que dit ci-avant, les terrasses (en ce compris leurs accessoires, tels que les garde-corps, balustrades, etcetera), même attribués en jouissance exclusive à certaines entités privatives, sont des éléments communs.

Il ne pourra y être installé aucune construction, même en matériaux légers.

Il ne pourra y être implanté un ou plusieurs extracteurs d'air nécessaires au fonctionnement d'un système d'air conditionné individuel dans un des lots privatifs, sauf si l'assemblée des copropriétaires en décide autrement et alors du modèle et de la capacité agréée par ladite assemblée exclusivement ;

En ce qui concerne les terrasses à usage exclusif d'une entité privative, il est stipulé que la responsabilité de l'entretien (en ce compris le bon écoulement des eaux), et du remplacement éventuel des revêtements dits d'usure (carrelage, peintures, joints, etcetera), incombe au propriétaire de cette entité, ainsi que celle découlant des détériorations dues à l'usage.

La chape et les couches isolante et d'étanchéité faisant partie des parties communes, au même titre que le béton des hourdis ou dalles, tous travaux de réparation et de remplacement résultant d'une intervention au niveau de l'étanchéité des terrasses, au niveau de la chape, de la couche isolante ou encore au niveau du béton des hourdis, qui nécessiteraient l'enlèvement du carrelage et la repose de celui-ci après l'intervention, seront à charge de la communauté, sauf s'il se révèle que cette intervention résulte d'un défaut manifeste d'entretien du revêtement de la part du propriétaire ou de l'occupant d'une entité privative concernée.

En ce qui concerne les terrasses dont l'entretien doit être assuré par les copropriétaires et/ou occupants concernés, il est en outre stipulé que quinze jours après une mise en demeure restée sans suite, le Syndic aura le droit de faire exécuter d'office aux frais du défaillant, les travaux d'entretien ou de réparation lui incombant en vertu de ce qui précède.

Le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

#### Jardins privatifs.

Huit sections de la zone non aedificandi arrière au rez-de-chaussée sont attribuées aux propriétaires et/ou occupants des appartements dans le prolongement desquels ils se situent, lesquels en ont l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels.

Malgré cette affectation, ces parties conservent leur statut de partie commune.

Les jardins devront tout particulièrement conserver leur destination de jardin d'agrément et un caractère décoratif en rapport avec le standing du complexe faisant l'objet du présent acte.

Il est renvoyé à ce qui est dit ci-avant dans la partie « Acte de base » à propos des contraintes d'usage et des charges d'entretien de ces jardins privatifs.

#### **ARTICLE HUIT - DISPOSITIFS DE PROTECTION EXTERIEURE - PERSIENNES - RESEAU DE TELECOMMUNICATIONS.**

1. Les propriétaires ne pourront établir aucun dispositif de protection extérieure, uniquement des dispositifs de protection intérieure, et ceux-ci devront être du modèle agréé par l'Assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue.

2. Le bâtiment sera équipé d'un réseau permettant aux propriétaires et occupants des lots privatifs les composant de se raccorder aux réseaux de distributions d'émissions radiophoniques et télévisuelles.

3. L'Assemblée générale des copropriétaires pourra en outre à la majorité absolue décider d'équiper les bâtiments d'un réseau de télécommunications de type internet, intranet, réseau informatique ou autre ; elle établira dans cette hypothèse, aux mêmes conditions de majorité, un règlement d'ordre intérieur.

4. Il est interdit de poser des antennes privées sur les façades avant et arrière de l'immeuble, ou encore sur les terrasses dont la jouissance exclusive est rattachée aux propriétaires ou occupants d'entités privatives, sauf si l'assemblée générale l'autorise expressément. Toutefois la pose d'antennes sur le toit est autorisée sans demande préalable à l'assemblée générale des copropriétaires, mais après avoir obtenu le cas échéant les permis et autorisations administratives requises.

### **ARTICLE NEUF - DESTINATION DES PARTIES PRIVATIVES.**

Toute modification de la destination d'une partie privative devra nécessairement être prise à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

En fonction de l'affectation finale de tout ou partie des lots privatifs ci-avant décrits, les règles suivantes seront d'application :

#### **1. Appartements.**

Tous les appartements sont destinés exclusivement à l'habitation résidentielle.

Ils pourront toutefois être affectés à l'usage de bureaux pour professions libérales pour autant que les lois et règlements applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire autorisent une telle affectation, et pour autant que le bien ne perde pas son affectation principale de logement.

L'exercice d'une profession libérale dans le complexe immobilier ne pourra jamais troubler la jouissance des autres occupants.

Si l'exercice d'une profession libérale dans le complexe entraîne de nombreuses visites de personnes utilisant l'ascenseur, les propriétaires ou occupants desdites entités devront s'entendre avec le Syndic pour fixer, par un forfait l'indemnité à payer aux copropriétaires participant aux frais de cet ascenseur, pour cet usage intensif d'une chose commune.

De même afin de ne pas troubler la jouissance des autres occupants de l'immeuble, il est strictement interdit dans l'immeuble de procéder à des ventes publiques volontaires ou non de biens meubles dans l'immeuble.

#### **2. Les emplacements de parking.**

Les emplacements de parking sont destinés à garer des voitures automobiles.

Ces emplacements peuvent également servir à garer des motocyclettes avec ou sans side-car, des vélos-moteurs et scooters et autres petits véhicules à moteurs, appartenant à un propriétaire, un locataire ou une personne ayant un droit de jouissance dans le complexe.

Afin d'assurer le maintien du standing de l'immeuble, il est expressément stipulé que :

- chaque usager du complexe de parkings devra se conformer aux indications de polices qui y seront placés ;

- il est strictement interdit pour tout occupant ou usager du complexe de parkings :

- d'entreposer dans ledit immeuble ou dans les limites d'un emplacement de parking privatif des biens meubles au sens large du terme, ni d'y entreposer des ordures ou, des matières dangereuses ou inflammables, même temporairement, seul le stationnement de véhicules automobiles et petites camionnettes, vélos ou motos dûment immatriculés et appartenant à des propriétaires, locataires ou occupants étant autorisé, et encore à l'exclusion de tous véhicules équipés de LPG ;

- d'entraver de quelque manière que ce soit la libre circulation des utilisateurs desdits emplacements de parking ;

- d'installer un atelier de réparation dans les emplacements de parking.

- le lavage de véhicules y est également interdit, sauf si celui-ci s'effectue au moyen d'une technique qui n'utilise pas l'eau. Toutefois l'Assemblée générale des copropriétaires pourrait décider d'affecter une partie de l'aire de circulation à l'usage d'aire de lavage.

- sont enfin également interdits dans les aires de circulation et de manœuvres, les stationnements, la combustion d'essence et d'huile, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores, le fait de laisser son moteur tourner au ralenti dans un de ces passages.

Les emplacements de parking numéros 130 à 143 pourront le cas échéant être totalement fermés, et dans ce cas l'accès au sas D au niveau -3 sera strictement limité aux occupants desdits emplacements de parking.

#### **3. Commerces.**

Les locaux commerciaux pourront être affectés à des activités commerciales de tous types, en ce compris de commerce de détails et/ou des activités du secteur Horeca, mais pour autant que ces activités ne soient pas considérées comme entrant dans la catégorie des établissements dangereux, incommodes ou insalubres, ou encore dans la catégorie des établissements entraînant des nuisances sonores (discothèque, salle de spectacle, etc...).

Il s'agit ici simplement de définir le principe suivant lequel le propriétaire et/ou les occupants des locaux commerciaux peuvent les affecter à l'usage prédéfini, après avoir obtenu toutes les autorisations

administratives requises, notamment en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, sans avoir à en demander l'autorisation préalable des autres copropriétaires, lesquels ne pourront en aucun cas s'y opposer.

Il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'obtenir lesdites autorisations administratives requises.

L'exercice de commerces dans le Complexe immobilier « Résidence Elysée - Elyseum » ne pourra jamais troubler la jouissance des autres occupants. Il est dès lors notamment strictement interdit dans le Complexe immobilier « Résidence Elysée - Elyseum » de :

- a) procéder à des ventes publiques volontaires ou non de biens meubles;
- b) exercer tout commerce de charme, et en général toute activité généralement quelconque contraire aux bonnes moeurs. Cette disposition constitue une condition essentielle dans le chef des sociétés comparantes et elle ne pourra par conséquent être modifiée qu'à l'unanimité des voix de l'ensemble des copropriétaires et ce, quelle que soit la séance de l'assemblée générale des copropriétaires à l'ordre du jour de laquelle une proposition de modification de cette disposition serait fixée.

#### **4. Les surfaces de bureaux.**

Les surfaces de bureaux au rez-de-chaussée de l'Immeuble pourront être affectées en totalité à l'usage de bureaux. L'exercice d'une profession dans le complexe immobilier ne pourra jamais troubler la jouissance des autres occupants.

\*\*\*\*\*

### **SECTION II. - Service et administration du Complexe.**

#### **A. ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.**

#### **ARTICLE DIX - ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES - CONSTITUTION - DENOMINATION - SIEGE - POUVOIRS - DISSOLUTION.**

##### **Constitution.**

Tous les copropriétaires de l'Immeuble seront constitués en Association dotée de la personnalité juridique.

##### **Dénomination.**

Cette Association sera dénommée :

**"Association des copropriétaires de l'immeuble dénommé « RESIDENCE ELYSÉE - ELYSEUM » "**

Cette dénomination devant être suivie du siège de l'immeuble, ainsi que du numéro d'entreprise qui sera attribué à l'association des copropriétaires.

##### **Siège.**

Elle aura son siège dans l'immeuble dénommé « Résidence Elysée - Elyseum », à l'adresse à déterminer par les copropriétaires, lors de la première Assemblée générale des copropriétaires du complexe, étant donné qu'au moment de la rédaction des présents statuts de la copropriété le ou les numéros de police qui seront attribués audit complexe immobilier ne sont pas connus.

##### **Représentation.**

L'association des copropriétaires est représentée en tous actes et en justice par le Syndic conformément à ce qui est indiqué ci-après à l'article 12.

##### **Généralités.**

L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet social, lequel est la conservation et l'administration de l'Immeuble.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association des copropriétaires et disposent d'un nombre de voix égal au nombre de quotes-parts qu'ils détiennent dans le complexe.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

Pour tout ce qui concerne les pouvoirs, les modes de dissolution et de liquidation de cette association des copropriétaires, il est référé aux dispositions de l'article 577-2 et suivants du Code Civil.

Il est toutefois précisé ce qui suit :

**1.** L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Tout copropriétaire conserve néanmoins le droit d'exercer seul les actions relatives à son entité privative, après en avoir informé le Syndic par pli recommandé adressé avant le début de la procédure, afin de permettre à ce dernier d'en informer les autres copropriétaires.

Toutefois le copropriétaire qui a introduit l'une des actions visées à l'article 577-9 paragraphes 3 et/ou 4 de la loi du Code civil, 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 desdites actions.

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.

Par dérogation à l'article 577-2 § 7 du Code Civil 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 la charge de l'association des copropriétaires.

**2.** L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que cesse l'indivision forcée organisée.

Tel ne sera pas le cas en cas de destruction, même totale de l'Immeuble.

Dans ce cas-là il faudra une décision de l'Assemblée générale des copropriétaires de dissoudre l'association des copropriétaires, décision à prendre à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et à constater dans un procès-verbal dressé en la forme authentique et soumis à la formalité de la transcription.

L'Assemblée générale des copropriétaires peut décider de dissoudre l'association des copropriétaires aux mêmes conditions.

En outre, le juge de paix peut prononcer la dissolution de l'association des copropriétaires, à la demande de tout intéressé fondant sa requête sur un juste motif.

En cas de dissolution de l'association des copropriétaires, celle-ci subsiste néanmoins pour les besoins de sa liquidation ; elle mentionne dans ce cas dans tous les actes, pièces et documents où elle comparait qu'elle est en liquidation.

En cas de dissolution de l'association des copropriétaires, résultant d'une décision de l'Assemblée générale des copropriétaires, ladite décision devra obligatoirement être accompagnée de la désignation du liquidateur, faute de quoi le Syndic exercera ces fonctions.

Si la dissolution de l'association des copropriétaires survient de plein droit, une Assemblée générale extraordinaire sera réunie dans les huit jours de la survenance du fait ayant entraîné la dissolution de plein droit, et l'Assemblée générale des copropriétaires, après avoir constaté la dissolution de l'association des copropriétaires, désignera un ou plusieurs liquidateur(s).

Cette constatation de dissolution de plein droit par l'assemblée devra, comme la décision de dissoudre l'association des copropriétaires, faire l'objet d'un acte authentique soumis à la formalité de la transcription, afin d'assurer l'opposabilité de la dissolution de l'association des copropriétaires, envers tous les tiers.

En cas de dissolution, l'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure dans l'immeuble, objet des présents statuts.

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 186 à 188, 190 à 195 § 1 et 57 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.

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 ladite 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.

3. Sans préjudice de l'article 577-9, § 5 du Code civil, 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.

En cas d'action intentée par un copropriétaire et à défaut de décision coulée en force de chose jugée, si la responsabilité de l'association des copropriétaires est mise en cause, ledit copropriétaire participera aux frais de procédure et d'avocat en proportion de sa quote-part dans les parties communes, sans préjudice du décompte final si, à la suite de cette décision, l'association des copropriétaires est condamnée.

## **B. SYNDIC**

### **ARTICLE ONZE - SYNDIC - DESIGNATION - NOMINATION.**

Il est fait appel, par l'Assemblée générale des copropriétaires aux soins d'un Syndic, choisi ou non parmi les copropriétaires. Toutefois, tout Syndic qui ne serait pas l'un des copropriétaires devra nécessairement habiter la Région Bruxelloise.

Exceptionnellement BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM et BBR BELGIQUE se réservent la faculté de désigner le premier Syndic du complexe. Si BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM et BBR BELGIQUE font usage de cette faculté, le mandat du Syndic ainsi désigné expirera de plein droit lors de la première Assemblée générale des copropriétaires.

Le Syndic ainsi désigné assurera l'organisation et la gestion de la première Assemblée générale.

Le Syndic sera choisi par l'Assemblée générale des copropriétaires à la majorité absolue des voix, pour un terme ne pouvant excéder trois ans, mais renouvelable, et ce pour la première fois à l'occasion de la première Assemblée générale des copropriétaires. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à indemnité.

Le Syndic pourra également être nommé par décision du juge de paix à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

Les dispositions régissant la relation entre le Syndic et l'association des copropriétaires figurent dans un contrat écrit.

Si le Syndic est une société, l'assemblée générale désigne en outre la ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du Syndic sera affiché dans les huit jours de celle-ci de manière inaltérable et visible à tout moment aux entrées de l'immeuble.

L'extrait indiquera, outre la date de la désignation ou de la nomination, les noms, prénoms, profession et domicile du Syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale, que son siège social ainsi que son numéro d'entreprise si celle-ci est inscrite auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises. Il devra 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 fera à la diligence du Syndic.

L'Assemblée générale peut toujours révoquer le Syndic également à la majorité absolue des voix. Elle peut de même, si elle le juge opportun lui adjoindre un Syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires doivent figurer dans un contrat écrit. Les rémunérations du Syndic seront fixées par décision de l'Assemblée générale des copropriétaires.

En cas d'empêchement ou de carence du Syndic, le juge de paix peut désigner un Syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire. Le Syndic doit être appelé à la

cause par le requérant.

Si le Syndic est un des copropriétaires et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures ; les émoluments du secrétaire sont fixés par l'Assemblée générale, à la majorité absolue des voix.

#### **ARTICLE DOUZE - POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU SYNDIC.**

**I.** Le Syndic a la charge de :

##### **A. DE PAR LA LOI :**

1° convoquer l'Assemblée générale aux dates fixées par le présent règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

2° consigner les décisions de l'Assemblée générale dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires, où il pourra être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

3° d'exécuter et de faire exécuter les décisions de l'Assemblée générale des copropriétaires.

4° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire. Ainsi il fait notamment exécuter de son propre chef les réparations urgentes et, sur les ordres du conseil de gestion ou de l'Assemblée générale, les réparations indispensables non urgentes et celles ordonnées par l'Assemblée générale.

5° d'administrer les fonds de roulement et de réserve de l'association des copropriétaires. Dans cette mesure il a notamment pour mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes.

6° de représenter l'association des copropriétaires tant en justice que dans la gestion des affaires communes.

7° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11 § 2 du Code Civil dans les 30 jours de la demande qui lui est faite par le notaire.

8° 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 (exemple : un locataire, un usufruitier, etc...) la date des assemblées, afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou ses observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. Cette communication se fera par affichage à un endroit bien visible dans les parties communes de l'immeuble

9° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de 30 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 ;

10° 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 ;

11° 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.

12° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par Arrêté Royal;

13° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7 §1, 1° d) du Code Civil une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;

14° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;

15° 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 ;

16° 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 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup> de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires ;

17° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par Arrêté Royal.

18° 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.

19° et en général de veiller au bon entretien des communs, et au bon fonctionnement de tous appareillages communs et au bon entretien général de l'Immeuble.

## **B. DE PAR LES PRESENTS STATUTS.**

### **1. d'une Mission de police intérieure**

Le Syndic doit ainsi assurer le maintien du bon ordre et de la tranquillité. Il pourra dans ce but édicter un règlement obligatoire pour les occupants de l'Immeuble sur la circulation des piétons, les heures d'ouverture et de fermeture des cages d'escaliers et des ascenseurs, l'éclairage, etc... ; il pourra, le cas échéant, recourir à l'intervention de la force publique si elle s'avérait nécessaire.

### **2. d'une Mission d'administration et d'entretien s'étendant à toutes les parties communes.**

Il doit notamment, sans que cette énumération soit limitative :

a) veiller au bon entretien de l'Immeuble: il en est notamment ainsi du nettoyage et du balayage de tous les halls, dégagements, escaliers, ascenseurs, passages, accès piétonniers et de façon générale de tous les locaux communs; il procède de son chef à toutes réparations urgentes et exécute les travaux décidés par l'Assemblée générale ;

b) assurer le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage-chauffage-ascenseurs-distribution d'eau, enlèvement des immondices) ;

c) engager, diriger et licencier le personnel employé et ouvrier nécessaire, se procurer les approvisionnements nécessaires et passer à ce sujet tous contrats de fourniture, d'entretien, et d'assurance ; le personnel employé par le Syndic ne pourra être utilisé à des fins privées par les copropriétaires ou occupants pendant les heures de service et même après ces heures ; il ne pourra être utilisé à ces fins qu'avec l'accord du Syndic, aux frais et risques du copropriétaire intéressé ;

d) procéder à toutes installations et aménagements nécessaires destinés à lui faciliter l'accomplissement de ses diverses missions et accroître la sécurité et le confort des occupants et usagers de l'Immeuble tels par exemple : installation d'une boîte aux lettres générale pour la levée du courrier ; installations de bouche d'incendie; sorties de secours et extincteurs, etc... ;

e) instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les propriétaires, faire rapport à l'Assemblée générale qui décidera des mesures à prendre et, en cas d'urgence, prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires ;

f) souscrire au nom des copropriétaires tous contrats d'assurance, en conformité avec ce qui est dit ci-après au chapitre "Assurances" ;

g) assurer le paiement des dépenses communes et le recouvrement des recettes communes ;

h) répartir entre tous les copropriétaires le montant des dépenses communes dans les proportions qui sont arrêtées ci-après ;

i) présenter annuellement à chaque copropriétaire son compte particulier et à l'assemblée statutaire, les comptes généraux.

Le tout sous le contrôle et la surveillance du Conseil de gérance.

3. de représenter l'Association des copropriétaires à tous actes authentiques à intervenir notamment en raison de modifications aux statuts ou de toute autre décision de l'Assemblée générale. Le Syndic devra cependant justifier à l'égard du notaire instrumentant de ses pouvoirs en fournissant l'extrait

constatant sa nomination et celui lui octroyant les pouvoirs de signer seul l'acte authentique ainsi que l'extrait de la décision reprenant l'objet de l'acte authentique. Il ne devra pas être justifié de ses pouvoirs et de ce qui précède à l'égard du conservateur des hypothèques. Il en sera notamment ainsi de la modification des quotes-parts de copropriété, de la modification de la répartition des charges communes, de la cession d'une partie commune, de la constitution d'un droit réel sur une partie commune, etc...

II. L'Assemblée générale des copropriétaires pourra par des décisions à prendre à la majorité absolue des voix décider de conférer d'autres pouvoirs ou de limiter les pouvoirs du Syndic, soit au moment de sa nomination, soit même en cours de mandat.

III. Le Syndic ne pourra utiliser les pouvoirs qui lui sont ainsi conférés tant par le présent règlement de copropriété que par les décisions des assemblées générales, pour souscrire des engagements pour un terme excédant la durée de son mandat, sauf décision expresse de l'Assemblée générale sur ce point.

#### **ARTICLE TREIZE - RESPONSABILITE DU SYNDIC.**

Le Syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'Assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

#### **ARTICLE QUATORZE - POUVOIRS DE REPRESENTATION DU SYNDIC.**

Le Syndic sera, dès le jour où l'association des copropriétaires aura acquis la personnalité juridique par la cession ou l'attribution d'une entité au moins, chargé de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes.

Ainsi, le Syndic instruit les contestations relatives aux parties communes, vis à vis des tiers et des administrations publiques.

Il fait rapport à l'Assemblée générale, laquelle décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, il prendra toutes mesures conservatoires et d'administration provisoire.

#### **C. ASSEMBLEE GENERALE.**

#### **ARTICLE QUINZE - POUVOIR DE L'ASSEMBLEE GENERALE.**

L'Assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de celle-ci en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

L'Assemblée générale est l'organe de l'Association des copropriétaires qui dispose de tous les pouvoirs de conservation et d'administration du complexe, à l'exception de ceux qui seraient attribués par la loi ou les statuts à chaque copropriétaire ou au Syndic.

#### **ARTICLE SEIZE - COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE.**

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

Elle ne peut toutefois valablement délibérer qu'en conformité des dispositions prévues par l'article dix-sept ci-après.

L'Assemblée générale oblige par ses délibérations tous les copropriétaires intéressés sur les points portés à l'ordre du jour, qu'ils aient été présents, représentés ou non.

L'Assemblée générale des copropriétaires élit à la majorité absolue son Président en son sein pour le terme qu'elle détermine, lequel ne pourra excéder cinq ans.

Le Président pourra se faire assister par trois assesseurs, également choisis par l'assemblée en son sein.

En cas d'empêchement ou d'absence du Président, l'Assemblée générale des copropriétaires devra pourvoir à cette carence, avant d'aborder un point quelconque de l'ordre du jour de l'assemblée.

Le Syndic ne pourra ni être Président de l'Assemblée générale des copropriétaires, ni assesseur du Président.

La nomination du Président de l'Assemblée générale des copropriétaires et de ses assesseurs éventuels sont fixées d'office à l'ordre du jour de la première Assemblée générale des copropriétaires.

#### **A.-ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

L'Assemblée générale statutaire des copropriétaires se tient d'office chaque année dans l'agglomération bruxelloise, au lieu indiqué par le Syndic ou le Conseil de gérance ou celui qui convoque, la première quinzaine du mois d'avril de chaque année à 18.00 heures.

Sauf décision contraire de la part du Syndic, qui doit être notifiée à tous les copropriétaires dans

les formes et les délais prescrits pour les convocations, ces jour, heure et lieu, sont constants d'année en année.

#### **B.- ASSEMBLEE EXTRAORDINAIRE.**

En dehors de cette assemblée statutaire, l'assemblée des copropriétaires est convoquée à la diligence du Syndic, aussi souvent qu'il est nécessaire.

Elle doit l'être en tous cas lorsque la convocation est demandée par un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes. Cette demande doit être adressée par pli recommandé au Syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception.

Si le Syndic ne donne pas suite à cette demande, un des copropriétaires qui a cosigné la demande peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

En outre, en vertu de l'article 577-9 § 3 du Code civil, tout copropriétaire peut demander au juge d'ordonner la convocation d'une Assemblée générale, lorsque le Syndic néglige ou refuse abusivement de le faire, pour délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine.

#### **ARTICLE SEIZE BIS – SOUS-ASSEMBLEES PROPRES A CHAQUE GROUPE.**

La copropriété générale étant elle-même subdivisée en huit sous-copropriétés partielles non dotées de la personnalité juridique et dotées comme seul organe distinct de ceux de la copropriété générale d'une sous-assemblée réunissant les seuls copropriétaires des entités privatives formant le Groupe ou la sous-copropriété concerné.

Le seul pouvoir de chacune de ces huit sous-assemblées sera de préparer et d'adopter des propositions à prendre relativement aux parties communes particulières propres au Groupe concerné, propositions qui une fois adoptées en sous-assemblée devront encore être ratifiées par la plus prochaine assemblée générale plénière des copropriétaires, et ce, conformément à l'article 577-7 § 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, g).

De même, le principe même de la création de ces huit sous-assemblées non dotées de la personnalité juridique devra pour autant que de besoin, conformément audit article 577-7 § 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, g), être confirmé lors de la première assemblée générale plénière des copropriétaires.

Les propositions qui seront ainsi prises en sous-assemblée devront être adoptées aux mêmes majorités que celles requises par la loi en ce qui concerne les décisions à prendre en Assemblée générale plénière des copropriétaires.

Les délibérations et propositions ainsi adoptées obligeront – sous réserve de ratification par l'assemblée générale plénière - tous les copropriétaires concernés, qu'ils aient été représentés ou non, dissidents ou incapables.

Pour le surplus, les règles relatives aux convocations, quorum de présence, représentations, délibérations de l'assemblée générale plénière, dont question ci-après, seront mutatis mutandis applicables aux décisions et délibérations qui seront prises dans le cadre des sous-assemblées visées au présent article.

#### **ARTICLE DIX-SEPT - CONVOCATIONS AUX ASSEMBLEES.**

Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont faites quinze jours calendriers au moins à l'avance, par lettre recommandée, la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge, signée par ce dernier.

Toutefois le Syndic pourra sous sa responsabilité convenir avec les copropriétaires individuellement de tout autre mode de convocation. Dans ce cas, chaque copropriétaire devra explicitement et par écrit accepter de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.

La convocation ne sera valable que pour autant que l'ordre du jour de l'assemblée y soit joint.

Faute d'avoir fait connaître au Syndic par lettre recommandée tout changement d'adresse ou tout changement de propriétaire, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue ou au dernier propriétaire connu.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée peut être convoquée de la même manière avec le même ordre du jour, qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée, mais le délai de convocation d'une deuxième assemblée sera de quinze jours calendrier au moins.

Ladite assemblée pourra alors délibérer quels que soient le nombre de membres présents ou représentés et les quotes-parts dans les parties communes.

En outre la date et le lieu de l'assemblée des copropriétaires feront l'objet d'un affichage dans l'immeuble.

La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

**ARTICLE DIX-HUIT - ORDRE DU JOUR DES ASSEMBLEES.**

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

Tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Il faut exclure les points libellés "Divers" à moins qu'il ne s'agisse que de choses de très minime importance.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour (cependant, il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions, mais il ne peut être pris, en suite de ces discussions, aucune délibération ayant force obligatoire, sauf le cas où tous les copropriétaires seraient présents en personne).

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires et/ou le conseil de copropriété peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 577-8, § 4, 1°, 1-1 du Code Civil. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

**ARTICLE DIX-NEUF - REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES.**

L'assemblée se compose de tous les copropriétaires.

Si le Syndic et/ou le commissaire au compte n'est pas un copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera alors avec voix consultative et non délibérative.

Chaque copropriétaire peut se faire représenter à l'assemblée par un mandataire, membre de l'Assemblée générale ou non, il s'agit là d'un droit absolu pour chaque copropriétaire.

Chaque copropriétaire peut 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 et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

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

En cas de démembrement du droit de propriété portant sur une entité, que ce soit par suite d'ouverture de succession ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, ou encore pour toute autre cause légale, entre deux ou plusieurs personnes, tant majeures que mineures ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations l'assemblée.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Tout copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par un expert.

Les mineurs, interdits et autres incapables doivent être représentés par leurs représentants légaux, les personnes morales par leurs organes légaux ou statutaires, avec faculté de délégation.

**ARTICLE VINGT - LISTE DE PRESENCE.**

Il est tenu une liste de présence qui devra être signée par les propriétaires qui désirent assister à l'Assemblée générale, liste de présence qui sera certifiée par le Président de l'assemblée, et le cas échéant

par les membres du Conseil de copropriété de l'immeuble et qui indiquera le nombre des quotités possédées par les signataires dans l'immeuble.

#### **ARTICLE VINGT-ET-UN - MAJORITES.**

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée, sauf le cas où une majorité plus forte ou l'unanimité est requise par la loi.

##### ***1° Majorité spéciale - Unanimité.***

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) 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° du Code Civil ;

d) 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 ;

f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3 alinéa 4 du Code Civil (la création d'associations partielles dotée de la personnalité juridique) ;

g) de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique.

3° 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.

##### ***2°) Considérations pratiques***

Sans préjudice de la règle de l'unanimité prévue ci-dessus, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsqu'aucune d'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.

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 de tous les copropriétaires.

Lorsqu'une **majorité spéciale** est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale au moment de la vote.

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.

Le copropriétaire ou son mandataire qui s'**abstient** est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

##### ***3°) Vote par écrit***

Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal.

#### **ARTICLE VINGT-DEUX - DELIBERATIONS.**

Les propriétaires disposent d'autant de voix qu'ils possèdent de dix millièmes dans les parties communes de l'immeuble.

Nul ne peut néanmoins 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.

Le vote se fera toujours oralement par appel individuel de chaque copropriétaire ou de son représentant.

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire, sans préjudice de l'article 577-6 § 9 du Code civil applicable en matière d'opposition d'intérêts.

Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

#### **ARTICLE VINGT-TROIS - QUORUM DE PRESENCE.**

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, 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.

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les propriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois/quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si aucun des 2 quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de 15 jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des 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 VINGT-QUATRE - PROCES VERBAUX.**

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Le syndic consigne les décisions visées aux §§ 10 et 11 de l'article 577-6 du Code Civil dans le registre prévu à l'article 577-10 § 3 du Code Civil dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires.

Si un copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il doit en informer le syndic par écrit.

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

#### **D. CONSEIL DE COPROPRIETE.**

##### **ARTICLE VINGT-CINQ - NOMINATION.**

Il sera créé un Conseil de copropriété comprenant huit membres (un pour chacun des Groupes A à H), qui devront obligatoirement être des Copropriétaires ou représentants dûment habilités des Copropriétaires, nommés par l'assemblée générale des copropriétaires, chaque année, lors de l'assemblée générale annuelle.

Le Syndic et le commissaire aux comptes, y assistent avec voix consultative.

L'assemblée générale des Copropriétaires sera également compétente pour décider des missions particulières à conférer au Conseil de copropriété dans le respect des présents statuts de la copropriété et de la loi.

##### **ARTICLE VINGT-SIX - POUVOIRS.**

Le Conseil de copropriété est un organe d'exécution et de surveillance.

Le Conseil de copropriété aura pour compétence :

- de veiller à la bonne exécution par le Syndic de ses missions ;
- de prendre connaissance de toutes pièces et documents relatifs à la gestion de la copropriété par

le Syndic. Celui-ci devra au préalable en être avisé; il assistera, dans ce cas, le Conseil de copropriété ;  
- d'exécuter toute mission ou délégation qui lui aurait été octroyée par l'Assemblée générale plénière à la majorité des trois quarts des voix. Celles-ci ne peuvent porter que sur des actes expressément déterminés par l'Assemblée générale et littéralement repris dans le procès-verbal de délibération.

Cette mission ou cette délégation expire de plein droit au terme d'un an à compter du jour de la tenue de l'Assemblée générale octroyant celles-ci.

Le Conseil de copropriété peut, en outre dans l'intérêt général de l'Immeuble, suggérer des propositions à mettre à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires. Le Conseil de copropriété peut décider de la nécessité de convoquer l'assemblée générale plénière des Copropriétaires des Parties communes.

#### **ARTICLE VINGT-SEPT - DELIBERATIONS.**

Le Conseil général de copropriété délibérera valablement si trois de ses membres sont présents.

Comme indiqué ci-avant le Syndic et le Commissaire aux comptes y assistent également avec voix consultative.

Les décisions du Conseil de copropriété seront toujours prises à la majorité absolue des voix des membres présents. En cas de partage, la voix du président à la réunion sera prépondérante.

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises ; le procès-verbal sera signé par les membres présents et consigné dans un registre tenu à la disposition des Copropriétaires, au siège de l'Association des Copropriétaires.

Lors de chaque Assemblée générale, le Conseil de copropriété fera rapport de sa mission devant celle-ci.

#### **ARTICLE VINGT-SEPT BIS - COMMISSAIRE AUX COMPTES.**

L'assemblée désigne annuellement un commissaire aux comptes à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale de la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale. Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires

### **Section III - actions en justice – opposabilité.**

#### **ARTICLE 28 – ACTIONS EN JUSTICE.**

##### **Par l'association des copropriétaires :**

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Nonobstant l'article 577-5 § 3 du Code Civil l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

##### **Par un copropriétaire :**

- Tout copropriétaire peut exercer seul les actions relatives à son lot après en avoir informé le Syndic qui à son tour en informera les autres copropriétaires.

- 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 :

(i) 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.

(ii) 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.

#### **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.

#### **ARTICLE VINGT NEUF - OPPOSABILITE - 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 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.

En cas d'une occupation précaire d'une partie privative sise dans l'immeuble, le propriétaire de la partie privative concernée devra informer l'occupant concerné.

#### **Section IV - charges communes - recettes communes - comptes de gestion.**

#### **ARTICLE TRENTE - COMPTES DE GESTION.**

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et

détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par Arrêté Royal.

Le Syndic présente annuellement les comptes de l'association des copropriétaires à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

Le Syndic présente également annuellement à l'assemblée générale :

- 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 ;

- le budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles,

ceux-ci sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets.

Ce compte annuel du Syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, est clôturé en fin d'année comptable, dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le Syndic détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte annuel en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au Syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Comme indiqué ci-dessus, l'assemblée des copropriétaires désigne annuellement un Commissaire aux comptes.

#### **ARTICLE TRENTE-ET-UN - CHARGES COMMUNES - PRINCIPE.**

##### **A.- Les charges communes sont divisées en :**

**1° charges communes générales** qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotités de leurs entités privatives respectives dans les parties communes générales. Ce régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses sans autres exceptions que celles prévues aux présentes ou à l'acte de base qui précède.

**2° charges communes particulières**, qui incombent à certains copropriétaires en fonction de l'utilité pour chaque entité d'un bien ou service constituant une partie commune particulière car ne desservant que certaines entités privatives formant ou non un Groupe, ou n'étant utiles qu'aux dites entités privatives.

Ce sont alors non pas des charges générales mais des charges particulières qui se répartissent entre les différentes entités privatives suivant les clés de répartition définies par les présents statuts de la copropriété, ou pour lesquels, à défaut de règles de répartition plus précises, la répartition des charges se fera sur base de l'utilité pour chaque bien privatif des biens et services communs donnant lieu à ces charges.

En vertu de cette règle, chaque Groupe supportera donc exclusivement les charges dont les entités qui le composent ont seuls l'utilité, la ventilation entre les entités privatives constituant le Groupe concerné se faisant sur base d'une formule reprenant au numérateur, le nombre de quotités dans les parties communes générales attribuée à une entité, et au dénominateur le total des quotités dans les parties communes générales attribuées au Groupe concerné, tel que ceci est établi par l'Acte de Base.

##### **B.- Sont considérées comme charges communes générales:**

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires, le principe étant que ces charges d'entretien et de réparation des choses communes, nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires, en proportion des quotités indivises dans les parties communes générales, lesquelles ont été établies en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif et de leurs droits dans les parties communes, sauf stipulations particulières de l'acte de base ou du présent règlement de copropriété.

b) les frais d'administration;

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

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

e) l'entretien des toitures (exception faite de ses parties attribuées effectivement en jouissance exclusive pour lesquelles l'entretien n'est pas considérée comme une charge commune générale [terrasses formant toitures, jardins], ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sols;

f) l'entretien de la seule zone non aedificandi au rez-de-chaussée à usage de cour intérieure ;

- g) les indemnités dues par la copropriété constituée en faute;
- h) les frais de reconstruction du complexe immobilier détruit.
- i) l'électricité et l'eau de la ville pour les services des parties communes.
- j) la rétribution du syndic et ou du secrétaire;
- k) les charges salariales de la femme d'ouvrage ou société de nettoyage avec tous accessoires et assurances;

l) les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de remplacement du mobilier commun, les frais d'achat des poubelles et des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble, et, de façon générale toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes;

Pour éviter tout malentendu la surface divisible du rez-de-chaussée à usage de commerce et de bureaux, disposant de diverses entrées privatives depuis la chaussée d'Ixelles et la rue de la Croix, ne participera que dans les charges communes générales, à l'exclusion de toutes autres charges générées par les parties communes particulières des Groupes A, B ou C.

**C.- Sont considérées comme charges communes particulières propres à chacun des Groupes A à H :**

- a) les frais d'entretien et de renouvellement des parties communes particulières propres à chacun de ces Groupes;
- b) les frais d'Assurances relatives aux communautés particulières propres à chacun de ces Groupes ;
- c) les frais de fonctionnement des utilités desservant exclusivement des communautés particulières propres à chacun de ces Groupes.

**D.- Sont considérées comme charges communes particulières propres au Complexe de Parkings :** les frais de réparations, d'entretiens et de renouvellements des portes d'entrée et de sortie et des rampes d'accès et de sortie vers les emplacements de parkings, les aires de circulation et de manoeuvres desservant les emplacements de parkings en sous-sol, ainsi que tous les équipements techniques spécifiques à l'exploitation des emplacements de parking en sous-sol, sont des charges communes particulières aux seuls emplacements de parkings en sous-sol, comme indiqué ci-avant.

**E. Sont de même et d'une façon générale considérés comme charges communes particulières,** tous les coûts relatifs aux parties communes pour l'usage desquelles l'assemblée générale établira éventuellement un règlement particulier de répartition des coûts.

**F.- Sont considérées comme charges privatives propres aux lots privatifs concernés :**

1. Les consommations individuelles de l'eau, du gaz (en ce compris la consommation liée au chauffage de chaque entité privative), du téléphone, de la télédistribution, d'internet et de l'électricité et tous frais relatifs à ces services, sont payés et supportés par chaque propriétaire. Au cas où il n'y aurait qu'un compteur général pour l'eau de ville, l'abonnement et la consommation de ce compteur seront considérés comme dépenses communes.

2. Les frais d'entretien et de réparation de la ou des parties communes du Complexe immobilier dont la jouissance privative et exclusive est réservée aux seuls propriétaires ou occupants d'une entité privative bien déterminée, comme indiqué ci-avant pour les terrasses, balcons et zones de jardin à jouissance exclusive.

**PREMIERES CHARGES COMMUNES**

Les premières charges communes à payer ou à rembourser au Syndic sont

- 1° les frais de raccordements et le coût du placement et de l'ouverture des compteurs communs pour le gaz, l'eau et l'électricité ;
- 2° le coût des consommations d'eau, de gaz et d'électricité pour l'usage des parties communes ;
- 3° les primes des polices d'assurances contractées par le Syndic ou par BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM ;
- 4° les premiers frais de chauffage des parties communes, s'il y a lieu.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes.

**CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE**

Chaque Lot privatif destiné à l'habitation est chauffé au moyen du système de chauffage central commun à tout l'Immeuble.

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

Les frais d'entretien, de réparation, de renouvellement et de maintenance du système de chauffage central sont quant à eux répartis entre les différents lots privatifs proportionnellement à leurs quotités indivises dans les parties communes générales.

Les surfaces de bureaux et commerce au rez-de-chaussée ne seront pas raccordées au système de chauffage central de l'immeuble et devront se doter de leur propre système de chauffage et de refroidissement.

Corrélativement bien entendu ces surfaces ne participeront pas aux frais d'entretien, réparation, consommation, renouvellement et remplacement du système de chauffage central.

#### **EAU**

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

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

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

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

#### **ÉLECTRICITE**

L'Immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes, caves et emplacements de garages et pour l'alimentation en force motrice des ascenseurs.

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

Chaque Lot privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants.

Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par ces propriétaires ou occupants.

#### **ARTICLE TRENTE-DEUX - IMPOTS**

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

#### **ARTICLE TRENTE-TROIS - CHARGES DUES AU FAIT D'UN COPROPRIETAIRE - AUGMENTATION DES CHARGES DU FAIT D'UN COPROPRIETAIRE**

La peinture de la face extérieure des portes palières est une charge commune. Toutefois, les frais résultant d'une réparation causée par l'occupant sont à sa charge ou, à défaut de paiement, à charge du propriétaire du Lot privatif concerné.

De même, les frais qui seraient exposés par la copropriété aux jardins privatifs, terrasses dont la jouissance privative a été attribuée à un Lot privatif doivent être remboursés par le propriétaire concerné s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus de son fait.

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

#### **ARTICLE TRENTE-QUATRE - 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.

#### **ARTICLE TRENTE-CINQ - MODIFICATION DE LA REPARTITION DES CHARGES**

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote 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 celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic doit établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau

décompte, sans que ce décompte doive remonter à plus de cinq ans.

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

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

Ces paiements doivent s'effectuer sans intérêt dans les deux mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.

La créance ou la dette dont question ci-avant est réputée prescrite pour la période excédant cinq ans avant la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes.

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire prorata temporis. La date à prendre en considération est celle du jour où la cession a eu date certaine.

#### **ARTICLE TRENTE-SIX - CESSIION 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° à partir de la date certaine du transfert de la propriété (c'est-à-dire : soit à la date de l'acte authentique / soit à la date de l'enregistrement du compromis de vente à la condition que celui-ci prévoit une clause de transfert de propriété immédiat) et supporte 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 de chauffage et d'éclairage des parties communes.

On entend par "**fonds de réserve**", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

3° les créances nées après la date de la transmission 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 aux 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 privilégiés, 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 3 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 12 jours ouvrables qui suivent la réception de cet acte, le notaire pourra valablement payer le montant des arriérés au cédant.

**ARTICLE TRENTE-SEPT - FONDS DE ROULEMENT**

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de trois mois en fonction du nombre de quotes-parts qu'il possède dans les parties communes de l'Immeuble.

Le syndic se charge de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'un Lot

privatif de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'Immeuble.

Le montant initial de cette provision est fixé par le syndic sur base des évaluations et est exigible au plus tard lors de la prise de possession de chaque élément privatif.

Toutefois, il est loisible à BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM de réclamer le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de tout lot privatif lors de la signature de son acte authentique d'acquisition.

#### **ARTICLE TRENTE-HUIT - FONDS DE RESERVE**

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le Syndic peut faire appel à une provision supplémentaire dont le montant est fixé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

L'assemblée générale peut ensuite décider de dispositions particulières pour la gestion de ce fonds de réserve, sans préjudice des obligations légales imposées au Syndic.

#### **ARTICLE TRENTE-NEUF - PAIEMENT DES CHARGES COMMUNES**

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au Syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourt de plein droit et sans mise en demeure une indemnité de 2 euros par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard est doublée de plein droit par jour de retard à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le Syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. Les indemnités versées sont réunies et font partie du fonds de réserve.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du Syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, peuvent être poursuivis en justice par le Syndic.

Le Syndic peut en outre réclamer une somme complémentaire de cinq euros au premier rappel, de dix euros au deuxième rappel, de cinquante euros à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de cent euros de frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'association des copropriétaires. Il est loisible au Syndic de souscrire une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.

Le règlement des charges communes échues ou résultant du décompte ou des décomptes établis par le Syndic ne peut en aucun cas se faire au moyen du fonds de roulement, lequel doit demeurer intact.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de juin 2016, soit 126,30 points (base 2004).

En cas de mise en œuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celle(s)-ci sur base de la formule :

indemnité de base multiplié par index nouveau  
index de départ.

L'indice nouveau sera celui du mois précédent celui où la sanction doit être appliquée.

#### **ARTICLE QUARANTE - RECOUVREMENT DES CHARGES COMMUNES**

Le Syndic, en sa qualité d'organe de l'association des copropriétaires, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

A cette fin, le Syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

a) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.

b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, cession des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils sont défaillants envers la copropriété.

Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne peut s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui aura donné quittance.

c) à réclamer aux copropriétaires, en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes de l'Immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes, à titre de provision.

Tous les copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

#### **Section V - travaux et réparation :**

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

##### **ARTICLE QUARANTE-ET-UN - POUVOIRS DE DECISION.**

La décision d'effectuer ou de faire exécuter des réparations et travaux sera de la compétence :

1.- du Syndic, lequel a pleins pouvoirs pour effectuer ou faire exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation préalable à l'Assemblée générale des copropriétaires. Les copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle.

Sont assimilés à des réparations urgentes tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, tels que ceux-ci sont fixés dans le "Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments" (C.S.T.C.), la dernière édition devant être prise en considération.

2.- de l'Assemblée générale des copropriétaires dans tous les autres cas ; les décisions afférentes aux travaux et réparations étant prises par l'Assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité qualifiée requise par la loi (en principe la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés), assemblée convoquée le cas échéant en séance extraordinaire par le Syndic, si celui-ci estime qu'il y va de l'intérêt de la copropriété.

Lorsqu'au sein de l'Assemblée générale, 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 seront utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'Assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

En ce qui concerne les travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration : ceux-ci peuvent être demandés par des propriétaires possédant ensemble au moins vingt pour cent des parties communes et ne pourront être décidés que par des propriétaires possédant au moins les quatre/cinquièmes des voix dans les parties communes concernées ; toutefois, ces travaux pourront être décidés et exécutés par des propriétaires possédant ensemble quatre-vingts pour cent des parties communes, s'ils s'engagent à supporter intégralement la dépense.

##### **ARTICLE QUARANTE-DEUX - ACCES AUX PARTIES PRIVATIVES.**

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

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

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

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

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

Les copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations

aux parties communes qui sont décidées conformément aux règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

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

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

Si un copropriétaire fait effectuer des travaux d'une certaine importance, le syndic peut exiger le placement aux frais, risques et périls de l'intéressé, d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour.

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

Le propriétaire responsable des travaux est tenu de remettre en état parfait le dit emplacement et ses abords ; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic a le droit de faire procéder d'office aux travaux nécessaires aux frais du copropriétaire concerné, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

## **Section VI. - assurances – reconstruction :**

### **GENERALITES**

1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le Syndic qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée générale, le Syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la copropriété.

2. Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le Syndic sont ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

A défaut de ratification, les contrats souscrits par le Syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels.

3. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours, quand il sera demandé, pour la conclusion et l'exécution des contrats d'assurances et la signature des actes nécessaires, à défaut de quoi le Syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, les signer valablement à leur place.

4. Les contrats d'assurances doivent couvrir l'Immeuble et tous les copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le syndic délégué ou provisoire, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.

5. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'Immeuble sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.

6. Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'association des copropriétaires.

### **ARTICLE QUARANTE-TROIS - TYPES D'ASSURANCES**

**43.1.** Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le Syndic, pour compte de qui il appartiendra, aux frais des Copropriétaires :

#### **43.1.1. Assurance commune contre l'incendie et les périls connexes**

**a)** L'assurance sera de type « Tous Risques Sauf », pour l'ensemble de l'Immeuble (en ce compris le risque électrique). Elle sera souscrite par le Syndic.

Elle devra couvrir en tous temps "en valeur à neuf" l'ensemble de l'Immeuble, ainsi que tous les Copropriétaires, tant pour les Lots privatifs que pour les parties communes, tant les choses communes que les choses privées, à l'exclusion des meubles, notamment contre l'incendie, la foudre, le vandalisme, les actes de malveillance, les détériorations immobilières à la suite du vol et de la tentative de vol, les explosions, les accidents causés par l'électricité, les dégâts des eaux et le bris de vitres, le recours éventuel des tiers, le tout

pour les sommes à déterminer par l'Assemblée générale plénière.

Elle couvrira également, sous un volet "RC Immeuble & Ascenseurs", la responsabilité des copropriétaires et de l'Association des copropriétaires, sur base des articles 1382, 1383, 1384 et 1386 du Code Civil, en cas de dommage causé aux tiers par le fait :

- de l'une et/ou l'autre partie commune ou privative de l'Immeuble (en ce compris ses hampes et antennes), ses jardins, accès, clôtures et trottoirs;
- du contenu présent dans les lieux précités;
- de l'encombrement des trottoirs du bâtiment assuré;
- du défaut d'enlèvement de neige, de glace ou de verglas;
- d'ascenseurs ou de tout autre engin de levage motorisé (pour autant que ces installations fassent l'objet d'un contrat d'entretien, qu'elles soient soumises à un contrôle périodique par un organisme agréé et qu'elles répondent aux dispositions du règlement général pour la protection au travail).

La police devra contenir la stipulation suivante : « *seront considérés comme « tiers », les copropriétaires, l'association des copropriétaires, les locataires, occupant à un titre quelconque, le Syndic ou Syndic délégué ou ad hoc, le personnel d'entretien, les membres du personnel soit au service de la copropriété ou encore d'un Copropriétaire.* ».

Les indemnités seront affectées par le Syndic à réparer le dommage subi par la victime.

En cas d'insuffisance du montant de l'indemnité payée par l'assureur, le surplus sera récupéré par le Syndic, par toutes voies de droit, à charge de l'auteur ou des auteurs du dommage, et de ceux qui auront été reconnus civilement responsable.

**b)** Vu la configuration particulière des lieux et afin d'éviter des conflits en cas de sinistre plusieurs clauses devront être mentionnées dans ces polices, du type :

- l'assureur connaît bien les spécificités du risque ainsi que les statuts de l'Immeuble et ne demande pas d'autres informations à son sujet. C'est en pleine connaissance de cause qu'il assure le risque pour la partie dont le Copropriétaire est propriétaire aux garanties reprises dans la police ;
- les Copropriétaires des différents Lots privatifs et l'association des copropriétaires concernés sont tiers entre eux pour les couvertures de responsabilité ;
- l'assureur couvre les parties communes, et ce proportionnellement à la valeur respective des Lots privatifs composant l'Immeuble.

Une assurance couvrant les risques d'incendie et de périls connexes pour l'ensemble de l'Immeuble sera souscrite, et ce, dès la première réception provisoire d'un Lot privatif dans l'Immeuble par BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM pour compte de l'ensemble des copropriétaires et de l'association des copropriétaires de l'Immeuble.

Le Syndic sera ultérieurement subrogé aux droits et obligations repris ci-avant.

**c)** En vue de diminuer les possibilités de contestations, toutes ces assurances communes devront prévoir un abandon de recours réciproque entre copropriétaires entre eux et/ou dans leur rapport avec l'association de copropriétaires et contre le personnel de chacun d'eux, ainsi que contre le Syndic, Syndic délégué ou ad hoc, le conseil de copropriété, les locataires et tous autres occupants généralement quelconques de l'Immeuble et les membres de leur personnel, pour communication d'incendie ou autres dégâts des eaux, explosion, etc..., nés dans une partie quelconque de l'Immeuble ou dans les biens qui s'y trouvent, sauf si ces dégâts de propagation sont la conséquence d'une faute grave assimilée au dol ou de la malveillance.

Les contrats d'assurances doivent couvrir les risques assurés avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le Syndic, Syndic délégué ou ad hoc, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.

**d)** Les Copropriétaires s'engagent à faire accepter ledit abandon de recours par leurs ayants droit et ayants cause à tous titres et plus particulièrement à leurs locataires ou occupants à quelque titre que ce soit sous peine d'être personnellement responsable de l'omission.

#### 43.1.2. Assurance du personnel salarié

Une assurance sera contractée pour couvrir de la responsabilité pouvant incomber aux

copropriétaires sur base de l'article 1384 du Code civil pour le personnel ouvrier, employé, utilisé par l'Association des copropriétaires.

Si l'Association des copropriétaires emploie du personnel salarié, une assurance accidents du travail et sur le chemin du travail, de même qu'une assurance de responsabilité civile envers les tiers, doivent être souscrites.

La police devra contenir la stipulation suivante : « seront considérés comme « tiers », les copropriétaires, l'association des copropriétaires, les locataires, occupant à un titre quelconque, le Syndic ou Syndic délégué ou ad hoc, le personnel d'entretien, les membres du personnel soit au service de la copropriété ou encore d'un Copropriétaire. ».

Les indemnités seront affectées par le Syndic à réparer le dommage subi par la victime.

En cas d'insuffisance du montant de l'indemnité payée par l'assureur, le surplus sera récupéré par le Syndic, par toutes voies de droit, à charge de l'auteur ou des auteurs du dommage, et de ceux qui auront été reconnus civilement responsables.

#### 43.1.3. Assurance responsabilité civile du Syndic

Cette assurance est souscrite en faveur du Syndic, s'il est un Propriétaire ou Copropriétaire non professionnel exerçant son mandat à titre gratuit.

#### 43.1.4. Assurance responsabilité civile du commissaire aux comptes

Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes, s'il est un copropriétaire non professionnel.

#### 43.1.5. Assurance responsabilité civile des membres du conseil de copropriété

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

**43.2.** D'autres assurances peuvent être souscrites par le Syndic si l'Assemblée générale le décide à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

**43.3.** Le mobilier particulier des copropriétaires ou occupants n'est pas compris dans l'assurance commune. Il en est de même des embellissements effectués par les copropriétaires ou occupants à leurs Lots privatifs.

Chaque copropriétaire ou occupant doit contracter personnellement, à ses frais, une assurance suffisante pour couvrir contre l'incendie et tous risques connexes, son mobilier, toutes améliorations, de même que le recours de tiers.

Ils acceptent, et ils s'engagent à faire accepter par leurs assureurs, sous peine d'être personnellement responsable de l'omission, l'abandon de recours, comme repris à l'article 43.1.1. d).

Sauf dérogation écrite et préalable du Syndic, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des Lots privatifs, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

*"L'occupant devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il occupe contre les risques d'incendie et les périls connexes, les dégâts des eaux, le bris des vitres et le recours des tiers. Cette assurance devra être contractée auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège dans un pays de la Communauté Européenne. Les primes d'assurances sont à la charge exclusive de l'occupant qui devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ce contrat que du paiement de la prime annuelle, sur toute réquisition de la part de ce dernier."*

**43.4.** Les capitaux assurés sont déterminés par l'Assemblée générale. Les copropriétaires qui estiment ces capitaux insuffisants ont la faculté de contracter une assurance supplémentaire pour leur compte, à condition d'en supporter la charge. Ils ont seuls droit au supplément d'indemnité provenant de cette assurance et en disposent librement.

**43.5.** Toute surprime est à la charge personnelle de celui des copropriétaires qui en est la cause. Si une surprime est due, du chef de la profession ou de l'activité artisanale, industrielle ou de bureaux exercée par un des copropriétaires, ou plus généralement, pour toute raison inhérente à l'occupation de l'un ou l'autre Lot privatif, cette surprime sera à charge exclusive de ce dernier.

**II.** D'autres assurances peuvent être souscrites par le syndic si l'assemblée générale le décide à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

#### **ARTICLE QUARANTE-QUATRE – SURPRIME, FRANCHISES**

Lorsque le contrat d'assurance des biens (assurance incendie et autres périls) et/ou le contrat d'assurance de responsabilité civile prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci sera supportée par :

a) l'Association générale des copropriétaires, à titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune ;

b) le copropriétaire du Lot privatif concerné, si le dommage trouve son origine dans le Lot privatif dudit copropriétaire ;

c) les copropriétaires des Lots privatifs concernés, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs Lots privatifs.

Lorsque le contrat d'assurance de responsabilité civile prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci constitue une charge commune.

#### **ARTICLE QUARANTE-CINQ - EXEMPLAIRES.**

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

#### **ARTICLE QUARANTE-SIX - ENCAISSEMENT DES INDEMNITES.**

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police d'assurance seront encaissées par le Syndic en présence des membres du Conseil de copropriété à charge d'en effectuer le dépôt en banque, ou ailleurs dans les conditions déterminées par cette assemblée, au nom de l'association des copropriétaires.

Mais il sera tenu compte du droit des créanciers privilégiés et hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice ; leur intervention sera donc demandée.

Il appartient au syndic d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de réparation ou reconstruction des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires. Le cas échéant, il lui appartient de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

#### **ARTICLE QUARANTE-SEPT - AFFECTATION DES INDEMNITES.**

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

##### **A. Si le sinistre est partiel :**

Le Syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le Syndic, à charge de tous les copropriétaires concernés, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-value.

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.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent sera acquis aux copropriétaires en proportion de leur part dans les parties communes.

##### **B. Si le sinistre est total :**

Si le sinistre est total, ou partiel à concurrence de plus de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une Assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix par tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale.

Par destruction de l'Immeuble, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros œuvre ou de la structure de l'Immeuble.

La destruction est totale si l'Immeuble a été détruit entièrement ou à concurrence de nonante pour cent au moins. La destruction totale d'une annexe est assimilée à une destruction partielle.

La destruction est partielle si elle affecte moins de nonante pour cent du gros œuvre ou de la structure de l'immeuble.

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

- les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives ;
- les dommages qui ne concernent pas le gros œuvre de l'Immeuble.

La destruction de l'Immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par une assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurances ; elle peut aussi survenir lorsque l'Immeuble a perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est soit la démolition et la reconstruction de l'Immeuble, soit sa cession.

La destruction totale ou partielle implique que l'assemblée générale doit décider du sort de l'immeuble, de sa reconstruction ou de sa cession en bloc et de la dissolution de l'association des copropriétaires.

La destruction même totale de l'Immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires, qui doit être décidée par l'assemblée générale.

Les décisions de l'assemblée générale de reconstruire ou non sont prises:

- à la majorité de quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'Immeuble en bloc ;
- à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

Si l'Immeuble n'est pas reconstruit, l'assemblée générale devra statuer, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sur le sort de l'association des copropriétaires. Les choses communes seront alors partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

La reconstruction totale ou partielle n'implique pas de modification des quotes-parts de chaque copropriétaire dans les parties communes, sauf modification de celles-ci à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction partielle de l'Immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire sont tenus par priorité, à prix et conditions égaux, de céder tous leurs droits et leurs indemnités dans l'Immeuble aux autres copropriétaires ou, si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en font la demande.

Cette demande doit être adressée aux copropriétaires dissidents par lettre recommandée dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire partiellement l'Immeuble a été prise par l'assemblée.

Une copie de cette lettre recommandée est envoyée au Syndic pour information.

A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires dissidents ont la faculté de se rallier à cette décision s'ils en informent le Syndic par lettre recommandée envoyée dans les huit jours ouvrables qui suivent l'envoi de la susdite lettre recommandée.

Quant aux copropriétaires qui persistent dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement l'Immeuble, il leur sera retenu, du prix de cession, une somme équivalente à leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.

Les copropriétaires récalcitrants auront un délai de deux mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant décidé la reconstruction partielle de l'Immeuble pour céder leurs droits et leurs indemnités dans l'Immeuble.

A défaut de respecter ce délai, ils seront tenus de participer à la reconstruction partielle de l'Immeuble comme s'ils avaient voté cette dernière.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de cession sera déterminé par 2 experts nommés par le président du tribunal de première instance de la situation de l'Immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager ; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé au comptant.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'Assemblée qui aura déterminé ce supplément; à défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal augmenté de deux pour cent courront de plein droit et sans mise en demeure sur ce supplément dû.

Toute somme à encaisser sera versée par le Syndic au compte spécial visé ci-dessus.

L'ordre de commencer les travaux ne pourra être donné par le Syndic que pour autant que l'Assemblée générale des copropriétaires en ait décidé ainsi à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

Si l'Immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront ou partagées ou licitées, et la dissolution de l'association des copropriétaires constatée dans les formes légales.

L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle partagés entre les

copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs, établis par leurs quotités dans les parties communes, sans préjudice toutefois des droits des créanciers hypothécaires.

**ARTICLE QUARANTE-HUIT - ASSURANCES SUPPLEMENTAIRES.**

Si des embellissements ont été effectués par les copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais. Ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

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 conclure pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter seuls toutes les charges et primes.

Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être alloué par cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

***Section VII.- DISPOSITIONS GENERALES***

**ARTICLE QUARANTE-NEUF - RENVOI AU CODE CIVIL**

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.

**ARTICLE CINQUANTE - LANGUES**

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

S'il est fait usage de cette faculté, il est stipulé qu'en cas de divergence entre le texte de la traduction et le texte du présent Acte, le texte du présent Acte primera.

**TITRE TROIS.**

**REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.**

Le règlement d'ordre intérieur de la copropriété est établi comme suit :

**ARTICLE UN - PRINCIPE - MAJORITE REQUISE POUR MODIFIER LE REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.**

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et pour leurs ayants droit et ayants cause à tout titre.

Il pourra être modifié par l'Assemblée générale et à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les modifications devront figurer à leur date au livre des procès-verbaux des assemblées générales et être, en outre, insérées dans un livre dénommé "Livre de gérance", tenu par le Syndic et qui contiendra le statut réel du Site, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

**ARTICLE DEUX - PUBLICITE DU REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.**

Conformément à l'article 577-10 du Code civil :

1° Le règlement d'ordre intérieur est déposé, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du Syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

2° Le Syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur, en fonction des modifications décidées par l'Assemblée générale.

3° Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

4° Les décisions de l'Assemblée générale des copropriétaires sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires.

Ce registre peut également être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

5° Tout propriétaire doit faire signer « pour accord » le règlement d'ordre intérieur par son ou ses locataires et lui notifier toute modification à celui-ci, valablement décidée par l'assemblée des copropriétaires.

6° Les dispositions des statuts et donc notamment du règlement d'ordre intérieur, de même que toute décision 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, et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

- en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession d'un 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 règlement d'ordre intérieur et du registre visé ci-dessus sub 3° 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.

- en ce qui concerne les dispositions et 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.

Toute personne occupant le complexe bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'Assemblée générale, peut cependant 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 du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision.

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

#### **ARTICLE TROIS - TRAVAUX D'ENTRETIEN.**

Les travaux de peinture aux façades, tant avant qu'arrière, y compris les châssis, garde-corps et volets (même s'il s'agit d'éléments privatifs) seront, dans l'intérêt général, exécutés par des professionnels suivant les règles de l'art et conformément à une décision de l'Assemblée générale des copropriétaires décidant à la majorité des quatre cinquièmes des voix et sous la surveillance du Syndic.

Le coût en sera réparti entre les copropriétaires, au prorata du nombre de dixmillièmes dans les parties communes affectées aux parties privatives qu'ils possèdent dans l'Immeuble.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'Immeuble, ils devront être effectués par chaque copropriétaire en temps utile, de manière à conserver au complexe sa tenue de bon soin et d'entretien.

Il est rappelé que les éléments non privatifs participant de l'esthétique extérieure de l'Immeuble, tels que revêtements, peintures ou accessoires des façades, matériaux de recouvrement des toitures, aménagements de portions de jardin suspendus, quoique pouvant constituer des parties communes particulières, sont stipulées être de communauté générale et donc de la compétence exclusive de l'Assemblée générale dans la mesure où devraient être prises des décisions susceptibles d'affecter l'harmonie du complexe, cette règle ne pouvant être modifiée qu'à la majorité des quatre cinquièmes des quotités dans les parties communes, et en tenant compte le cas échéant des servitudes découlant de l'acte de division du Lotissement dont le terrain objet du présent Acte fait partie, acte reçu par le notaire soussigné et dont question ci-dessus.

Les copropriétaires devront faire entretenir la partie du système de ventilation de l'Immeuble, dépendant des entités qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire, et au moins une fois l'an, par un professionnel. Ils doivent en justifier au syndic. Il en ira de même pour ce qui concerne l'entretien des ventilations des hottes.

#### **ARTICLE QUATRE - ESTHETIQUE.**

Les copropriétaires et les occupants des entités privatives ne pourront poser leurs plaques professionnelles qu'aux endroits à ce destiné sur la façade de l'Immeuble et dans le hall commun, et la dimension et le modèle de ces plaques professionnelles seront le cas échéant déterminés par l'Assemblée générale des copropriétaires si celle-ci l'estime nécessaire et/ou qu'un copropriétaire au moins en fait la

demande.

**ARTICLE CINQ - DEPOTS DANS LES PARTIES COMMUNES.**

Les parties communes, notamment les halls d'entrée, les escaliers, paliers et dégagements, devront être maintenus libres en tous temps; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, chaussures, bottes, bouteilles, poubelles, etc...

**ARTICLE SIX - TRAVAUX DE MENAGE.**

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers communs aucun travail de ménage, tel que broissage de tapis, etcetera...

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

Aucune poubelle ne pourra être entreposée dans les couloirs ou paliers communs.

**ARTICLE SEPT - INSTALLATION DU GAZ.**

Il est strictement défendu d'utiliser dans le complexe des tuyaux d'amenée du gaz en caoutchouc, ou autres matières sujettes à rupture sous la pression du gaz ; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques. Ceci vise entre autre, mais pas exclusivement, les barbecues alimentés au gaz ; ils sont interdits même sur les terrasses.

**ARTICLE HUIT - ANIMAUX.**

Les copropriétaires, locataires ou occupants pourront avoir des animaux de compagnie, pour autant qu'il s'agisse d'animaux de petite taille et de type courant.

Sont dans ce cadre notamment exclus les animaux exotiques (serpents,...) et les insectes (araignées,...).

Les animaux admis ne le sont qu'à titre de tolérance. Si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'Immeuble, par bruit ou autrement, l'Assemblée générale pourrait ordonner à la majorité des voix des copropriétaires présents et/ou valablement représentés de retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conforme pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre vingt-cinq euros (€ 25,00-) par jour de retard, après signification de la décision de l'assemblée, et le montant de cette astreinte sera versée au fonds de roulement, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée, à prendre à la majorité des voix des copropriétaires présents et/ou valablement représentés et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la Société Protectrice des Animaux.

**ARTICLE NEUF - DROIT DE L'ASSEMBLEE GENERALE.**

L'Assemblée générale peut à tout moment et sur n'importe quelle matière établir un complément au présent règlement d'ordre intérieur, pour tous les occupants de l'Immeuble, ainsi que modifier, compléter ou remplacer le présent règlement d'ordre intérieur.

**ARTICLE DIX - MORALITE - TRANQUILITE.**

Les copropriétaires, les locataires, et autres occupants du complexe, devront toujours l'habiter bourgeoisement, honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille.

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

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

Est incompatible avec ces principes notamment le fait pour un propriétaire ou occupant d'un lot privatif d'encombrer de quelque manière que ce soit les parties communes à l'usage de tout ou partie des copropriétaires et d'y effectuer des travaux ménagers tels que, notamment, le battage et le broissage de tapis, literies et habits, l'étendage de linge, le nettoyage de meubles ou ustensiles.

Les propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Après vingt-deux heures jusqu'à huit du matin, tout propriétaire ou occupant devra veiller à ne pas nuire aux autres occupants de l'immeuble.

Ils doivent faire usage d'appareils ménagers appropriés. S'il est fait usage, dans l'immeuble,

d'appareils électriques produisant des parasites, ils doivent être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques.

Aucun moteur ne peut être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités des propriétaires ou occupants ne peuvent nuire aux autres occupants et sont soumises aux prescriptions du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur.

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

Ils devront veiller à ce que la tranquillité dans l'Immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille ou par le fait de celui des personnes à leur service, de leurs locataires ou visiteurs. Les premières portes d'entrée de l'Immeuble, au niveau du rez-de-chaussée, devront être fermées à clé entre vingt heures et six heures du matin.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal compte tenu de la destination respective des différentes parties privatives.

Plus particulièrement, les copropriétaires, locataires et autres occupants devront veiller à maintenir le niveau de bruit dans des limites compatibles avec les relations de bon voisinage.

Sont dans ce cadre susceptibles de causer un bruit anormal : la fermeture de portes, les appareils électroménagers, les appareils Haute Fidélité, de télévision, l'usage de robinets d'eau en pleine nuit, les appels à haute voix dans les parties communes, le déplacement de meubles ou d'objets en soirée ou pendant la nuit, l'usage long et répété de la sonnette d'un appartement et l'accomplissement de travaux en soirée ou la nuit.

Tout appareillage électrique doit être isolé de façon à ne pas gêner la réception des radio et télévision.

Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une seule famille, leurs hôtes occasionnels et leurs domestiques.

Le Syndic ou, s'il existe, le conseil de copropriété aura seul tous pouvoirs pour déterminer ce qui est bruit ou usage normal ou anormal, même en cas de procédure judiciaire entre copropriétaires.

Ils devront veiller à ce que la tranquillité dans l'Immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, ou par le fait de celui des personnes à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

#### **ARTICLE ONZE - BAUX.**

Le copropriétaire peut donner sa propriété privative en location ; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que celui-ci ne soit dûment mandaté par écrit.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'Immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement et du règlement d'ordre intérieur, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

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

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

Les propriétaires sont tenus d'informer le Syndic de la concession d'un droit d'occupation (personnel ou réel).

Le Syndic portera à la connaissance des locataires et occupants les modifications au présent règlement, au règlement d'ordre intérieur ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

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

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement 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 dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande du Syndic ou, le cas échéant, du conseil de gérance s'il existe.

#### **ARTICLE DOUZE - CHARGES MUNICIPALES.**

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

**ARTICLE TREIZE - ASCENSEURS - USAGE**

L'usage des ascenseurs sera réglementé par l'assemblée générale des copropriétaires.

**ARTICLE QUATORZE - PUBLICITE.**

Sans préjudice aux prérogatives que se sont réservées BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM et BBR BELGIQUE aux termes du présent Acte, à l'effet de faire de la publicité pour la commercialisation des Entités privatives composant l'Immeuble pendant toute la période de commercialisation et jusqu'à ce que BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM et BBR BELGIQUE ne détiennent plus aucune entité privative, il est interdit, pour tous les Copropriétaires de faire de la publicité sur et dans l'Immeuble, en ce compris pour des partis politiques ou des mouvements religieux ou philosophiques.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, paliers et halls d'entrée, à l'exception de la publicité liée à la mise en vente ou en location des entités privatives ; les affiches apposées dans ce cadre ne pourront toutefois l'être qu'aux fenêtres et dans le hall d'entrée, en un lieu réservé à cet effet.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, paliers et halls d'entrée

Ce principe souffre toutefois une exception pour les commerce et bureaux qui moyennant l'obtention préalable des autorisations administratives et permis sont expressément autorisés à implanter des enseignes et panneaux publicitaires divers et variés sur les façades desdits lots privatifs, liés à l'activité exercée dans chacun de ces lots privatifs.

Il est par ailleurs permis d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement, ou à côté d'elle, ainsi que dans les halls d'entrée, à l'endroit prescrit, une plaque du modèle déterminé par l'architecte de l'Immeuble. Ces plaques seront placées par les soins du Syndic particulier aux frais du Copropriétaire concerné.

**ARTICLE QUINZE - DEPOTS INSALUBRES.**

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

Aucun dépôt de matières inflammables, (notamment les bonbonnes à gaz pour alimenter un barbecue par exemple, etcetera...) n'est autorisé sans une autorisation expresse de l'Assemblée générale des Copropriétaires; ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosions occasionnés aux copropriétaires et occupants de l'Immeuble par cette aggravation de risques.

**ARTICLE SEIZE - SYSTEME DE CHAUFFAGE.**

Il existe dans le complexe un système de chauffage central pour les cent dix-huit appartements ; chaque appartement sera pourvu d'un compteur-intégrateur afin de mesure les consommations privatives en chauffage.

Chaque propriétaire ou occupant d'une entité privative a l'obligation, lorsqu'il laisse l'entité privative inoccupée, même pour une longue période, pendant les mois d'octobre à fin avril de chaque année, de maintenir les radiateurs dans son appartement en fonctionnement afin d'assurer une température minimale de treize degrés centigrades.

Les commerces et bureaux du rez-de-chaussée ne sont comme indiqué ci-avant, pas raccordés au système de chauffage central et doivent assurer le chauffage et le cas échéant le refroidissement de leurs locaux par des systèmes adéquants individuels.

**ARTICLE DIX-SEPT - CONCIERGE - EMBAUCHE.**

Un concierge pourra être choisi par l'Assemblée générale qui fixera sa rémunération.

Le concierge n'a d'ordres à recevoir que du Syndic.

Le Syndic sera tenu de congédier le concierge si l'Assemblée générale le décide.

A défaut du Syndic, le congé sera signifié par le conseil de gérance s'il existe ou à défaut par un délégué des copropriétaires.

Le Syndic est en outre compétent, avec l'approbation du conseil de gérance s'il existe, pour engager ou congédier toute personne, conclure ou résoudre tout contrat passé avec un tiers en vue d'assurer le service et l'entretien du complexe.

S'il est fait appel à une société de nettoyage, le Syndic consultera s'il existe le conseil de gérance,

qui approuvera les prix demandés par ladite société pour l'entretien de l'immeuble.

Le Syndic pourra mettre fin à ces services et en référera au conseil de gérance s'il existe.

#### **ARTICLE DIX-HUIT - MISSION.**

En cas de désignation d'un concierge, celui-ci sera chargé d'assurer de jour et de nuit la garde de l'immeuble, sa surveillance et son entretien.

Il devra notamment, sans que l'énumération ci-après soit limitative :

- tenir en parfait état de propreté les communs, les trottoirs, rampe d'accès et les parkings ;

- évacuer les ordures ménagères ;

- recevoir les éventuels paquets destinés aux occupants de l'immeuble en cas d'absence de ceux-ci ;

- faire les petites réparations d'entretien ;

- surveiller les entrées et les sorties ;

- et en général, faire tout ce que le Syndic lui commandera pour le service général de l'Immeuble.

Le concierge éventuel sera logé et chauffé dans les locaux qui seront prévus à cet effet et aux frais (charge commune) de la copropriété ; son salaire sera fixé par l'Assemblée générale.

Les services de la personne ainsi engagée ou de la société de nettoyage comporteront tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus.

La personne ainsi engagée ou le préposé de la société de nettoyage devra, en général, faire tout ce que la gérance lui demandera pour le service général de l'Immeuble. Ils n'auront d'ordre à recevoir que du Syndic, ceci sans préjudicier à la déférence dont ils devront faire preuve envers tous les occupants de l'immeuble.

#### **ARTICLE DIX-NEUF - EMMENAGEMENTS - DEMENAGEMENTS - DEGATS.**

L'emménagement ou le déménagement des meubles devra se faire de préférence par l'extérieur, et ce, au moyen d'un dispositif de levage adéquat, sauf s'il est impossible d'accéder autrement à l'appartement concerné.

Si une opération d'emménagement ou de déménagement doit se faire en tout ou en partie par l'intérieur, il devra se faire en empruntant les halls, couloirs, escaliers et l'ascenseur .

Il est impératif que l'usage de cet ascenseur soit géré selon le Syndic.

Toutes dégradations commises aux façades ou à d'autres parties de l'Immeuble au cours de ces déménagements ou emménagements, seront supportés par celui qui aura ordonné ceux-ci, et sur demande lui adressée par le particulier avec facture justificative.

Avant et après chaque emménagement ou déménagement, le Syndic sera appelé à constater l'état des lieux, les frais en résultant étant à charge exclusive du Copropriétaire ou de l'occupant de l'Entité privative concernée.

Eu égard aux caractéristiques propres à l'Immeuble, seul le Syndic gèrera le planning des emménagements et déménagements et aucune de ces opérations ne pourra avoir lieu à une date et à une heure autre que celles déterminées par le Syndic par rapport à son planning.

BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM et BBR BELGIQUE se réservent en outre le droit de désigner une ou plusieurs sociétés de déménagements qui assureront toutes les opérations d'emménagements et déménagements dans l'Immeuble. Les Copropriétaires devront alors passer par l'une de ces sociétés, sauf à faire valoir de justes motifs pour faire appel à une autre société. Mais dans ce cas, toujours aux jour et heure fixés par le Syndic en fonction de son planning.

#### **ARTICLE VINGT - BOITES AUX LETTRES.**

Chaque appartement disposera d'une boîte aux lettres particulière située dans l'emplacement qui sera érigé à cet effet. Ces boîtes aux lettres seront placées à l'endroit prescrit, et seront du modèle déterminé par l'architecte de l'Immeuble.

Il sera en outre prévu une boîte aux lettres spécifique pour le courrier adressée à l'association des copropriétaires et/ou au Syndic de l'Immeuble, ainsi que le cas échéant pour le courrier adressé au conseil de gérance si celui-ci existe.

Les boîtes aux lettres seront identifiées par une numérotation fixe dont le choix sera arrêté par l'architecte de l'immeuble

#### **ARTICLE VINGT ET UN – TERRASSES.**

Comme déjà largement indiqué ci-avant, les terrasses du bâtiment doivent être maintenues dans un état permanent de propreté.

Il est interdit :

- d'y remiser des meubles, sauf ceux de terrasses et encore pourvu qu'ils soient d'une qualité et de nature à résister aux rafales de vents ;
- d'y implanter un ou plusieurs extracteurs d'air nécessaires au fonctionnement d'un système d'air conditionné individuel dans un des lots privatifs, sauf si l'assemblée des copropriétaires en décide autrement et alors du modèle et de la capacité agréée par ladite assemblée exclusivement ;
- d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, chamoisettes, etcetera, ...
- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, etcetera, ...
- de suspendre des bacs à fleurs aux balustrades, côté extérieur et intérieur, d'y implanter des parasols ;

Les occupants de l'Immeuble sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux sur les terrasses, comme ne pas y déposer de nourriture ou de boissons.

#### **ARTICLE VINGT-DEUX - CONSEILS ET RECOMMANDATIONS**

Il sera remis à chaque copropriétaire, le fascicule d'entretien édité par le Centre Scientifique et Technique de la Construction, dont chaque Copropriétaire sera tenu de respecter les recommandations qu'il contient.

##### **a) Sanitaires**

Les occupants doivent veiller à l'entretien régulier de la chasse de leurs water-closets et, en cas d'absence prolongée, d'en fermer le robinet d'arrêt.

Ils doivent de même veiller à l'entretien régulier des joints au pourtour des baignoires et bacs de douche et vérifier l'étanchéité des tuyaux de décharges.

Ils doivent réparer les robinets lorsque des bruits anormaux se manifestent dans les canalisations, lors de la prise d'eau.

##### **b) Instructions en cas d'incendie**

En cas d'incendie, il ne peut être fait usage des ascenseurs mais uniquement, en cas de nécessité, des escaliers. Au cas où une cage d'escalier est envahie par la fumée, sa porte d'accès doit être soigneusement refermée et il doit être fait usage d'une autre cage d'escalier.

A moins que le feu ne s'y soit propagé, il est recommandé à l'occupant de rester dans son lot privatif, porte palière fermée, et attendre les instructions et les secours.

##### **c) Locaux « poubelles »**

Les déchets ménagers déposés dans les locaux prévus à cet effet doivent être soigneusement emballés dans des sacs en matière plastique, fermés hermétiquement.

Il est par ailleurs demandé de ne pas déposer dans les locaux « poubelles » des objets encombrants tels que petits appareils ménagers hors d'usage, meubles ou matelas.

Le tri des déchets devra se faire conformément aux dispositions légales et réglementaires imposées à cet effet et/ou par le Syndic Général.

##### **d) Fermetures des portes de l'Immeuble**

Il est recommandé aux occupants de veiller à la fermeture des portes de l'Immeuble. Il leur est également recommandé d'insister auprès des personnes qui leur rendent visite pour qu'elles fassent de même.

#### **ARTICLE VINGT-TROIS - CONCIERGERIE**

Dans l'hypothèse où les Comparantes et/ou l'association des copropriétaires de l'Immeuble décide de faire appel à un service de conciergerie au profit des occupants de l'Immeuble, ce dernier pourra utiliser une partie d'un ou plusieurs locaux pour poussettes pour les besoins des services prestés.

#### **ARTICLE VINGT-QUATRE - SANCTIONS - OPPOSABILITE.**

1. Tout manquement constaté à une stipulation impérative du présent Règlement pourra, sur décision du Conseil de copropriété, confirmée par la plus prochaine Assemblée générale, être sanctionné par une "amende", bénéficiant au fonds de réserve.

2. Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'Assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles 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 dispositions et 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 règlement d'ordre intérieur et 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 du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication.

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la 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.

\*\*\*\*\*

### **1. CONTRADICTION AVEC LA LOI.**

Au cas où les dispositions spéciales ou règlements établis par une autorité légale seraient en contradiction avec ce qui précède, concernant l'aspect général, ce sont les dispositions légales qui feront la loi entre les parties.

### **2. DIVERS.**

Il sera délivré une expédition du présent acte qui constitue les statuts de copropriété du Site, aux frais des intéressés qui le demandent.

Il devra être fait mention des présents statuts de la copropriété dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ayant pour objet une partie de l'immeuble, ou il sera tout au moins fait mention dans ces actes qu'il en a été donné connaissance aux intéressés, qui devront s'engager à le respecter, étant subrogés de plein droit dans tous les droits et dans toutes les obligations qui en résultent.

Dans chacun de ces actes, il sera fait élection de domicile attributif de juridiction dans l'agglomération bruxelloise ; à défaut de cette élection de domicile, il sera de plein droit réputé être élu par chaque intéressé dans l'immeuble.

### **3. DISPOSITION TRANSITOIRE.**

a. Dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents d'entités dans l'immeuble, et que les présents statuts de la copropriété auront été transcrits au bureau des hypothèques compétent, l'association formée par ces copropriétaires acquerra la personnalité juridique, sous la dénomination "association des copropriétaires" suivie des indications relatives à la situation de l'immeuble.

Elle aura son siège dans l'Immeuble.

Pour tout ce qui concerne les pouvoirs, les compétences, les modes de dissolution et de liquidation de cette "association des copropriétaires", il est référé aux dispositions du Code Civil.

b. La première Assemblée générale des copropriétaires sera convoquée par et à l'initiative des comparantes dès lors que les actes authentiques relatifs à la moitié au moins des différentes entités privatives auront été signés, et au plus tard dans les 6 mois de la première réception provisoire des parties communes.

### **4. LOIS USAGES.**

Les copropriétaires sont censés avoir parfaite connaissance :

a) des dispositions de la loi du 2 juin 2010 à laquelle les parties déclarent se référer pour tout ce qui n'est pas expressément réglé par le présent acte de base.

b) des avantages, et les inconvénients découlant des précisions et accords, fixés par le présent acte et ceux découlant de la situation de l'indivision et de la copropriété forcée.

Pour tout ce qui concerne les points qui ne sont pas prévus aux présentes, les comparantes déclarent s'en référer aux dispositions de la loi du 2 juin 2010 et au Code Civil et pour autant que de besoins aux usages des lieux.

### **5. FRAIS DU PRESENT ACTE.**

La quote-part des acquéreurs dans les frais de l'acte contenant les statuts de la copropriété et ses annexes constituant une charge commune à supporter dès l'instant de la signature d'un compromis de vente, par chaque acquéreur et répartie comme telle, est fixée forfaitairement à sept cent cinquante euros (€ 750,00-) taxe sur la valeur ajoutée comprise par commerce, bureau, appartement, cave(s) comprise(s), et cent septante-cinq euros (€ 175,00-) taxe sur la valeur ajoutée comprise par emplacement de parking ; étant entendu que les Comparantes s'imposent par la signature du présent Acte d'informer chaque acquéreur de ce qui précède en temps suffisamment utile.

#### **6. DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.**

Le Conservateur des Hypothèques est dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.

#### **7. ELECTION DE DOMICILE.**

Les comparantes font élection de domicile en leur siège social respectif susindiqué.

#### **8. COORDINATEUR DE SECURITE.**

Les comparantes reconnaissent avoir été informés par le notaire soussigné, de la portée de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un, obligeant tout propriétaire qui effectue ou fait effectuer plusieurs travaux à la fois à ses biens à faire appel à un coordinateur de sécurité et imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a effectués ou faits effectuer après le premier mai deux mille un.

A la demande du notaire instrumentant de savoir si un dossier d'intervention ultérieure a été établi, BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM et BBR BELGIQUE répondent par l'affirmative. Elles déclarent que ce dossier devra cependant encore être complété et adapté pendant l'exécution future des travaux de construction.

Ce dossier en tant qu'il concerne l'ensemble du complexe immobilier (parties communes et privatives) devra être transmis au syndic après la réception provisoire, à charge pour ce dernier d'en transmettre une copie à chacun des propriétaires, si nécessaire.

BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM et BBR BELGIUM, chacune pour ce que la concerne remettra en outre au plus tard dans le mois de la réception provisoire de chaque lot privatif, une copie de la partie dudit dossier d'intervention ultérieure se rapportant au lot privatif vendu.

#### **9. MANDAT POUR VENDRE**

BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM a par les présentes, constitué pour ses mandataires spéciaux:

1. Monsieur Clément Hornacek ;
2. Monsieur Jérémy Vimard ;
3. Madame Valérie Hilde
4. Tous les collaborateurs du notaire soussigné Louis-Philippe Marcelis, faisant élection de domicile aux fins des présentes, en l'étude du notaire soussigné ;

BBR BELGIQUE et BBR PLUS ont par les présentes, constitué pour leurs mandataires spéciaux:

5. Monsieur Stéphane Benaym
6. Madame Ségolène Vuillaume
7. Tous les collaborateurs du notaire soussigné Gérard Indekeu, faisant élection de domicile aux fins des présentes, en l'étude du notaire soussigné ;

Ci-après dénommés "le mandataire".

Auxquels elles donnent chacune respectivement pouvoir, chacun agissant individuellement, de pour elle et en son nom :

#### **A PROPOS DU BIEN IMMEUBLE OBJET DU PRESENT ACTE**

**VENDRE** aux prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenable, tout ou partie dudit immeuble.

**SIGNER** tous contrats, actes sous seing privé, actes authentiques généralement quelconques nécessaires ou utiles dans le cadre de la construction, la commercialisation et la promotion desdits biens, en ce compris tous actes et contrats relatifs au financement des travaux de construction et de promotion dudit bien.

**SIGNER** tous actes sous seing privé ou authentiques ayant pour objet de conférer un droit réel d'emphytéose sur tout ou partie dudit bien.

\*\*\*\*\*

Dans le cadre de ces pouvoirs, un mandataire agissant individuellement, pourra :

Fixer et/ou faire constater l'époque d'entrée en jouissance.

Recevoir le prix de vente, les redevances emphytéotiques, en principal, intérêts et accessoires; en donner quittance avec ou sans subrogation.

Dispenser le Conservateur des hypothèques 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.

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 l'exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la vente 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.

Stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels, la destination des lieux et les mentions d'urbanisme.

Accepter toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières.

Préciser les impôts et taxes, la mise à disposition du bien, les charges communes, le sort des travaux et améliorations apportés aux biens à l'expiration des éventuels contrats d'emphytéose, la responsabilité résultant notamment de l'application des articles 1792 et 2270 du Code civil.

Déposer au rang des minutes du notaire toute convention sous seing privé concernant lesdits baux, ainsi que leurs diverses annexes.

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre.

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

Faire toutes déclarations relatives à l'assujettissement éventuel de la partie mandante à la taxe sur la valeur ajoutée.

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.

#### **CERTIFICAT D'ETAT CIVIL.**

Le notaire instrumentant certifie avoir vérifié les statuts des sociétés comparantes ainsi que les pouvoirs de représentation de ses représentants.

Le notaire instrumentant atteste l'identité (nom-prénoms-adresse-lieu et date de naissance) des personnes physiques intervenant au présent acte, telle qu'indiquée en tête des présentes, et ce au vu des pièces officielles prévues par la loi (carte d'identité/extrait registre national) conformément aux dispositions de l'article 11 de la Loi organique sur le Notariat

Pour satisfaire aux prescriptions de la loi hypothécaire, le notaire instrumentant certifie, au vu des documents préindiqués, l'exactitude de la dénomination, la forme juridique, la date de constitution et le siège de ladite société.

#### **DECLARATIONS DES COMPARANTES.**

Les comparantes déclarent qu'elles n'ont, à ce jour, pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises), qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire désigné par le Président du Tribunal de Commerce, qu'elles n'ont pas été déclarées en faillite non clôturée à ce jour, et d'une manière générale, qu'elles ne sont pas dessaisies de l'administration de leurs biens.

Elles déclarent également avoir reçu communication du projet du présent acte en temps utile, soit au moins 5 jours ouvrables antérieurement aux présentes, avoir pu en prendre connaissance et en bien comprendre la teneur.

Elles reconnaissent que le notaire instrumentant les a informées des obligations spéciales incombant aux notaires qui découlent de l'article 9 de la loi Organique sur le Notariat dans le cas d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés repris dans un acte et déclarent qu'il a attiré leur attention sur le fait qu'elles ont le libre choix de désigner un autre notaire ou de demander à un conseiller de les assister. Les comparantes déclarent à cet égard qu'elles estiment qu'il n'existe pas d'intérêts contradictoires et que les engagements repris dans le présent acte ne sont pas disproportionnés.

#### **DROIT D'ECRITURE**

Le droit d'écriture s'élève à la somme de cinquante euros (€ 50,00-).

#### **DONT ACTE.**

Fait et passé, date et lieu que dessus.

Lecture et commentaires faits, les Comparantes et Nous, Notaires, avons signé, la minute des présentes restant au notaire Louis-Philippe Marcelis.

(Suivent les signatures)

(Suivent les annexes)

**Pour expédition conforme**



« *Marcelis et Guillemyn, notaires associés* » Sprl  
Siège : B-1000 Bruxelles, rue Joseph Stevens, 7, 24<sup>ème</sup> étage.  
RPM Bruxelles : 0897.073.024

Droit d'Enregistrement	Antenne concernée	Annexe (O/N)
50,00 €	Bruxelles 5	O : 100,00€

**ACTE RECTIFICATIF  
DES STATUTS DE LA COPROPRIETE DE  
LA RÉSIDENCE « ELYSEE - ELYSEUM »  
SISE À Ixelles, Chaussée d'Ixelles 211-213, rue de la Croix 2-4, avenue des  
Champs Elysée 12**

(FRM) Rép : 18212

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF,

Le dix septembre à seize heures trente-huit minutes

Le soussigné, **Maître Louis-Philippe MARCELIS**, notaire à Bruxelles, exerçant sa fonction dans la société privée à responsabilité limitée « Marcelis et Guillemyn, notaires associés », ayant son siège à Bruxelles (B-1000 Bruxelles), rue Joseph Stevens, 7, 24<sup>ème</sup> étage, identifiée sous le numéro d'entreprise TVA 0897.073.024 RPM Bruxelles,

A Bruxelles, en l'étude, rue Joseph Stevens, 7, 24<sup>ème</sup> étage ;

**EXPOSE CE QUI SUIT**

I. La société privée à responsabilité limitée « **BBR PLUS** », en abrégé « **BBR+** », ayant son siège social à Bruxelles, rue Faider, 15, inscrite au Registre des Personnes Morales sous le numéro d'entreprise TVA BE (0)436.391.221/RPM Bruxelles.

*Constituée sous la dénomination Transports De Brauwer Franck, aux termes d'un acte reçu par le Notaire André Van Der Vorst, ayant résidé à Ixelles, le 29 décembre 1988, publié aux annexes du Moniteur belge du 27 janvier suivant sous le numéro 980127-170 ;*

*Dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois aux termes d'un acte reçu par le Notaire Gérard Indekeu, à Bruxelles, le 27 mai 2011, publié aux annexes du Moniteur belge du 11 juillet suivant sous le numéro 11104444.*

Ci-après dénommée le « **Tréfoncier** » ou « **BBR PLUS** » et/ou le « **Propriétaire du Terrain** ».

Était à l'origine plein propriétaire du bien immeuble suivant :

**COMMUNE D'IXELLES – Deuxième division**

Un bien immobilier bâti faisant l'angle de la chaussée d'Ixelles 211-213, rue de la Croix, 2 – 4 et de la rue des Champs Elysées, 12, paraissant cadastré selon titres section A partie du numéro 285F, numéros 285B2, 285H2, 285G2, 285V2, 285I2, 285K, 285Z, 284N, 284Y et selon extrait cadastral récent section A, numéros 284/A/2 et 284/C/2 pour une superficie de 36 ares 38 centiares, pour une super-

ficie brute hors sol de 13.300 mètres carrés.

Numéro cadastral parcellaire : A 284D2P0000.

#### **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

BBR PLUS était à l'origine plein propriétaire du bien immeuble prédécrit pour l'avoir acquis de l'OFFICE NATIONAL DES VACANCES ANNUELLES en abrégé ONVA, organisme de droit public, ressortissant de la tutelle de la Ministre de l'Emploi et du Travail (RPM Bruxelles : 0206.732.932), aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Gérard Indekeu, à Bruxelles, et le Notaire Stéphan Borremans, à Schaerbeek, à l'intervention du Notaire Paul Poot, à Anderlecht, le 17 décembre 2015, transcrit au bureau de l'Administration Générale de la Documentation patrimoniale – bureau juridique Bruxelles 5 le 29 décembre suivant, sous le numéro de formalité 51-T-29/12/2015-14985.

L'ONVA en était elle-même plein propriétaire depuis plus de trente ans à compter de ce jour, à savoir : a) les constructions pour les avoir fait ériger à ses frais et b) le terrain assiette des constructions pour l'avoir acquis depuis plus de trente ans à compter de ce jour.

**II.** La Société Anonyme **BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM**, ayant son siège social à 1050 Bruxelles, avenue Louise 240, immatriculée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise TVA BE (0)441.694.943/RPM Bruxelles.

*Société constituée sous la dénomination « BATIR BELGIUM » aux termes d'un acte reçu par le Notaire Olivier Timmermans, ayant résidé à Berchem-Sainte-Agathe, le 9 octobre 1990, publié à l'annexe au Moniteur Belge du 30 octobre suivant sous le numéro 901030-672.*

*Dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois aux termes d'un acte reçu par le Notaire Louis-Philippe Marcelis, à Bruxelles, le 27 décembre 2007, publié à l'annexe au Moniteur belge du 21 janvier suivant sous le numéro 08011533.*

*Dont le siège social a été transféré à l'adresse actuelle suivant procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration du 25 janvier 2018, publié à l'annexe au Moniteur Belge du 20 mars suivant sous le numéro 18048888.*

Ci-après dénommée « **BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM** » et/ou « **le Promoteur** » et/ou « **le Propriétaire des constructions** ».

a transformé ledit immeuble décrit sous I en un immeuble à appartements multiples, qui sera dénommé « Résidence Elysée - Elyseum » avec quatre niveaux en sous-sol, un rez-de-chaussée et six étages, comprenant 118 logements, 196 emplacements de parking souterrains pour voitures et maintenant partiellement du bureau (309m<sup>2</sup>) au rez-de-chaussée lequel comprendra également un commerce (290m<sup>2</sup>).

**III.** Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Louis-Philippe Marcelis, à Bruxelles, et le Notaire Gérard Indekeu, notaire à Bruxelles, le 05 juillet 2016, transcrit au bureau de l'Administration Générale de la Documentation patri-

moniale – bureau juridique Bruxelles 5, le 14 juillet 2016, sous le numéro de formalité 51-T-14/07/2016-08487, ci-avant et ci-après dénommé « l'Acte de Base de la Résidence « ELYSEE - ELYSEUM » », le Propriétaire du Terrain et le Promoteur ont décidé de placer le Complexe immobilier dénommé Résidence « ELYSEE - ELYSEUM » sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

L'association des copropriétaires est dénommée « **Association des copropriétaires de la Résidence « ELYSEE – ELYSEUM » sise à Ixelles, ch d'Ixelles 211-213, rue de la Croix 2-4, av. des Champs Elysée 12** », a son siège social à Ixelles (B-1050 Bruxelles), Chaussée d'Ixelles 211-213 et est immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0707.646.177.

IV. La description des lots privatifs figurant à l'Acte de Base a notamment été effectuée sur base (i) d'un rapport établi le 15 juin 2016 par monsieur RYSMAN Laurent, géomètre-expert et (ii) des plans établis par le même expert en date du 13 janvier 2016.

Ledit rapport (ci-après « **le Rapport** ») et lesdits plans, dont le plan du cinquième étage de l'immeuble (ci-après « **le Plan** »), ont été annexés à l'Acte de Base.

V. Le Rapport et le Plan mentionnent et établissent tous deux l'existence d'un appartement dénommé « Appartement B53 » sis au cinquième étage du Groupe B de la Résidence « ELYSEE – ELYSEUM ».

Or, l'Acte de Base contient une erreur matérielle dans la mesure où il ne reprend pas la description dudit Appartement B53 alors que celui-existe bel et bien.

VI. Il convient donc de rectifier cette erreur matérielle et de compléter la description du cinquième étage du Groupe B de la Résidence « ELYSEE – ELYSEUM », telle qu'elle figure à l'Acte de Base, par la description précise dudit Appartement B53, à savoir :

« **L'APPARTEMENT « B53 » TRAVERSANT, A DROITE DU PALIER COMMUN, comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, buanderie, water-closet, chambre 1 donnant sur terrasse, salle de bains, salle de douche, chambre 2, chambre 3 et living avec cuisine ouverte donnant sur terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée : nonante-quatre/dixmillièmes (94/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales, dont le terrain.

c) en cojouissance avec les propriétaires des autres entités du « Groupe B » : nonante-quatre/mille cinq cent trente-huitièmes (94/1.538èmes) des parties communes particulières propres au « Groupe B ».

d) la jouissance exclusive à charge d'entretien de la terrasse en façade avant et de la terrasse en façade arrière côté cour intérieure.

**Ayant le numéro parcellaire réservé suivant : A284D2P0031. »**

**CECI ETANT EXPOSE :**

Le notaire instrumentant confirme et certifie que l'Acte de Base dressé

par acte de son ministère et par le Notaire Gérard Indekeu, à Bruxelles, le 05 juillet 2016, transcrit comme indiqué ci-avant, contient une erreur matérielle dans la mesure où ledit Acte de Base omet erronément de reprendre la description de l'Appartement B53 et qu'il convient donc de la rectifier en complétant la description du cinquième étage du Groupe B de la Résidence « ELYSEE – ELYSEUM », telle qu'elle figure à l'Acte de Base, par la description précise dudit Appartement B53, de la manière proposée au point VI de l'exposé préalable.

**DROITS D'ECRITURE (Code des droits et taxes divers):** le droit s'élève à cinquante euros (€ 50,00-).

**DONT ACTE**

Fait et passé comme indiqué ci-dessus.

Date que dessus.

Lecture intégrale et commentée faite, Nous, Notaire, signons.

(Suivent les signatures)

## **Mention d'enregistrement**

---

**eRegistration - Formalité d'enregistrement**

### **Mention d'enregistrement**

Acte du notaire Louis-Philippe Marcelis à Bruxelles le 10/09/2019, répertoire 18212

Rôle(s): 4 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE BRUXELLES 5 le 25 septembre 2019  
(25-09-2019)

Référence ACP (5) Volume 00000 Folio 0000 Case 0018469

Droits perçus: cinquante euros zéro eurocent (€ 50,00)

Le receveur

## Mention d'hypothèque

---

eRegistration - Formalité d'hypothèque

### Mention d'hypothèque

Acte du notaire Louis-Philippe Marcelis à Bruxelles le 10/09/2019, répertoire 18212

Transcrit au bureau Sécurité juridique BRUXELLES 5  
24 septembre 2019 (24-09-2019)

**Réf. : 51-T-24/09/2019-10691**

Montant: deux cent trente euros (€ 230,00)

Rétribution forfaitaire transcription	€ 230,00
<b>Total</b>	<b>€ 230,00</b>

---

---

Le conservateur des hypothèques