

TRADUCTION LIBRE – DOCUMENT NON OFFICIEL

BS/D23/790

REP. N°2023/2069

**« RESIDENCE WALCOURT 118 »
ACTE DE BASE LOT VII
ANDERLECHT, RUE WALCOURT – QUAI DE BIESTEBROEK
PARTIE DE LA "RESIDENCE DELEERS"**

L'an deux mille vingt-trois.

Le six décembre.

À Ixelles, rue Capitaine Crespel 16.

Devant Nous, Maître *Vincent VRONINKS*, notaire à Ixelles, exerçant sa fonction dans la société à responsabilité limitée "VRONINKS, RICKER, WEYTS & SACRÉ – notaires associés", ayant son siège à Ixelles (B-1050 Bruxelles), rue Capitaine Crespel, 16, identifiée sous le numéro d'entreprise TVA BE 0764.526.977 RPM Bruxelles.

A COMPARU :

La société à responsabilité limitée **DELEERS RESIDENTIEEL**, ayant son siège à 2600 Anvers, Borsbeeksebrug 22, boîte 7, identifiée sous le numéro d'entreprise 0797.113.039 RPM Anvers.

Constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Vincent Vroninks, à Ixelles, le 29 décembre 2022, dont un extrait a été publié aux Annexes du Moniteur belge du 16 janvier suivant, sous le numéro 23304644, et dont les statuts n'ont pas été modifiés depuis.

Ici représentée par Madame DE LOOSE Sara, ci-après nommé, agissant en vertu de la procuration authentique reçue par le notaire Bernard Sacré, à Ixelles, le 5 décembre 2023.

En vertu de l'article 12, alinéa 3 de la Loi Organique du Notariat, ladite procuration ne doit pas être annexée au présent acte, et une copie sera présentée à la transcription conjointement avec le présent acte.

Dénommée ci-après le "propriétaire" et/ou le « comparant ».

EXPOSÉ PRÉALABLE.

Le comparant nous a exposé préalablement ce qui suit :

Le comparant déclare être propriétaire du bien immobilier suivant:

COMMUNE D'ANDERLECHT – 6ème DIVISION

Le lot VII de la résidence « DELEERS », situé rue Walcourt, identifié sous le numéro parcellaire individuel réservé « D 374 A P0007 ».

Comprenant huit mille sept cent cinq / cent millièmes (8.705/100.000èmes) des parties communes générales de la résidence « DELEERS »

Origine de propriété

Le comparant est propriétaire du bien pour lui avoir été apporté lors de sa constitution suite à la scission de la société à responsabilité limitée DELEERS DEVELOPMENT, à Anvers, aux termes de l'acte reçu par le notaire Vincent Vroninks, à Ixelles, le 29 décembre 2022, transcrit au Bureau de sécurité juridique Bruxelles 2, sous la

formalité 49-T-13/01/2023-00458.

La société DELEERS DEVELOPMENT était propriétaire du bien pour l'avoir acquis de la société anonyme WAREHOUSES DE PAUW, en abrégé WDP, à Wolvertem (Meise), aux termes de l'acte reçu par le notaire Vincent Vroninks, à Ixelles, et le notaire Alexis Lemmerling, à Bruxelles, le 27 mai 2021, transcrit au Bureau de sécurité juridique Bruxelles 2, le 3 juin suivant, sous la formalité 49-T-03/06/2021-06542.

Concernant la parcelle cadastrée selon le titre antérieur section D numéro 320C et selon le cadastre actuel numéro 320CP0000, WDP était propriétaire pour l'avoir acquis de la Commune d'Anderlecht, aux termes d'un acte reçu le 18 décembre 2007, par les notaires Liliane Verbruggen, à Anderlecht, et à l'intervention de Jean-Jacques Boel, légalement empêché, à Asse, transcrit au 2^{ème} bureau des hypothèques de Bruxelles, le 10 janvier suivant, sous la formalité 49-T-10/01/2008-00328. La Commune d'Anderlecht en était propriétaire depuis plus de trente ans à compter de ce jour.

Concernant la parcelle cadastrée selon le titre section D, partie du numéro 325/A (lot I selon le titre de propriété mentionné ci-dessous) et selon le numéro actuel du cadastre 325BP0000 WDP en était propriétaire pour lui avoir été apporté par la société anonyme INDUSTRIEGEBOUWEN N.V., à Wolvertem (Meise), aux termes du procès-verbal dressé par le notaire Siegfried Defrancq, à Asse, le 20 mai 1999, transcrit au 2^{ème} bureau des hypothèques de Bruxelles, le 8 juillet suivant, volume 12918, numéro 15.

La société anonyme INDUSTRIEGEBOUWEN N.V. en était propriétaire pour l'avoir acquis de la société anonyme en faillite OUDE NAAMLOZE VENNOOTSCHAP KUNSTROTOGRAVUUR, en abrégé A.S.A.R., à Anderlecht, aux termes de l'acte reçu le 30 juin 1993, par les notaires Gérald Snyers d'Attenhoven, à Bruxelles, Edouard De Ruydts, à Forest, à l'intervention de Jean-Jacques Boel, à Asse, transcrit au 2^{ème} bureau des hypothèques de Bruxelles, le 14 juillet suivant, livre 10998, numéro 11.

La société anonyme A.S.A.R. était propriétaire de ce bien, sous plus grande surface, depuis plus de trente ans à compter de ce jour.

Acte de base principal

Aux termes de l'acte de base principal reçu par le notaire Vincent Vroninks le 29 décembre 2022, transcrit au Bureau de Sécurité Juridique Bruxelles 2 le 19 janvier suivant, sous la formalité 49-T-19/01/2023-00624 (dénommé dans le présent acte "l'acte de base principal"), le bâtiment à ériger sur le terrain situé à Anderlecht, 6^{ème} division, à Quai de Biestebroek et Avenue Van Kalk 9, cadastré selon le titre section D, numéros 325B P0000 et 320C P0000, d'une superficie de 2 hectares 6 ares 38 centiares, et 54 ares 86 centiares, respectivement, pour un total de deux hectares soixante et un ares vingt-quatre centiares (2ha 61a 24ca), et selon extrait cadastral récent section D, numéro 374A P0000 pour une superficie de deux hectares soixante et un ares vingt-quatre centiares (2ha 61a 24ca), a été placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément aux dispositions légales en la matière, contenues dans les articles 3. 68 à 3.100 du Code civil, et il a été procédé à la division légale, de sorte que l'immeuble à construire a été divisé en 7 lots, à savoir :

1) **LOT I ("Deleers - Parking")**, comprenant deux mille trois cent nonante-huit/cent millièmes (2.398/100.000èmes) indivis dans les parties communes générales et connu sous le numéro parcellaire réservé "D 374 A P0002".

2) **LOT II ("Deleers - KMO")**, comprenant neuf mille quatre cent un / cent millièmes (9.401/100.000èmes) indivis dans les parties communes générales et connu sous le numéro parcellaire réservé "D 374 A P0001".

3) **LOT III ("Deleers - School")** comprenant trente-six mille sept cent dix-neuf /

cent millièmes (36.719/100.000èmes) indivis dans les parties communes générales et connu sous le numéro parcellaire réservé "D 374 A P0003".

4) **LOT IV ("Deleers - T1")**, comprenant vingt-cinq mille quatre cent trente-cinq / cent millièmes (25.435/100.000èmes) indivis dans les parties communes générales et connu sous le numéro parcellaire réservé "D 374 A P0004".

5) **LOT V ("Deleers - T2")**, comprenant huit mille six cent vingt-quatre / cent millièmes (8.624/100.000èmes) indivis dans les parties communes générales et connu sous le numéro parcellaire réservé "D 374 A P0005".

6) **LOT VI ("Deleers - T3")**, comprenant huit mille sept cent dix-huit / cent millièmes (8.718/100.000èmes) indivis dans les parties communes générales et connu sous le numéro parcellaire réservé "D 374 A P0006".

7) **LOT VII ("Deleers - T4" dont le comparant a décidé que la dénomination sera à compter de ce jour « Walcourt 118 »)**, comprenant huit mille sept cent cinq / cent millièmes (8.705/100.000èmes) indivis dans les parties communes générales et connu sous le numéro parcellaire réservé "D 374 A P0007".

Les parties communes de l'immeuble, objet du présent acte de base, ont reçu le numéro d'identification du lot individuel réservé "D 374 A P0008".

Les acquéreurs de lots privatifs, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droit ou ayants cause à quelque titre que ce soit, devront se conformer et respecter tous les points de l'acte de base principal, des actes de base des sous-copropriétés et des règlements de copropriété et d'ordre intérieur, ainsi que toutes les décisions de l'assemblée générale conformément à l'article 3.93 du nouveau Code Civil.

Tous les actes de transfert ou d'indication de propriété ou de jouissance, y compris les baux, doivent mentionner expressément l'existence des statuts de l'immeuble et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux propriétaires, utilisateurs, bénéficiaires ou successeurs légaux.

Etant donné que l'immeuble dans son ensemble comprendra plus de 20 lots et pourra être divisé en 7 sous-bâtiments, chacun avec des parties communes particulières, les comparants ont fait usage de la possibilité qui leur est offerte par l'article 3.84, dernier alinéa du nouveau Code Civil, et ont constitué, outre l'association principale, des sous-associations pour chaque sous-bâtiment, dont les statuts et règlements seront fixés dans des actes de base distincts.

Le bâtiment principal comprend 7 sections de bâtiment, comme mentionné ci-dessus.

L'acte de base actuel concerne le sous-bâtiment (lot VII ("Résidence Walcourt 118")).

De nouvelles sous-associations peuvent être créées, étant entendu que l'association principale reste exclusivement responsable des parties communes générales et des questions relevant de la gestion commune de la copropriété. **Le présent acte de base, après l'acte de base principal susmentionné, ne sera compétent que pour les parties communes particulières relatives aux parties privatives du sous-bâtiment (lot VII ("Résidence Walcourt 118")) et réglera les questions relevant de la gestion commune de cette unité.**

Permis d'urbanisme et d'environnement

1) Un permis d'urbanisme a été délivré par la Région de Bruxelles-Capitale le 30 août 2022, sous la référence 01/PFD/1793088, prévoyant la démolition des bâtiments existants sur le site, la construction d'une crèche, d'une école primaire et d'une école technique, ainsi que d'un centre sportif et d'une école du soir ; la construction de 3

immeubles de taille moyenne avec 75 appartements, la construction d'un immeuble de grande hauteur avec 72 appartements, sous certaines conditions telles que reprises dans le permis.

Une copie du permis d'urbanisme avec les plans approuvés a été jointe à l'acte de base principal.

2) Un permis d'environnement a été délivré par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (Bruxelles Environnement) le 22 juin 2022, avec la référence 1.795.369.

Une copie du permis d'environnement a été annexée à l'acte de base principal.

3) Le présent acte établit les statuts de la sous-copropriété Résidence Walcourt 118 soumis au régime de la copropriété et de l'indivision forcée. Cet acte comprend l'acte de base, comprenant la description du bien dans son entièreté, des parties privatives et communes, ainsi que la détermination de la quote-part des parties communes associée à chaque partie privative, le règlement général et les règles particulières de la copropriété. Le règlement d'ordre intérieur du sous-bâtiment Résidence Walcourt 118 reste annexé au présent acte.

4) Les plans de délimitation établis par le géomètre-expert buro TEUGELS, le 13 avril 2023, qui ont été enregistrés dans la base de données de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale sous le numéro 21306/10214, et qui n'ont pas été modifiés depuis lors.

Urbanisme

1. Le comparant reconnaît avoir été informé de la situation urbanistique du bien et de la possibilité d'obtenir, avant ce jour, toutes les informations relatives à la situation urbanistique du bien et de l'environnement.

2. Conformément à l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, le notaire instrumentant a demandé à la Commune d'Anderlecht de lui fournir les informations urbanistiques relatives à l'immeuble.

Le 9 août 2023, la Commune d'Anderlecht a répondu concernant le bien comme suit, reproduit textuellement ci-dessous :

"In antwoord op uw aanvraag voor het bekomen van stedenbouwkundige inlichtingen betreffende het goed gelegen in de Walcourtstraat 130D, gekadastréerd volgens nieuwe kadastrale uittreksel 21306D0374/00A000 (en gekadastréerd volgens vorige kadastrale uittreksel 21306D0320/00B000 en 21306D0325/00C000), hebben we de eer u dit document over te maken. Het werd opgesteld onder voorbehoud van de resultaten van het grondig onderzoek dat zal worden uitgevoerd indien er voor het betrokken goed een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest, een stedenbouwkundige vergunning of een verkaveling zou worden ingediend.

Stedenbouwkundige inlichtingen te verstrekken over de gewestelijke of gemeentelijke verordenende bepalingen betreffende het goed.

1. Wat betreft de lokalisatie:

Volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan, van kracht sinds 29 juni 2001, ligt het goed in ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving, structurerende ruimten.

Het goed is niet gelegen in de perimeter van een richtplan van aanleg (RPA).

Het goed is niet gelegen in de perimeter van een Bijzonder Bestemmingsplan.

Sinds de inwerkingtreding van het Gewestelijke bestemmingsplan (GBP) op 29.06.2001, worden alle voorschriften van voorafgaande BBP's, die niet conform zijn met het GBP, impliciet ingetrokken.

Het goed is niet gelegen in de perimeter van het verkavelingsplan.

2. Wat betreft de voorwaarden waaraan een bouwproject moet voldoen:

De voorschriften van het Brussels Wetboek van Ruimtelijk Ordening (BWRO);

De voorschriften van het voormelde Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) – het toelaatbaar saldo van kantooroppervlakten en, activiteiten voor vervaardiging van immateriële goederen (KaTKO) kan geraadpleegd worden op het volgende webadres: <http://casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm>;

De voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) aangenomen door de Brusselse regering op 21 november 2006 of van een Gezoneerde Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GGSV).

De voorschriften van de volgende gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GemSV) en Specifieke of Gezoneerde Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (SgemSV of GgemSV):

o Specifieke Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening: "GSV_2016", Belgisch Staatsblad van 17/10/2019.

De voorschriften van het GBP, het RPA en van de GSV zijn op de stedenbouwkundige gewestelijke website beschikbaar: <http://stedenbouw.brussels>.

De perimeters van de BBP's en van de verkavelingsplannen zijn beschikbaar op www.brugis.be.

Hun inhoud is beschikbaar, op aanvraag, bij het gemeentelijke dienst stedenbouw.

3. Wat betreft eventuele onteigening van het goed:

Het goed is niet gelegen in de perimeter van een onteigeningsplan.

4. Wat betreft het voorkeurecht:

Het goed is niet gelegen in een perimeter waar het voorkeurecht van toepassing is.

5. Wat betreft het inschrijving van het goed op de bewaarlijst, zijn bescherming of een lopende procedure tot inschrijving of bescherming:

Het goed is niet ingeschreven op de inventaris van het onroerende erfgoed.

Als overgangsmaatregel, worden alle gebouwen waarvoor een bouwvergunning afgegeven werd of die voor 1 januari 1932 gebouwd werden beschouwd als ingeschreven op de inventaris van het onroerende erfgoed van het Gewest (artikel 333 van het BWRO).

Het goed is niet op de bewaarlijst ingeschreven. Het goed is niet beschermd.

6. Wat betreft de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten:

Het goed is niet opgenomen in de inventaris van de niet uitgebate bedrijfsruimten.

7. Wat betreft het eventuele bestaan van een rooilijnplan:

Het aangepast rooilijnplan voor het goed is niet bekend tot op heden.

8. Andere inlichtingen:

Het goed is niet begrepen in een wijkcontract.

Het goed is niet begrepen in een stadsvernieuwingscontract. Het goed ligt niet binnen de zone voor stedelijke herwaardering.

Sommige activiteiten en technische installaties zijn onderworpen aan milieuvergunningen. Dit is het geval van olietanks, garageboxen en open parkeerplaatsen en andere industriële of ambachtelijke activiteiten. Om te controleren als het goed onderworpen is aan een milieuvergunning, gelieve de kaart van de milieuvergunning van IBGE-BIM te bekijken: <http://novac-pe.irisnet.be/milieuvergunning.html>;

Voor meer informatie betreffende de inventaris van de potentieel verontreinigde bodems in zin van artikel 3, 15° van het ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems, kunnen inlichtingen verkregen worden bij Leefmilieu Brussel, Thurn & Taxis-site, Havenlaan 86C / 3000 te 1000 Brussel, of via www.leefmilieu.brussels;

Om te controleren of het onroerend goed bezwaard is door een erfdiensbaarheid voor een pijpleiding voor het vervoer van gasproducten, in het kader van de wet van 12 april 1965, kunnen inlichtingen verkregen worden bij Fluxys Belgium SA, Kunstenlaan 31 te 1040 Brussel;

Het goed is niet gelegen in de perimeter van een zone waarnaar verwezen in het artikel 129 van de wet van 04 april 2014 op de landverzekeringsovereenkomst;

Om inlichtingen over de overstromingsgevaar te verkrijgen, gelieve de kaart van het overstromingsgevaar in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest te bekijken: http://geoportal.ibgebim.be/webgis/inondation_carte.phtml;

De kaart van de opmerkelijke bomen is beschikbaar via www.mybrugis.irisnet.be. Bijkomende bijzondere regels zijn van toepassing in geval van vellen of snoeien/ toppen van deze bomen;

Voor eventuele vragen over de veiligheid, bewoonbaarheid en uitrusting van woningen verzoeken wij u contact op te nemen met de DGHI;

Voor eventuele vragen over de riolering verzoeken wij u contact op te nemen met Hydrobru;

Bijkomende stedenbouwkundige inlichtingen bestemd voor elke houder van een zakelijk recht op een onroerend goed, aan alle personen die deze houder machtigt of een mandaat geeft, evenals elke bemiddelaar die een rol speelt bij de overdracht van een onroerend goed, in aanmerking genomen van de administratieve elementen die wij in ons bezit hebben.

1. Wat betreft de toelatingen, vergunningen en attesten die werden toegekend of geweigerd alsook het eventuele bestaan van verhaal dat hangend is:

<i>Aanvraag van toelating / vergunning / attest</i>	<i>Voorwerp</i>	<i>Beslissing en datum</i>
<i>Stedenbouwkundige vergunning aanvraag nr F 12645-PU</i>	<i>Een bijgebouw bouw</i>	<i>Afgeleverd op 23/03/1909</i>
<i>Stedenbouwkundige vergunning aanvraag nr F 35918-PU</i>	<i>Een fabriek bouwen</i>	<i>Afgeleverd op 06/08/1964</i>
<i>Stedenbouwkundige vergunning aanvraag nr F 38536</i>	<i>Uitbreiding van de perszaal</i>	<i>Afgeleverd op 10/12/1981</i>
<i>Stedenbouwkundige vergunning aanvraag nr 42393-RPU</i>	<i>Plaatsing van 2 opslagcontainers</i>	<i>Afgeleverd op 27/01/2015</i>
<i>Stedenbouwkundige vergunning aanvraag nr 48514-PU</i>	<i>Verbouwen een industrieelgebouw met kantoren (regularisatie)</i>	<i>Zonder gevolg op 23/11/2020</i>
<i>Stedenbouwkundige vergunning aanvraag nr 50968-PU</i>	<i>Transformeren een industrieel depot</i>	<i>Analyseren</i>
<i>Stedenbouwkundige vergunning aanvraag nr 52269-PU</i>	<i>Het afbreken van de bestaande gebouwen op de site, bouwen van een crèche, een basisschool en een technische middelbare school, alsmede van een sportaccommodatie en een avondschool; bouwen van 3 middelgrote gebouwen met 75 appartementen (G+7); bouwen van een hoog gebouw met 72 appartement (G+14)</i>	

De beschrijving van de toegelaten werken en de eventuele voorwaarden zijn beschikbaar op verzoek bij de vergunnende overheid (gemeente of gewest).

NB: Alleen de door het bestuur afgestempelde plannen geven de juridische toestand van het gebouw weer. Beschrijving van het goed, zoals bekend door onze diensten:

<i>Gebouw</i>	<i>Profiel</i>	<i>Opmerking</i>
<i>Perceel grond</i>		

2. Wat betreft de bestemmingen en de wettige toepassingen van het goed in elk van de onderdelen ervan:

Op basis van de administratieve elementen die wij in ons bezit hebben, bevat het goed de volgende bestemmingen en gebruiken, verdeeld als volgt:

<i>Gebouw</i>	<i>Lokalisatie</i>	<i>Bestemming</i>	<i>Aantal</i>	<i>Commentaar</i>
<i>Perceel grond</i>		<i>Terrein</i>		

Op basis van de administratieve elementen die wij in ons bezit hebben, bedraagt het aantal zelfstandige wooneenheden, die regelmatig kunnen beschouwd kunnen worden 0.

Het onroerend goed dat te koop wordt aangeboden, is een perceel grond.

3. Wat betreft eventuele vaststelling van overtredingen:

*Geen enkel proces-verbaal van inbreuk werd opgesteld voor dit goed.
Het ontbreken van een vaststelling van overtreding laat niet veronderstellen dat er geen overtreding is.*

4. Wat betreft verdenking van inbreuk en de administratieve update van het goed:

*Er is geen verdenking van inbreuk op het goed.
Het ontbreken van een verdenking van inbreuk laat niet veronderstellen dat er geen overtreding is.*

5. Wat betreft de administratieve-update van het goed:

Voor zover wij weten, is er geen administratieve update van de plannen nodig.(...)"

La commune d'Anderlecht a par mail du 1er décembre 2023 répondu ce qui suit, après avoir été invité par le notaire soussigné à confirmer la destination urbanistique actuelle du bien (appartements au lieu d'un terrain):

"De laatste vergunning is inderdaad verleend, maar wordt nog steeds uitgevoerd.

We hebben het certificaat van voltooiing van de werkzaamheden nog niet ontvangen en bijgevolg hebben onze diensten nog geen nalevingsbezoek uitgevoerd.

Daardoor kunnen we niet officieel bevestigen dat de vergunning correct is uitgevoerd en blijkt uit onze analyse dat het nog steeds om een perceel gaat.

De inlichtingen zijn daarom correct en zal niet worden gewijzigd."

3. Le comparant déclare qu'il n'a pas connaissance que l'immeuble fasse l'objet d'une expropriation ou de mesures de protection prises en vertu de la législation sur les monuments, ni qu'il soit frappé d'une servitude relative à une ligne de construction, qu'il ne soit pas soumis à la législation sur le remembrement, ni qu'il fasse l'objet d'une taxe d'aménagement, ni qu'un certificat de conformité à l'état des lieux ait été délivré, validé ou refusé.

Le comparant doit se conformer à toutes les lois, décrets, arrêtés et règlements d'urbanisme et d'aménagement du territoire, aux règlements de l'autorité compétente et du service de l'urbanisme, à savoir les plans d'urbanisme, les lignes de construction et de bâtiment et tous les autres arrêtés gouvernementaux.

Le comparant déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme, démontrant la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien l'un des actes ou travaux prévus par la législation régionale applicable, et qu'il ne peut assurer la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien l'un des actes ou travaux prévus par la législation précitée, à l'exception du permis d'urbanisme délivré le 30/08/2022, sous la référence 01/PFD/1793088.

Aucun des travaux et actes visés à l'article 98, § 1er ne peut être exécuté sur le bien objet de l'acte tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Le comparant déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est pas repris dans l'inventaire des locaux commerciaux non bâtis prévu par l'article 251 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

Zones inondables

Le bien n'est pas situé dans une zone à risque telle qu'établie par arrêté royal conformément à l'article 129 de la loi sur les assurances.

Toutefois, les cartes établies par Bruxelles Environnement montrent que le bien

est situé en zone inondable, avec un risque faible d'inondation.

Gestion des sols pollués

Le comparant déclare avoir été informé des dispositions imposées par l'arrêté du 5 mars 2009 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols pollués.

Le comparant reconnaît avoir été informé du contenu des attestations de sol suivantes délivrées par Bruxelles Environnement, comprenant les informations détaillées de l'inventaire de l'état des sols des parcelles concernées.

L'attestation de sol pour (l'ancienne) parcelle 325B délivrée le 23 mai 2023 stipule littéralement ce qui suit :

2. Catégorie de l'état du sol et obligations

CATEGORIE	0	Parcelle présentant une présomption de pollution non vérifiée
	4	Parcelle polluée en cours d'étude ou de traitement
SOUSCATEGORIE	4B	Dans le cadre de la procédure en cours, la parcelle fait actuellement l'objet d'une gestion de risque, d'assainissement ou de traitement de durée limitée (4B).
OBLIGATIONS		
<p>Une procédure d'identification/traitement du sol de la parcelle a déjà été réalisée. Cependant, il existe une (nouvelle) présomption de pollution sur le terrain, liée à une activité à risque qui perdure ou qui n'a pas été (entièrement) visée par la procédure déjà réalisée.</p> <p>Une reconnaissance de l'état du sol doit donc être réalisée avant toute aliénation de droits réels (par ex. : vente) ou cession d'un permis d'environnement comportant des activités à risque.</p>		

Celle-ci est à charge du titulaire de droits réels ou du cédant du permis. Attention : [certains faits](#) générateurs (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.

Sachez que des dispenses de cette obligation existent. Plus d'info, voir notre site web www.environnement.brussels/soldispense.

En outre, la parcelle étant polluée, un traitement est requis. Pour ce faire, tout titulaire de droits réels doit laisser libre accès au titulaire d'obligation de traitement jusqu'au terme de celui-ci. Une fois la nouvelle reconnaissance de l'état du sol déclarée conforme ou qu'une dispense de cette obligation a été obtenue, l'aliénation de droits réels peut avoir lieu indépendamment de l'avancement de ce traitement en cours et sans conditions supplémentaires dans les cas suivants (art. 17§1):

- la personne qui aliène les droits réels n'est pas le titulaire de l'obligation de traitement de la pollution et n'a pas de lien financier, de contrôle ou de gérance avec celui-ci; le titulaire d'obligation de traitement de la pollution pour la parcelle objet de cette attestation du sol étant Deleers Development ;
- l'aliénation de droits réels concerne un lot dans une copropriété forcée telle que définie aux articles 577-3 et suivants du code civil, et soit le cédant du droit réel n'est pas le seul concerné par l'obligation de traitement, soit le lot cédé n'est pas en contact avec le sol
- l'aliénation de droits réels a lieu dans une procédure d'expropriation telle que visée à l'article 13/1.

Dans les autres cas, l'aliénation de droits réels ne peut avoir lieu que sous [certaines conditions](#) (pe. garantie financière, engagement...) qui doivent être remplies au préalable (art. 17§2 et suivants).

Vous jugez vos démarches administratives parfois trop complexes et techniques ? Vous estimez que vous êtes peu conseillés par votre expert en pollution du sol ou votre entrepreneur en assainissement du sol ? Bruxelles Environnement a mis en place un service facilitateur sol pour vous aider et vous accompagner à comprendre et à remplir vos obligations.

Pour plus de renseignements : http://www.environnement.brussels/facilitateur_sol.

3. Eléments justifiant la catégorie de l'état du sol

Activités à risque

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

Exploitant	Rubrique - Activité à risque	Année début	Année fin	Permis d'environnement connu par BE ?
Monsieur Marcel De Haerynck	89 - Dépôts de liquides inflammables	1950	1980	NOVA-PROV16799
Messieurs De Kempeneer Philippe & Vankerckhoven Auguste	93 - Synthèse de matières plastiques et synthétiques et fabrication du caoutchouc	1959	1960	NOVA-PROV03939
Monsieur J. De Kempeneer	93 - Synthèse de matières plastiques et synthétiques et fabrication du caoutchouc	1960	1961	NOVA-PROV03939
Ancienne S.A. de Rotogravure d'Art S.A.	121 - Dépôts de substances ou préparations dangereuses 82 - Imprimeries et tous travaux d'impression 88 - Dépôts de liquides inflammables	1965	1995	NOVA-PROV27857

	88 - Dépôts de liquides inflammables	1995	2022	non
Syncro Partners S.A.	59 - Fabriques d'explosifs	1998	2004	NOVA-66700
AEG Belgium S.A.	101 - Ateliers pour le travail des métaux 121 - Dépôts de substances ou préparations dangereuses 45.1 - Dépôts de déchets dangereux (solides)	2007	2022	NOVA-287160

Études et travaux réalisés et leurs conclusions

Bruxelles Environnement dispose des études suivantes pour cette parcelle.

Type étude	Date de l'étude	Date de la déclaration de conformité	Conclusions
Reconnaissance de l'état du sol (2006/1369/01)	07/12/2006		Pollution détectée
Reconnaissance partielle de l'état du sol (2008/2222/01)	15/12/2008		Parcelle partiellement investiguée, pas de pollution selon les normes Ordonnance du 13/5/2004 mais légère pollution sans risque selon normes Ordonnance du 5/3/2009.
Etude détaillée (2006/1369/01)	22/12/2008	22/05/2012	Pollution délimitée
Etude de risque (2006/1369/01)	01/03/2012	22/05/2012	Risques tolérables (scénario industrie)
Reconnaissance de l'état du sol (SOL/00072/2021)	22/02/2021	04/03/2021	Pollution détectée
Etude détaillée (SOL/00072/2021)	17/01/2022	31/01/2022	Pollution délimitée
Etude de risque (SOL/00072/2021)	05/04/2022	19/04/2022	Risques tolérable
Reconnaissance de l'état du sol (SOL/00072/2021)	28/04/2022	05/05/2022	Pas de forages nécessaires
Etude détaillée (SOL/00072/2021)	28/04/2022	05/05/2022	Pollution délimitée

Etude de risque (SOL/00072/2021)	28/04/2022	05/05/2022	Risques :santé humaine (scénario habitat)
Projet de gestion du risque (SOL/00072/2021)	06/05/2022	20/07/2022	Risques à gérer
Restrictions d'usage (SOL/00072/2021)	05/2022		excavation uniquement avec projet d'assainissement, projet de gestion de risque ou traitement de durée limitée Interdiction de conversion à l'habitat sans nouvelle évaluation des risques ou mesures de gestion du risque interdiction de captage d'eau Suite à la présence d'un enrichissement d'origine naturelle en nickel et en arsenic dans l'eau souterraine, la restriction d'usage suivante est imposée pour le terrain en question : interdiction de captage d'eau (y compris rabattement de la nappe).

Autre motif d'inscription

Motif	Pollution avérée : Découverte fortuite de pollution
-------	---

L'attestation de sol pour (l'ancienne) parcelle 320C délivrée le 23 mai 2023 stipule littéralement ce qui suit :

2. Catégorie de l'état du sol et obligations

CATEGORIE	4	Parcelle polluée en cours d'étude ou de traitement
SOUSCATEGORIE	4B	Dans le cadre de la procédure en cours, la parcelle fait actuellement l'objet d'une gestion de risque, d'assainissement ou de traitement de durée limitée (4B).
OBLIGATIONS		
Aucune nouvelle reconnaissance de l'état du sol ne doit être réalisée dans le cadre d'une aliénation de droits réels (ex. : vente) ou d'une cession de permis d'environnement vu qu'une procédure d'identification/traitement du sol de la parcelle est actuellement en cours. Attention, <u>certains faits</u> générateurs (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.		
La parcelle étant polluée, un traitement est requis. Pour ce faire, tout titulaire de droits réels doit laisser libre accès au titulaire d'obligation de traitement jusqu'au terme de celui-ci. L'aliénation de droits réels peut avoir lieu indépendamment de l'avancement de ce traitement et sans conditions supplémentaires dans les cas suivants (art. 17§1):		

- la personne qui aliène les droits réels n'est pas le titulaire de l'obligation de traitement de la pollution et n'a pas de lien financier, de contrôle ou de gérance avec celui-ci; le titulaire d'obligation de traitement de la pollution pour la parcelle objet de cette attestation du sol étant Deleers Development ;
- l'aliénation de droits réels concerne un lot dans une copropriété forcée telle que définie aux articles 577-3 et suivants du code civil, et soit le cédant du droit réel n'est pas le seul concerné par l'obligation de traitement, soit le lot cédé n'est pas en contact avec le sol ;
- l'aliénation de droits réels a lieu dans une procédure d'expropriation telle que visée à l'article 13/1.

Dans les autres cas, l'aliénation de droits réels ne peut avoir lieu que sous certaines conditions (pe. garantie financière, engagement...) qui doivent être remplies au préalable (art. 17§2 et suivants).

Vous jugez vos démarches administratives parfois trop complexes et techniques ? Vous estimez que vous êtes peu conseillés par votre expert en pollution du sol ou votre entrepreneur en assainissement du sol ? Bruxelles Environnement a mis en place un service facilitateur sol pour vous aider et vous accompagner à comprendre et à remplir vos obligations.

Pour plus de renseignements : <http://www.environnement.brussels/faciliteursoil>.

<https://www.environnement.brussels/faciliteursoil>

3. Eléments justifiant la catégorie de l'état du sol

Activités à risque

Bruxelles Environnement ne dispose pas d'information quant aux activités sur cette parcelle.

Etudes et travaux réalisés et leurs conclusions

Bruxelles Environnement dispose des études suivantes pour cette parcelle.

Type étude	Date de l'étude	Date de la déclaration de conformité	Conclusions
Etude détaillée (2006/1369/01)	22/12/2008	22/05/2012	Délimitation d'une pollution sur une parcelle voisine
Etude de risque (2006/1369/01)	01/03/2012	22/05/2012	Risques tolérables
Reconnaissance de l'état du sol (SOL/00072/2021)	28/04/2022	05/05/2022	Pas de forages nécessaires
Etude détaillée (SOL/00072/2021)	28/04/2022	05/05/2022	Délimitation d'une pollution sur une parcelle voisine
Etude de risque (SOL/00072/2021)	28/04/2022	05/05/2022	Risques :Risques tolérables
Projet de gestion du risque (SOL/00072/2021)	06/05/2022	20/07/2022	Risque à gérer
Restrictions d'usage (SOL/00072/2021)	05/2022		interdiction de captage d'eau Suite à la présence d'un enrichissement d'origine naturelle en nickel et en arsenic dans l'eau souterraine, la restriction d'usage suivante est imposée pour le terrain en question : interdiction de captage d'eau (y compris rabattement de la nappe).

Pour ce qui concerna la "Catégorie 4B", une dispense sur base de l'article 17§2 de l'Ordonnance précitée du 5 mars 2009 a été requise. Bruxelles Environnement a, en date du 28 novembre 2023, adressée la lettre suivante au comparant, littéralement reprise ci-après:

Betreft : *Terrein gelegen aan de Henri Deleersstraat 9 en de Walcourtstraat 112 – 114 te 1070 Brussel*

Kadastraal perceel: 21306_D_0374_A_000_00

(voormalige percelen 21306_D_0320_C_000_00 en 21306_D_0325_B_000_00)

Referentiekader : *Ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems, gewijzigd door de ordonnantie van 23 juni 2017 (B.S. 13/7/2017)*

AANVRAAG TOT AFWIJKING VOOR DE VERKOOP (art 17§2) **INSCHATTING VAN DE FINANCIËLE ZEKERHEID EN PLANNING**

Geachte,

We melden u de goede ontvangst op 16/11/2023 van de volgende documenten

betreffende het bovenvermelde terrein :

- *een voorstel van planning voor de uitvoering van alle verplichtingen die voortvloeien uit de bovenvermelde ordonnantie en een inschatting van de financiële zekerheid, opgesteld door de bodemverontreinigingsdeskundige Universoil BV (ref. 1552009-R13, dd. 20/10/2023);*
- *het aanvraagformulier tot vrijstelling van de verplichtingen zoals voorzien in artikel 17§2 van de bovenvermelde ordonnantie, gedateerd op 26/10/2023 en ondertekend door Deleers Residentieel BV, vertegenwoordigd door Wim Straetmans, die de verbintenis om alle verplichtingen voortvloeiend uit de ordonnantie volgens bovenvermeld tijdschema te vervullen omvat;*
- *de bankgarantie van 3.933.211,48 EUR (ref. BRUSGO0034402) vastgelegd bij de bank KBC Bank nv op 7 november 2023.*

Leefmilieu Brussel neemt nota van deze documenten en geeft zijn akkoord voor het voorstel van planning en het bedrag van de financiële zekerheid.

De inschattingen voor de herzieningen van de financiële zekerheid bij de tussentijdse rapporten worden met dit schrijven niet aanvaard.

Gezien een verontreiniging aan het licht werd gebracht op het bovenvermelde terrein, dient de behandeling van deze verontreiniging, in overeenstemming met artikel 17§1, 1° van de Ordonnantie, in principe voor elke vervreemding van zakelijke rechten uitgevoerd te worden.

Echter :

- *Deleers Residentieel BV – Deleers Campus BV heeft zich ertoe verbonden om alle verplichtingen die voortvloeien uit de Ordonnantie binnen een door Leefmilieu Brussel goedgekeurde planning te vervullen ;*
- *de financiële zekerheid die deze verbintenis dekt, is gesteld ten voordele van de overnemer van de zakelijke rechten in overeenstemming met artikel 71§1 en 2 van de Ordonnantie ;*
- *een risico-onderzoek werd gelijkvormig verklaard of geacht door Leefmilieu Brussel ;*

We stellen dus vast dat de voorwaarden van artikel 17§2 van de voormelde ordonnantie vervuld zijn.

Bijgevolg kan, in afwijking van art 17§1, 1° van de Ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems, gewijzigd door de ordonnantie van 23 juni 2017 (B.S. 13/7/2017), de vervreemding van zakelijke rechten plaatsvinden vóór de behandeling van de bodemverontreiniging op het bovenvermelde terrein, op voorwaarde dat :

1. volgende elementen in de authentieke akte vermeld worden:

- *het vastleggen van de financiële zekerheid van 3.933.211,48 EUR ;*
- *de identiteit van verantwoordelijke van de verplichtingen die voortvloeien uit de ordonnantie;*
- *de planning voor de uitvoering van alle verplichtingen die voortvloeien uit de ordonnantie zoals opgesteld door de bodemverontreinigingsdeskundige;*
- *de koper verleent onbeperkte toegang aan de verkoper zodat deze zijn*

verplichtingen van de ordonnantie kan uitvoeren;

- *de koper is bewust van het feit dat, zolang op het terrein nog een bodemverontreiniging aanwezig is, elk voornemen tot afgraven van gronden of elke bestemmingswijziging (met inbegrip van de afbraak van de eventueel bestaande betonnen afdekplaat, het aanleggen van een moestuin, enz.) voorafgaand het voorwerp dient uit te maken van een door Leefmilieu Brussel goedgekeurde risicostudie of zelfs een bodemsaneringsvoorstel. Bovendien zal de behandeling van de verontreiniging uitgevoerd moeten worden voor elke werkzaamheid, elke daad of elke ingebruikstelling van een inrichting die van die aard is dat ze de blootstelling van personen of het milieu aan de eventuele door de op de site aanwezige bodemverontreiniging veroorzaakte risico's verhoogt ;*
- *de verkoper bevestigt aan de koper een kopie te bezorgen van alle adviezen van Leefmilieu Brussel betreffende de nog uit te voeren verplichtingen ;*

2. ons binnen een termijn van 60 dagen na ondertekening van de authentieke akte:

- *een kopie van deze akte wordt overgemaakt (voorlopige niet-geregistreerde versie, ondertekend door de notaris).*

De huidige vrijstelling blijft geldig voor elke verkoop van een lot op het bovenvernoemde perceel, onder dezelfde vermelde voorwaarden, en zolang de categorie van het perceel in de inventaris van de bodemtoestand niet verandert (dus in categorie 4 blijft).

Indien de zekerheid is gesteld ten voordele van de overnemer van zakelijke rechten, mag deze in geen geval vrijgegeven worden zonder schriftelijk akkoord van Leefmilieu Brussel.

Onze agent, Mevrouw Nathalie NACKAERTS, is uw geprivilegieerd contact inzake de behandeling van uw dossier. Deze laatste staat volledig te uwer beschikking om uw vragen te beantwoorden, u te begeleiden in de te ondernemen stappen en u te gidsen doorheen de diverse technische en administratieve procedures. Aarzel niet om beroep te doen op zijn/haar diensten!"

Le comparant déclare avoir reçu une copie des attestations de sol et de la lettre précitée.

En ce qui concerne la lettre précitée, le comparant déclare ce qui suit :

- *Une garantie d'un montant de 3.933.211,48 € a été délivrée par la KBC Bank sous la référence BRUSGO0034402 ;*
- *Le comparant et la société à responsabilité limitée DELEERS CAMPUS sont responsables de l'exécution des obligations prévues par l'Ordonnance;*
- *Le calendrier d'exécution des obligations découlant de l'Ordonnance et établi*

par l'expert sols est le suivant, reproduit ci-dessous :

Datum	Fase
Februari 2023	Start voorafgravingen
Maart 2023	Start installatie soilmixwanden
Mei 2023	Start bemaling en Graafwerken Schoolgebouw
Juli 2023	Start ruwbouw Schoolgebouw
Augustus 2023	Start bemaling en graafwerken Woontorens + Parking
November 2023	Start ruwbouw Woontorens + Parking
November 2023	Implementatie risicobeheer: Plaatsing geomembraan onder betonplaat woontoren T4
Januari 2024	Indienen tussentijds rapport 1 (graafwerken en plaatsing geomembraan)
Mei 2024	Indienen tussentijds rapport 2 (stopzetting bemaling)
Juli 2024	Afwerking schoolgebouw
Januari 2025	Start buitenaanleg schoolgebouw
	Afwerking woontorens
Mei 2025	Oplevering schoolgebouw
Juni 2025	Start monitoring binnenlucht in woontoren T4
Mei 2026	Jaarlijkse monitoring binnenlucht woontoren T4
Augustus 2026	Indienen tussentijds rapport 3 (buitenaanleg en monitoring)
Mei 2027	Jaarlijkse monitoring binnenlucht woontoren T4
September 2027	Indienen Eindevaluatie van het risicobeheer met resultaten laatste monitoring

Le comparant garantit qu'il transmettra à chaque acquéreur tout avis émis par Bruxelles Environnement concernant la poursuite des obligations susmentionnées.

L'acquéreur devra garantir qu'il donnera libre accès au titulaire des obligations de dépollution des sols afin qu'il puisse remplir ses obligations en vertu de l'Ordonnance.

L'acquéreur devra déclarer qu'il est conscient de l'obligation mentionnée ci-dessus dans la lettre du 28 novembre 2023 aussi longtemps qu'une contamination serait encore présente dans le sol.

Le comparant s'engage à respecter et/ou à mettre en œuvre toutes les mesures, obligations, restrictions d'utilisation et mesures de suivi imposées par Bruxelles Environnement et déclare en outre qu'il ne dispose d'aucune information supplémentaire susceptible de modifier le contenu des attestations de sol.

Cet exposé fait, le comparant nous a demandé de dresser comme suit l'acte de base et le règlement de copropriété constituant les statuts de sous-copropriété du lot VII - Walcourt 118, ainsi que le règlement d'ordre intérieur annexé:

TITRE I. - ACTE DE BASE DU LOT VII – Walcourt 118

I.- DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE D'ANDERLECHT- 6^{ème} DIVISION

Le lot VII ("T4") de la résidence "Walcourt 118", situé rue Walcourt 118, cadastré sous le numéro parcellaire réservé "D 374 A P0007".

Coprenant huit mille sept cent cinq / cent millièmes (8 705/100 000èmes) indivis dans les parties communes générales de la résidence "DELEERS".

II.- DESTINATION ET DISPOSITION DE LA SOUS-COPROPRIÉTÉ PLACER L'IMMEUBLE SOUS LE RÉGIME DE LA COPROPRIÉTÉ ET DE L'INDIVISION FORCÉE

Le bâtiment faisant l'objet de la sous-copropriété dénommé "**RESIDENCE WALCOURT 118**" sera construit, sur le terrain décrit ci-dessus, et fera partie de la copropriété principale RESIDENTIE DELEERS.

Le comparant déclare établir l'acte de base de ce sous-bâtiment, avec le règlement de copropriété qui en fera partie intégrante. L'acte de base divise le lot VII - Résidence Walcourt 118 susmentionné en quotités et détermine combien de quotités de terrain seront attribuées aux différentes parties privatives et, en cas de modification de celles-ci, ajuste ces quotités de terrain.

Par la suite, le comparant a déclaré faire usage de la possibilité qui lui est offerte par l'article 3.84, dernier alinéa du nouveau Code Civil, et constituer, outre l'association

principale, des associations partielles pour chaque sous-copropriété, dont les statuts et le règlement du lot VII sont fixés dans le présent acte, et procéder ainsi à la division légale du lot VII, de sorte que ce lot sera divisé en parties privatives et en parties communes.

Il en résulte la création de lots privatifs qui constituent des biens juridiquement distincts, susceptibles de faire l'objet de droits réels, de transferts entre vifs ou pour cause de décès et de toutes autres conventions.

Chacun de ces lots comprend une entité en propriété privée et individuelle, ainsi que des quotités dans les parties communes sous forme de copropriété et d'indivision forcée.

En conséquence, une entité juridique sera constituée comprenant, au nom de son propriétaire, comme un tout indivisible le lot privatif avec, comme accessoire indissociable, les quotités rattachées aux parties communes.

Il s'ensuit que toute aliénation, amiable ou judiciaire, ou charge réelle d'un lot privatif, entraîne non seulement l'aliénation ou la charge de la propriété privée, mais aussi de la quote-part des parties communes qui lui sont indissociablement liées.

Ceux qui acquièrent des lots privatifs, soit pour eux-mêmes, soit pour les cessionnaires, bénéficiaires ou ayants droit à quelque titre que ce soit, devront se conformer et respecter tous les points du présent acte de base et règlement de copropriété qui constituent les statuts de l'immeuble, ainsi que, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et toutes les décisions de l'assemblée générale conformément à l'article 3.93 du nouveau Code Civil.

Tous les actes de transfert ou de désignation de la propriété ou de la jouissance, y compris les baux, doivent mentionner expressément l'existence du statut du bien et de ses annexes et en imposer le respect aux nouveaux propriétaires, utilisateurs, bénéficiaires ou ayants droit.

III.- ANNEXES AUX STATUTS

Le comparant s'est référé aux annexes reprises à l'acte de base principal.

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

Généralités.

La construction du bien tel qu'il est décrit et représenté sur les plans ci-joints créera des servitudes entre les différentes parcelles privées, lorsqu'elles appartiennent à des propriétaires différents.

Ces servitudes ainsi créées auront leur effet dès que le fonds dominant ou le fonds servant, chacune appartenant à un propriétaire différent ; elles trouveront leurs fondement dans la convention entre les parties ou dans la destination du père de famille, dont question aux articles 692 et suivants du Code civil.

Il est notamment le cas avec :

- les vues et les ouvertures lumineuses d'une parcelle à l'autre ;
- le passage d'un lot à l'autre de canalisations et canaux de toute nature (eaux pluviales et usées - gaz - électricité - téléphone - réseau - eau - ventilation) tant verticaux qu'horizontaux, desservant l'un ou l'autre lot. Ce passage peut se faire dans le sous-sol, le sol ou au-dessus de ce dernier ; et
- en général à toutes les servitudes établies sur une parcelle au profit d'une autre, ou entre les parties privatives et les parties communes qui ressortiront des plans ou de leur exécution, au fur et à mesure de la construction ou encore en fonction de l'utilisation

de l'espace.

Tout litige de quelque nature que ce soit auquel cette disposition de servitude pourrait donner lieu (notamment en ce qui concerne le maintien de ces servitudes et la nature de leur fonction) sera soumis à la juridiction compétente sans préjudice de la possibilité que se réservent les parties de recourir à l'arbitrage une fois le litige né. Cette demande sera dirigée contre le syndicat des copropriétaires si le litige concerne l'ensemble de la copropriété, ou contre le ou les copropriétaires concernés si cette demande le ou les concerne.

Nouvelles servitudes

À cette fin, d'une part, il est fait explicitement référence à ce qui est inclus dans l'acte de base principal. Le comparant fait explicitement référence à la servitude reprise dans l'acte de base du tour 3 (T3) :

“Een kosteloos en eeuwigdurende erfdiensbaarheid van toe-en doorgang, ten laste van de bijzondere gemene delen van lot 6, en ten voordele van de bewoners van de overige loten die de fietsenstalling gebruiken gelegen in lot 6 op de eerste benedenverdieping. Deze wordt op het aangehecht plan afgebeeld in lichte en donkerpaarse (cursief en gearceerd) kleur.”

A cet égard, le comparant déclare qu'un compteur de passage sera installé afin que la consommation exacte d'électricité et l'entretien de cet ascenseur puissent être réglés entre les propriétaires des lots T2, T3 et T4, qui utilisent cet ascenseur pour aller et revenir du local vélos, ainsi que les propriétaires des lots du parking, pour se rendre à la sortie.

D'autre part, le comparant déclare établir une servitude d'accès et de passage aux frais de tous les lots privatifs qui disposent d'une terrasse et/ou d'un jardin, et ce 1) en vue de travaux de réparation et d'entretien au sens le plus large du terme, sur la façade de l'immeuble, la toiture, ainsi que sur tous les autres lots communs ou privatifs de la résidence, et qui ne peuvent être atteints autrement que par l'ascenseur ou la cage d'escalier, et 2) en cas d'incendie ou d'autre danger grave dans la résidence par lequel un occupant ne peut s'échapper par l'ascenseur ou la cage d'escalier.

Le propriétaire de la parcelle concernée ne pourra pas refuser l'accès à sa parcelle.

V. - DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES DU BÂTIMENT LOT VII - Résidence Walcourt 118 :

Le bâtiment LOT VII - Résidence Walcourt 118 comprend :

Selon permis délivrée le 30 août 2022, avec la référence 01/PFD/1793088 :

* les couloirs communs, la salle commune (salle polyvalente située au 1^{er}), le local à vélos situé au 1^{er} sous-sol, 1 ascenseur et cage d'ascenseur, les locaux techniques, l'escalier et la cage d'escalier, la façade, la toiture et la structure du lot VII indiqués en violet foncé sur le plan de géomètre annexé à l'acte de base principal, le jardin situé au 1^{er} étage autour du bâtiment T4 indiqué en blanc avec des points violets foncés sur le plan de géomètre annexé à l'acte de base

principal;

* à l'étage -1 : 26 caves, ainsi qu'une salle d'eau qui servira comme stockage

* à l'étage +0 : 1 activité de production, 2 emplacements de parking

* à l'étage +1 : 2 appartements

* à l'étage +2 : 4 appartements

* à l'étage +3 : 4 appartements

* à l'étage +4 : 4 appartements

* à l'étage +5 : 3 appartements + 1 cave

* à l'étage +6 : 3 appartements + 1 cave

* à l'étage +7 : 3 appartements + 1 cave

A. DESCRIPTION GÉNÉRALE

PARTIES PRIVATIVES

Principe

Les parties du bâtiment qui sont, ou peuvent être, à l'usage exclusif d'un propriétaire, font l'objet du droit de propriété privée.

Propriété privée

Sont, entre autres, soumis à la propriété privée :

1. Dans l'espace privé :

- sols, carrelages, revêtements de sol/planchers avec sous-plancher ;
- les revêtements muraux, les plafonds et leurs décorations ;
- l'habillage des fenêtres ;
- les portes intérieures et les portes d'entrée de chaque parcelle privée et de chaque local de stockage ;
- l'installation sanitaire ;
- les appareils et lignes électriques situés dans la partie privée, dans la mesure où ils sont exclusivement destinés à cette parcelle ;
- les radiateurs du système de chauffage ;
- Toutes les installations fixes à l'intérieur de la propriété.

2. Murs intérieurs et fermetures intérieures, à l'exception des murs de soutènement, des poteaux de soutènement et des poutres en béton.

PARTIES COMMUNES PARTICULIÈRES

Les parties du bâtiment destinées à l'usage de tous les copropriétaires de la sous-copropriété ou de certains d'entre eux sont communes. Elles sont dénommées dans le présent acte parties communes particulières ou parties ou espaces communs selon le contexte.

Les parties communes générales sont les parties du bâtiment qui sont à l'usage ou au bénéfice de tous les copropriétaires et qui sont décrites dans l'acte de base principal.

Les parties communes particulières (ci-après dénommées "parties communes") sont réparties en huit mille sept cent cinq/ huit mille sept cent cinquèmes attachés aux lots privatifs, en tenant compte de la valeur des lots respectifs et de l'utilité que ces lots ont des parties communes ; les lots avec la part fractionnaire dans les parties communes sont mentionnés sous le titre "B. Description de l'immeuble in concreto".

B. DESCRIPTION DU BÂTIMENT "IN CONCRETO"

La "RÉSIDENCE WALCOURT 118" comprend un bâtiment composé de locaux dans les sous-sol, d'un rez-de-chaussée, de sept étages et d'une toiture, destiné à

être un immeuble destiné à l'habitation.

Le bâtiment possède une façade et une entrée sur la rue Walcourt.

La composition du bâtiment sera toujours décrite ci-dessous selon les plans autorisés. La description des parties communes et des zones est indicative et il convient toujours de se référer aux plans annexés. La référence aux plans de délimitation sert à déterminer la numérotation/nomination des parties communes et privatives.

A. Les parties et espaces communs, tels qu'ils sont désignés en violet foncé sur le plan du géomètre joint à l'acte de base principal, et en blanc avec des points violet foncé sur le plan du géomètre joint à l'acte de base principal, et dans la mesure où ils n'ont pas été ci-après désignés comme privés ou décrits dans l'acte de base principal comme généralement communs et tels qu'ils sont désignés sur les plans en général, y compris, mais sans s'y limiter, les éléments suivants :

ÉTAGE -1

Selon les plans de délimitation :

- Les couloirs entre les caves ;
- Un local d'eau ;
- Une chaufferie ;
- Un local d'électricité ;
- Un local technique ;
- Un local de stockage général ;
- Ascenseurs et cages d'ascenseur ;
- Escalier et cage d'escalier au rez-de-chaussée ;

ÉTAGE +0

Selon les plans de délimitation :

- Le couloir ;
- L'ascenseur et la cage d'ascenseur ;
- Escaliers et cage d'escalier vers les étages 1 et -1 ;

ÉTAGE+1

Selon les plans de délimitation :

- L'entrée ;
- Hall d'entrée ;
- Local de nettoyage ;
- Salle polyvalente avec toilettes et terrasse ;
- Le couloir ;
- Ascenseurs et cages d'ascenseur ;
- La zone de jardin chargée d'une jouissance privative au profit de l'appartement T4.01 et T4.02
- Escaliers et cages d'escaliers vers les étages +0 et +2

ÉTAGE +2 à +7

Selon les plans de délimitation :

- Le couloir ;
- L'ascenseur et la cage d'ascenseur ;
- Les escaliers menant aux différents étages ;
- La toiture et les installations techniques ;

B. Les lots privatifs, tels qu'ils sont indiqués sur les plans ci-joints et *dont la numérotation est celle inscrite sur les plans du géomètre*, comprenant notamment :

NIVEAU -1

- 1) **La cave numérotée "B01"**, située au "niveau -1", identifiée sous le numéro

parcellaire réservé "D 374 A P0009" et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive:

La cave proprement dite et sa porte d'accès.

b) en copropriété forcée et indivise :

Deux/huit mille sept cent cinquèmes (2/8 705èmes) indivis dans les parties communes privatives du sous-bâtiment T4, ainsi que le nombre précité de millièmes dans les huit mille sept cent cinq / cent millièmes (8 705/100 000èmes) de la sous-association "Résidence Walcourt 118" dans les parties communes générales de l'association principale "Residentie Deleers" y compris le terrain.

2) La cave numérotée "B02", située au "niveau -1", identifiée sous le numéro parcellaire réservé "D 374 A P0010" et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive:

La cave proprement dite et sa porte d'accès.

b) en copropriété forcée et indivise :

Deux/huit mille sept cent cinquèmes (2/8 705èmes) indivis dans les parties communes privatives du sous-bâtiment T4, ainsi que le nombre précité de millièmes dans les huit mille sept cent cinq / cent millièmes (8 705/100 000èmes) de la sous-association "Résidence Walcourt 118" dans les parties communes générales de l'association principale "Residentie Deleers" y compris le terrain.

3) La cave numérotée "B03", située au "niveau -1", identifiée sous le numéro parcellaire réservé "D 374 A P0011" et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive:

La cave proprement dite et sa porte d'accès.

b) en copropriété forcée et indivise :

Deux/huit mille sept cent cinquèmes (2/8 705èmes) indivis dans les parties communes privatives du sous-bâtiment T4, ainsi que le nombre précité de millièmes dans les huit mille sept cent cinq / cent millièmes (8 705/100 000èmes) de la sous-association "Résidence Walcourt 118" dans les parties communes générales de l'association principale "Residentie Deleers" y compris le terrain.

4) La cave numérotée "B04", située au "niveau -1", identifiée sous le numéro parcellaire réservé "D 374 A P0012" et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive:

La cave proprement dite et sa porte d'accès.

b) en copropriété forcée et indivise :

Deux/huit mille sept cent cinquèmes (2/8 705èmes) indivis dans les parties communes privatives du sous-bâtiment T4, ainsi que le nombre précité de millièmes dans les huit mille sept cent cinq / cent millièmes (8 705/100 000èmes) de la sous-association "Résidence Walcourt 118" dans les parties communes générales de l'association principale "Residentie Deleers" y compris le terrain.

5) La cave numérotée "B05", située au "niveau -1", identifiée sous le numéro parcellaire réservé "D 374 A P0013" et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive:

La cave proprement dite et sa porte d'accès.

b) en copropriété forcée et indivise :

Deux/huit mille sept cent cinquèmes (2/8 705èmes) indivis dans les parties communes privatives du sous-bâtiment T4, ainsi que le nombre précité de millièmes dans les huit mille sept cent cinq / cent millièmes (8 705/100 000èmes) de la sous-association "Résidence Walcourt 118" dans les parties communes générales de l'association principale "Residentie Deleers" y compris le terrain.

6) La cave numérotée "B06", située au "niveau -1", identifiée sous le numéro

parcellaire réservé "D 374 A P0014" et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive:

La cave proprement dite et sa porte d'accès.

b) en copropriété forcée et indivise :

Deux/huit mille sept cent cinquèmes (2/8 705èmes) indivis dans les parties communes privatives du sous-bâtiment T4, ainsi que le nombre précité de millièmes dans les huit mille sept cent cinq / cent millièmes (8 705/100 000èmes) de la sous-association "Résidence Walcourt 118" dans les parties communes générales de l'association principale "Residentie Deleers" y compris le terrain.

7) La cave numérotée "B07", située au "niveau -1", identifiée sous le numéro parcellaire réservé "D 374 A P0015" et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive:

La cave proprement dite et sa porte d'accès.

b) en copropriété forcée et indivise :

Deux/huit mille sept cent cinquèmes (2/8 705èmes) indivis dans les parties communes privatives du sous-bâtiment T4, ainsi que le nombre précité de millièmes dans les huit mille sept cent cinq / cent millièmes (8 705/100 000èmes) de la sous-association "Résidence Walcourt 118" dans les parties communes générales de l'association principale "Residentie Deleers" comprenant le terrain.

8) La cave numérotée "B08", située au "niveau -1", identifiée sous le numéro parcellaire réservé "D 374 A P0016" et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive:

La cave proprement dite et sa porte d'accès.

b) en copropriété forcée et indivise :

Deux/huit mille sept cent cinquèmes (2/8 705èmes) indivis dans les parties communes privatives du sous-bâtiment T4, ainsi que le nombre précité de millièmes dans les huit mille sept cent cinq / cent millièmes (8 705/100 000èmes) de la sous-association "Résidence Walcourt 118" dans les parties communes générales de l'association principale "Residentie Deleers" comprenant le terrain.

9) La cave numérotée "B09", située au "niveau -1", identifiée sous le numéro parcellaire réservé "D 374 A P0017" et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive:

La cave proprement dite et sa porte d'accès.

b) en copropriété forcée et indivise :

Deux/huit mille sept cent cinquèmes (2/8 705èmes) indivis dans les parties communes privatives du sous-bâtiment T4, ainsi que le nombre précité de millièmes dans les huit mille sept cent cinq / cent millièmes (8 705/100 000èmes) de la sous-association "Résidence Walcourt 118" dans les parties communes générales de l'association principale "Residentie Deleers" y compris le terrain.

10) La cave numérotée "B10", située au "niveau -1", identifiée sous le numéro parcellaire réservé "D 374 A P0018" et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive:

La cave proprement dite et sa porte d'accès.

b) en copropriété forcée et indivise :

Deux/huit mille sept cent cinquèmes (2/8 705èmes) indivis dans les parties communes privatives du sous-bâtiment T4, ainsi que le nombre précité de millièmes dans les huit mille sept cent cinq / cent millièmes (8 705/100 000èmes) de la sous-association "Résidence Walcourt 118" dans les parties communes générales de l'association principale "Residentie Deleers" y compris le terrain.

11) La cave numérotée "B11", située au "niveau -1", identifiée sous le numéro

parcellaire réservé "D 374 A P0019" et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive:

La cave proprement dite et sa porte d'accès.

b) en copropriété forcée et indivise :

Deux/huit mille sept cent cinquèmes (2/8 705èmes) indivis dans les parties communes privatives du sous-bâtiment T4, ainsi que le nombre précité de millièmes dans les huit mille sept cent cinq / cent millièmes (8 705/100 000èmes) de la sous-association "Résidence Walcourt 118" dans les parties communes générales de l'association principale "Residentie Deleers" y compris le terrain.

12) La cave numérotée "B12", située au "niveau -1", identifiée sous le numéro parcellaire réservé "D 374 A P0020" et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive:

La cave proprement dite et sa porte d'accès.

b) en copropriété forcée et indivise :

Deux/huit mille sept cent cinquèmes (2/8 705èmes) indivis dans les parties communes privatives du sous-bâtiment T4, ainsi que le nombre précité de millièmes dans les huit mille sept cent cinq / cent millièmes (8 705/100 000èmes) de la sous-association "Résidence Walcourt 118" dans les parties communes générales de l'association principale "Residentie Deleers" comprenant le terrain.

13) La cave numérotée "B13", située au "niveau -1", identifiée sous le numéro parcellaire réservé "D 374 A P0021" et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive:

La cave proprement dite et sa porte d'accès.

b) en copropriété forcée et indivise :

Cinq/huit mille sept cent cinquèmes (5/8 705èmes) indivis dans les parties communes privatives du sous-bâtiment T4, ainsi que le nombre précité de un millièmes dans les huit mille sept cent cinq cent millièmes (8 705/100 000èmes) de la sous-association "Résidence Walcourt 118" dans les parties communes générales de l'association principale "Residentie Deleers" comprenant le terrain.

14) La cave numérotée "B14", située au "niveau -1", identifiée sous le numéro parcellaire réservé "D 374 A P0022" et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive:

La cave proprement dite et sa porte d'accès.

b) en copropriété forcée et indivise :

Deux/huit mille sept cent cinquèmes (2/8 705èmes) indivis dans les parties communes privatives du sous-bâtiment T4, ainsi que le nombre précité de millièmes dans les huit mille sept cent cinq / cent millièmes (8 705/100 000èmes) de la sous-association "Résidence Walcourt 118" dans les parties communes générales de l'association principale "Residentie Deleers" y compris le terrain.

15) La cave numérotée "B15", située au "niveau -1", identifiée sous le numéro parcellaire réservé "D 374 A P0023" et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive:

La cave proprement dite et sa porte d'accès.

b) en copropriété forcée et indivise :

Deux/huit mille sept cent cinquèmes (2/8 705èmes) indivis dans les parties communes privatives du sous-bâtiment T4, ainsi que le nombre précité de millièmes dans les huit mille sept cent cinq / cent millièmes (8 705/100 000èmes) de la sous-association "Résidence Walcourt 118" dans les parties communes générales de l'association principale "Residentie Deleers" y compris le terrain.

16) La cave numérotée "B16", située au "niveau -1", identifiée sous le numéro

parcellaire réservé "D 374 A P0024" et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive:

La cave proprement dite et sa porte d'accès.

b) en copropriété forcée et indivise :

Deux/huit mille sept cent cinquèmes (2/8 705èmes) indivis dans les parties communes privatives du sous-bâtiment T4, ainsi que le nombre précité de millièmes dans les huit mille sept cent cinq / cent millièmes (8 705/100 000èmes) de la sous-association "Résidence Walcourt 118" dans les parties communes générales de l'association principale "Residentie Deleers" comprenant le terrain.

17) La cave numérotée "B17", située au "niveau -1", identifiée sous le numéro parcellaire réservé "D 374 A P0025" et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive:

La cave proprement dite et sa porte d'accès.

b) en copropriété forcée et indivise :

Deux/huit mille sept cent cinquèmes (2/8 705èmes) indivis dans les parties communes privatives du sous-bâtiment T4, ainsi que le nombre précité de millièmes dans les huit mille sept cent cinq / cent millièmes (8 705/100 000èmes) de la sous-association "Résidence Walcourt 118" dans les parties communes générales de l'association principale "Residentie Deleers" y compris le terrain.

18) La cave numérotée "B18", située au "niveau -1", identifiée sous le numéro parcellaire réservé "D 374 A P0026" et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive:

La cave proprement dite et sa porte d'accès.

b) en copropriété forcée et indivise :

Deux/huit mille sept cent cinquèmes (2/8 705èmes) indivis dans les parties communes privatives du sous-bâtiment T4, ainsi que le nombre précité de millièmes dans les huit mille sept cent cinq / cent millièmes (8 705/100 000èmes) de la sous-association "Résidence Walcourt 118" dans les parties communes générales de l'association principale "Residentie Deleers" y compris le terrain.

19) La cave numérotée "B19", située au "niveau -1", identifiée sous le numéro parcellaire réservé "D 374 A P0027" et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive:

La cave proprement dite et sa porte d'accès.

b) en copropriété forcée et indivise :

Deux/huit mille sept cent cinquèmes (2/8 705èmes) indivis dans les parties communes privatives du sous-bâtiment T4, ainsi que le nombre précité de millièmes dans les huit mille sept cent cinq / cent millièmes (8 705/100 000èmes) de la sous-association "Résidence Walcourt 118" dans les parties communes générales de l'association principale "Residentie Deleers" y compris le terrain.

20) La cave numérotée "B20", située au "niveau -1", identifiée sous le numéro parcellaire réservé "D 374 A P0028" et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive:

La cave proprement dite et sa porte d'accès.

b) en copropriété forcée et indivise :

Deux/huit mille sept cent cinquèmes (2/8 705èmes) indivis dans les parties communes privatives du sous-bâtiment T4, ainsi que le nombre précité de millièmes dans les huit mille sept cent cinq / cent millièmes (8 705/100 000èmes) de la sous-association "Résidence Walcourt 118" dans les parties communes générales de l'association principale "Residentie Deleers" y compris le terrain.

21) La cave numérotée "B21", située au "niveau -1", identifiée sous le numéro

parcellaire réservé "D 374 A P0029" et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive:

La cave proprement dite et sa porte d'accès.

b) en copropriété forcée et indivise :

Deux/huit mille sept cent cinquèmes (2/8 705èmes) indivis dans les parties communes privatives du sous-bâtiment T4, ainsi que le nombre précité de millièmes dans les huit mille sept cent cinq / cent millièmes (8 705/100 000èmes) de la sous-association "Résidence Walcourt 118" dans les parties communes générales de l'association principale "Residentie Deleers" y compris le terrain.

22) La cave numérotée "B22", située au "niveau -1", identifiée sous le numéro parcellaire réservé "D 374 A P0030" et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive:

La cave proprement dite et sa porte d'accès.

b) en copropriété forcée et indivise :

Deux/huit mille sept cent cinquèmes (2/8 705èmes) indivis dans les parties communes privatives du sous-bâtiment T4, ainsi que le nombre précité de millièmes dans les huit mille sept cent cinq / cent millièmes (8 705/100 000èmes) de la sous-association "Résidence Walcourt 118" dans les parties communes générales de l'association principale "Residentie Deleers" y compris le terrain.

23) La cave numérotée "B23", située au "niveau -1", identifiée sous le numéro parcellaire réservé "D 374 A P0031" et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive:

La cave proprement dite et sa porte d'accès.

b) en copropriété forcée et indivise :

Deux/huit mille sept cent cinquèmes (2/8 705èmes) indivis dans les parties communes privatives du sous-bâtiment T4, ainsi que le nombre précité de millièmes dans les huit mille sept cent cinq / cent millièmes (8 705/100 000èmes) de la sous-association "Résidence Walcourt 118" dans les parties communes générales de l'association principale "Residentie Deleers" y compris le terrain.

24) La cave numérotée "B24", située au "niveau -1", identifiée sous le numéro parcellaire réservé "D 374 A P0032" et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive:

La cave proprement dite et sa porte d'accès.

b) en copropriété forcée et indivise :

Deux/huit mille sept cent cinquèmes (2/8 705èmes) indivis dans les parties communes privatives du sous-bâtiment T4, ainsi que le nombre précité de millièmes dans les huit mille sept cent cinq / cent millièmes (8 705/100 000èmes) de la sous-association "Résidence Walcourt 118" dans les parties communes générales de l'association principale "Residentie Deleers" y compris le terrain.

25) La cave numérotée "B25", située au "niveau -1", identifiée sous le numéro parcellaire réservé "D 374 A P0033" et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive:

La cave proprement dite et sa porte d'accès.

b) en copropriété forcée et indivise :

Deux/huit mille sept cent cinquèmes (2/8 705èmes) indivis dans les parties communes privatives du sous-bâtiment T4, ainsi que le nombre précité de millièmes dans les huit mille sept cent cinq / cent millièmes (8 705/100 000èmes) de la sous-association "Résidence Walcourt 118" dans les parties communes générales de l'association principale "Residentie Deleers" comprenant le terrain.

26) La cave numérotée "B26", désignée sur le permis comme "local d'eau", située au "niveau -1", identifiée sous le numéro parcellaire réservé "D 374 A P0034" et

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive:

La cave proprement dite et sa porte d'accès.

b) en copropriété forcée et indivise :

Trois/huit mille sept cent cinquèmes (3/8 705èmes) indivis dans les parties communes privatives du sous-bâtiment T4, ainsi que le nombre précité de millièmes dans les huit mille sept cent cinq / cent millièmes (8 705/100 000èmes) de la sous-association " Résidence Walcourt 118 " dans les parties communes générales de l'association principale " Residentie Deleers " y compris le terrain.

NIVEAU +0

27) L'activité de production numérotée "T4.C06", située au "niveau +0", identifiée sous le numéro parcellaire réservée "D 374 A P0040" et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

l'activité de production proprement dite telle qu'indiquée en couleur rouge sur le plan de bornage ci-joint, avec porte d'entrée, espace commercial, WC et local de stockage.

b) en copropriété forcée et indivise :

huit cent septante-huit/huit mille sept cent cinquèmes (878/8 705e) indivis dans les parties communes privatives du sous-bâtiment T4, ainsi que le nombre précité de millièmes dans les huit mille sept cent cinq / cent millièmes (8 705/100 000e) de la sous-association " Résidence Walcourt 118 " dans les parties communes générales de l'association principale " Residentie Deleers " comprenant le terrain.

28) L'emplacement de parking numéroté "P19", situé au "niveau +0", identifié sous le numéro parcellaire réservé "D 374 A P0038" et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive:

le parking proprement dit avec des lignes au sol.

b) en copropriété forcée et indivise :

huit/huit mille sept cent cinquèmes (8/8 705èmes) indivis dans les parties communes privatives du sous-bâtiment T4, ainsi que le nombre précité de millièmes dans les huit mille sept cent cinq / cent millièmes (8 705/100 000èmes) de la sous-association "Résidence Walcourt 118" dans les parties communes générales de l'association principale "Residentie Deleers" y compris le terrain.

29) L'emplacement de parking numéroté "P20", situé au "niveau +0", identifié sous le numéro parcellaire réservé "D 374 A P0039" et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive:

le parking proprement dit avec des lignes au sol.

b) en copropriété forcée et indivise :

huit/huit mille sept cent cinquèmes (8/8 705èmes) indivis dans les parties communes privatives du sous-bâtiment T4, ainsi que le nombre précité de millièmes dans les huit mille sept cent cinq / cent millièmes (8 705/100 000èmes) de la sous-association "Résidence Walcourt 118" dans les parties communes générales de l'association principale "Residentie Deleers" comprenant le terrain.

ETAGE +1

30) L'appartement numéroté "T4.01", situé à l'"étage +1", identifié sous le numéro parcellaire réservé "D 374 A P0041" et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

L'appartement avec hall d'entrée, des débarras, séjour avec cuisine, trois

chambres, deux salles de bains, wc.

b) en jouissance exclusive et privative :

Une terrasse et un jardin.

c) en copropriété forcée et indivise :

Quatre cent nonante / huit mille sept cent cinquèmes (490/8 705èmes) indivis dans les parties communes privatives du sous-bâtiment T4, ainsi que le nombre précité d'un millièmes dans les huit mille sept cent cinq / cent millièmes (8 705/100 000èmes) de la sous-association " Résidence Walcourt 118 " dans les parties communes générales de l'association principale " Residentie Deleers " y compris le terrain.

31) L'appartement numéroté "T4.02", situé au "niveau +1", identifié sous le numéro parcellaire réservé "D 374 A P0042" et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive:

L'appartement avec hall d'entrée, débarras, séjour avec cuisine, chambre, salle de bains.

b) en jouissance exclusive et privative :

Une terrasse et un jardin.

c) en copropriété forcée et indivise :

trois cent trois/huit mille sept cent cinquèmes (303/8 705èmes) indivis dans les parties communes privatives du sous-bâtiment T4, ainsi que le nombre précité de millièmes dans les huit mille sept cent cinq / cent millièmes (8 705/100 000èmes) de la sous-association " Résidence Walcourt 118 " dans les parties communes générales de l'association principale " Residentie Deleers " y compris le terrain.

ETAGE +2

32) L'appartement numéroté "T4.03", situé à l'"étage +2", identifié sous le numéro parcellaire réservé "D 374 A P0043" et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

L'appartement avec hall d'entrée, débarras, séjour avec cuisine, wc, chambre avec salle de bains.

b) en jouissance exclusive et privative :

Une terrasse.

c) en copropriété forcée et indivise :

Cent nonante-cinq/ huit mille sept cent cinquèmes (192/8 705èmes) indivis dans les parties communes privatives du sous-bâtiment T4, ainsi que le nombre précité de millièmes dans les huit mille sept cent cinq / cent millièmes (8 705/100 000èmes) de la sous-association " Résidence Walcourt 118 " dans les parties communes générales de l'association principale " Residentie Deleers " y compris le terrain.

33) L'appartement numéroté "T4.04", situé au "niveau +2", identifié sous le numéro parcellaire réservé "D 374 A P0044" et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

L'appartement avec hall d'entrée, débarras, séjour avec cuisine, wc, chambre avec salle de bains.

b) en jouissance exclusive et privative :

Une terrasse.

c) en copropriété forcée et indivise :

cent nonante-deux/ huit mille sept cent cinquèmes (192/8 705èmes) indivis dans les parties communes privatives du sous-bâtiment T4, ainsi que le nombre précité de millièmes dans les huit mille sept cent cinq / cent millièmes (8 705/100 000èmes) de la sous-association " Résidence Walcourt 118 " dans les parties communes générales de l'association principale " Residentie Deleers " comprenant le terrain.

34) L'appartement numéroté "T4.05", situé au "niveau +2", identifié sous le

numéro parcellaire réservé "D 374 A P0045" et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive:

L'appartement avec hall d'entrée, des débarras, séjour avec cuisine, trois chambres, deux salles de bains, wc.

b) en jouissance exclusive et privative :

Une terrasse.

c) en copropriété forcée et indivise :

Trois cent cinquante-deux / huit mille sept cent cinquèmes (352/8 705èmes) indivis dans les parties communes privatives du sous-bâtiment T4, ainsi que le nombre précité de millièmes dans les huit mille sept cent cinq / cent millièmes (8 705/100 000èmes) de la sous-association " Résidence Walcourt 118 " dans les parties communes générales de l'association principale " Residentie Deleers " y compris le terrain.

35) L'appartement numéroté "T4.06", situé au "niveau +2", identifié sous le numéro parcellaire réservé "D 374 A P0046" et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

L'appartement avec hall d'entrée, des débarras, séjour avec cuisine, trois chambres, deux salles de bains, wc.

b) en jouissance exclusive et privative :

Une terrasse.

c) en copropriété forcée et indivise :

Trois cent trente-six / huit mille sept cent cinquèmes (336/8 705e) indivis dans les parties communes privatives du sous-bâtiment T4, ainsi que le nombre précité de millièmes dans les huit mille sept cent cinq / cent millièmes (8 705/100 000e) de la sous-association " Résidentie Deleers - T4 " dans les parties communes générales de l'association principale " Résidentie Deleers " y compris le terrain.

ETAGE +3

36) L'appartement numéroté "T4.07", situé à l'"étage +3", identifié sous le numéro parcellaire réservé "D 374 A P0047" et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

L'appartement avec hall d'entrée, des débarras, séjour avec cuisine, wc, deux chambres, deux salles de bains.

b) en jouissance exclusive et privative :

Une terrasse.

c) en copropriété forcée et indivise :

Trois cent dix / huit mille sept cent cinquèmes (310/8 705èmes) indivis dans les parties communes privatives du sous-bâtiment T4, ainsi que le nombre précité de millièmes dans les huit mille sept cent cinq / cent millièmes (8 705/100 000èmes) de la sous-association " Résidence Walcourt 118 " dans les parties communes générales de l'association principale " Residentie Deleers " y compris le terrain.

37) L'appartement numéroté "T4.08", situé au "niveau +3", identifié sous le numéro parcellaire réservé "D 374 A P0048" et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive:

L'appartement avec hall d'entrée, débarras, séjour avec cuisine, wc, deux chambres, une salle de bains.

b) en jouissance exclusive et privative :

Une terrasse.

c) en copropriété forcée et indivise :

Deux cent quarante-deux / huit mille sept cent cinquèmes (242/8 705èmes) indivis dans les parties communes privatives du sous-bâtiment T4, ainsi que le nombre précité de millièmes dans les huit mille sept cent cinq / cent millièmes (8 705/100 000èmes) de la sous-association "Résidence Walcourt 118" dans les parties communes

générales de l'association principale "Residentie Deleers" comprenant le terrain.

38) L'appartement numéroté "T4.09", situé au "niveau +3", identifié sous le numéro parcellaire réservé "D 374 A P0049" et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive:

L'appartement avec hall d'entrée, des débarras, séjour avec cuisine, deux chambres, deux salles de bains, wc.

b) en jouissance exclusive et privative :

Une terrasse.

c) en copropriété forcée et indivise :

Trois cent vingt-quatre / huit mille sept cent cinquèmes (324/8 705èmes) indivis dans les parties communes privatives du sous-bâtiment T4, ainsi que le nombre précité de millièmes dans les huit mille sept cent cinq / cent millièmes (8 705/100 000èmes) de la sous-association " Résidence Walcourt 118 " dans les parties communes générales de l'association principale " Residentie Deleers " y compris le terrain.

39) L'appartement numéroté "T4.10", situé au "niveau +3", identifié sous le numéro parcellaire réservé "D 374 A P0050" et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive:

L'appartement avec hall d'entrée, débarras, séjour avec cuisine, deux chambres, une salle de bain, wc.

b) en jouissance exclusive et privative :

Une terrasse.

c) en copropriété forcée et indivise :

Deux cent quarante-trois / huit mille sept cent cinquèmes (243/8 705èmes) indivis dans les parties communes privatives du sous-bâtiment T4, ainsi que le nombre précité de millièmes dans les huit mille sept cent cinq / cent millièmes (8 705/100 000èmes) de la sous-association " Résidence Walcourt 118" dans les parties communes générales de l'association principale " Residentie Deleers " y compris le terrain.

ETAGE +4

40) L'appartement numéroté " T4.11 ", situé au " niveau +4 ", identifié sous le numéro parcellaire réservé " D 374 A P0051" et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

L'appartement avec hall d'entrée, des débarras, séjour avec cuisine, wc, deux chambres, deux salles de bains.

b) en jouissance exclusive et privative :

Une terrasse.

c) en copropriété forcée et indivise :

Trois cent dix-neuf / huit mille sept cent cinquèmes (319/8 705èmes) indivis dans les parties communes privatives du sous-bâtiment T4, ainsi que le nombre précité de millièmes dans les huit mille sept cent cinq / cent millièmes (8 705/100 000èmes) de la sous-association " Résidence Walcourt 118 " dans les parties communes générales de l'association principale " Residentie Deleers " y compris le terrain.

41) L'appartement numéroté "T4.12", situé au "niveau +4", identifié sous le numéro parcellaire réservé "D 374 A P0052" et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive:

L'appartement avec hall d'entrée, débarras, séjour avec cuisine, wc, deux chambres, une salle de bains.

b) en jouissance exclusive et privative :

Une terrasse.

c) en copropriété forcée et indivise :

Deux cent quarante-neuf / huit mille sept cent cinquèmes (249/8 705èmes) indivis dans les parties communes privatives du sous-bâtiment T4, ainsi que le nombre

précité de millièmes dans les huit mille sept cent cinq / cent millièmes (8 705/100 000èmes) de la sous-association " Résidence Walcourt 118 " dans les parties communes générales de l'association principale " Residentie Deleers " comprenant le terrain.

42) L'appartement numéroté "T4.13", situé au "niveau +4", identifié sous le numéro parcellaire réservé "D 374 A P0053" et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive:

L'appartement avec hall d'entrée, des débarras, séjour avec cuisine, deux chambres, deux salles de bains, wc.

b) en jouissance exclusive et privative :

Une terrasse.

c) en copropriété forcée et indivise :

Trois cent trente-quatre / huit mille sept cent cinquèmes (334/8 705èmes) indivis dans les parties communes privatives du sous-bâtiment T4, ainsi que le nombre précité de millièmes dans les huit mille sept cent cinq / cent millièmes (8 705/100 000èmes) de la sous-association " Résidence Walcourt 118 " dans les parties communes générales de l'association principale " Residentie Deleers " y compris le terrain.

43) L'appartement numéroté "T4.14", situé au "niveau +4", identifié sous le numéro parcellaire réservé "D 374 A P0054" et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive:

L'appartement avec hall d'entrée, débarras, séjour avec cuisine, deux chambres, une salle de bains, wc.

b) en jouissance exclusive et privative :

Une terrasse.

c) en copropriété forcée et indivise :

Deux cent cinquante / huit mille sept cent cinquèmes (250/8 705èmes) indivis dans les parties communes privatives du sous-bâtiment T4, ainsi que le nombre précité de millièmes dans les huit mille sept cent cinq / cent millièmes (8 705/100 000èmes) de la sous-association " Résidence Walcourt 118 " dans les parties communes générales de l'association principale " Residentie Deleers " y compris le terrain.

ETAGE +5

44) L'appartement numéroté "T4.15", situé à l'"étage +5", identifié sous le numéro parcellaire réservé "D 374 A P0055" et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

L'appartement avec hall d'entrée, des débarras, séjour avec cuisine, wc, quatre chambres, deux salles de bains.

b) en jouissance exclusive et privative :

Deux terrasses

c) en copropriété forcée et indivise :

Quatre cent vingt / huit mille sept cent cinquèmes (420/8 705èmes) indivis dans les parties communes privatives du sous-bâtiment T4, ainsi que le nombre précité d'un millième dans les huit mille sept cent cinq / cent millièmes (8 705/100 000èmes) de la sous-association " Résidence Walcourt 118 " dans les parties communes générales de l'association principale " Residentie Deleers " y compris le terrain.

45) L'appartement numéroté "T4.16", situé au "niveau +5", identifié sous le numéro parcellaire réservé "D 374 A P0056" et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive:

L'appartement avec hall d'entrée, des débarras, séjour avec cuisine, wc, trois

chambres, deux salles de bains.

b) en jouissance exclusive et privative :

Une terrasse.

c) en copropriété forcée et indivise :

Trois cent nonante / huit mille sept cent cinquèmes (390/8 705èmes) indivis dans les parties communes privatives du sous-bâtiment T4, ainsi que le nombre précité de millièmes dans les huit mille sept cent cinq / cent millièmes (8 705/100 000èmes) de la sous-association " Résidence Walcourt 118 " dans les parties communes générales de l'association principale " Residentie Deleers " y compris le terrain.

46) L'appartement numéroté " T4.17 ", situé au " niveau +5 ", identifié sous le numéro parcellaire réservé " D 374 A P0057 " et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive:

L'appartement avec hall d'entrée, des débarras, séjour avec cuisine, trois chambres, deux salles de bains, wc.

b) en jouissance exclusive et privative :

Une terrasse.

c) en copropriété forcée et indivise :

Trois cent septante-trois / huit mille sept cent cinquèmes (373/8 705èmes) indivis dans les parties communes privatives du sous-bâtiment T4, ainsi que le nombre précité de millièmes dans les huit mille sept cent cinq / cent millièmes (8 705/100 000èmes) de la sous-association " Résidence Walcourt 118 " dans les parties communes générales de l'association principale " Residentie Deleers " comprenant le terrain.

47) La cave numérotée "B27", située au "niveau +5", identifiée sous le numéro parcellaire réservé "D 374 A P0035" et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive:

La cave proprement dite et sa porte d'accès.

b) en copropriété forcée et indivise :

Deux/huit mille sept cent cinquèmes (2/8 705èmes) indivis dans les parties communes privatives du sous-bâtiment T4, ainsi que le nombre précité de un millième dans les huit mille sept cent cinq / cent millièmes (8 705/100 000èmes) de la sous-association "Résidence Walcourt 118" dans les parties communes générales de l'association principale "Residentie Deleers" comprenant le terrain.

ETAGE +6

48) L'appartement numéroté "T4.18", situé à l'"étage +6", identifié sous le numéro parcellaire réservé "D 374 A P0058" et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

L'appartement avec hall d'entrée, des débarras, séjour avec cuisine, wc, quatre chambres, deux salles de bains.

b) en jouissance exclusive et privative :

Deux terrasses

c) en copropriété forcée et indivise :

Quatre cent vingt-huit / huit mille sept cent cinquèmes (428/8 705èmes) indivis dans les parties communes privatives du sous-bâtiment T4, ainsi que le nombre précité de millièmes dans les huit mille sept cent cinq / cent millièmes (8 705/100 000èmes) de la sous-association " Résidence Walcourt 118 " dans les parties communes générales de l'association principale " Residentie Deleers " y compris le terrain.

49) L'appartement numéroté "T4.19", situé au "niveau +6", identifié sous le numéro parcellaire réservé "D 374 A P0059" et comprenant :

(a) en propriété privative et exclusive:

L'appartement avec hall d'entrée, des débarras, séjour avec cuisine, wc, trois

chambres, deux salles de bains.

b) en jouissance exclusive et privative :

Une terrasse.

c) en copropriété forcée et indivise :

Trois cent nonante-sept / huit mille sept cent cinquèmes (397/8 705èmes) indivis dans les parties communes privatives du sous-bâtiment T4, ainsi que le nombre précité de millièmes dans les huit mille sept cent cinq / cent millièmes (8 705/100 000èmes) de la sous-association " Résidence Walcourt 118 " dans les parties communes générales de l'association principale " Residentie Deleers " y compris le terrain.

50) L'appartement numéroté "T4.20", situé au "niveau +6", identifié sous le numéro parcellaire réservé "D 374 A P0060" et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive:

L'appartement avec hall d'entrée, des débarras, séjour avec cuisine, trois chambres, deux salles de bains, wc.

b) en jouissance exclusive et privative :

Une terrasse.

c) en copropriété forcée et indivise :

Trois cent septante-neuf/ huit mille sept cent cinquèmes (379/8 705èmes) indivis dans les parties communes privatives du sous-bâtiment T4, ainsi que le nombre précité de millièmes dans les huit mille sept cent cinq / cent millièmes (8 705/100 000èmes) de la sous-association " Résidence Walcourt 118 " dans les parties communes générales de l'association principale " Residentie Deleers " comprenant le terrain.

51) La cave numérotée "B28", située au "niveau +6", identifiée sous le numéro parcellaire réservé "D 374 A P0036" et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive:

La cave proprement dite et sa porte d'accès.

b) en copropriété forcée et indivise :

Deux/huit mille sept cent cinquèmes (2/8 705èmes) indivis dans les parties communes privatives du sous-bâtiment T4, ainsi que le nombre précité de un millième dans les huit mille sept cent cinq / cent millièmes (8 705/100 000èmes) de la sous-association "Résidence Walcourt 118" dans les parties communes générales de l'association principale "Residentie Deleers" y compris le terrain.

ETAGE +7

52) L'appartement numéroté " T4.21 ", situé à l'" étage +7 ", identifié sous le numéro parcellaire réservé " D 374 A P0061 " et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

L'appartement avec hall d'entrée, des débarras, séjour avec cuisine, wc, quatre chambres, deux salles de bains.

b) en jouissance exclusive et privative :

Deux terrasses

c) en copropriété forcée et indivise :

Quatre cent trente-six / huit mille sept cent cinquèmes (436/8 705èmes) indivis dans les parties communes privatives du sous-bâtiment T4, ainsi que le nombre précité de millièmes dans les huit mille sept cent cinq / cent millièmes (8 705/100 000èmes) de la sous-association " Résidence Walcourt 118 " dans les parties communes générales de l'association principale " Residentie Deleers " y compris le terrain.

53) L'appartement numéroté "T4.22", situé au "niveau +7", identifié sous le numéro parcellaire réservé "D 374 A P0062" et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive:

L'appartement avec hall d'entrée, des débarras, séjour avec cuisine, wc, trois

chambres, deux salles de bains.

b) en jouissance exclusive et privative :

Une terrasse.

c) en copropriété forcée et indivise :

Quatre cent quatre / huit mille sept cent cinquèmes (404/8 705èmes) indivis dans les parties communes privatives du sous-bâtiment T4, ainsi que le nombre précité de millièmes dans les huit mille sept cent cinq / cent millièmes (8 705/100 000èmes) de la sous-association " Résidence Walcourt 118 " dans les parties communes générales de l'association principale " Residentie Deleers " y compris le terrain.

54) L'appartement numéroté "T4.23", situé au "niveau +7", identifié sous le numéro parcellaire réservé "D 374 A P0063" et comprenant :

(a) en propriété privative et exclusive:

L'appartement avec hall d'entrée, des débarras, séjour avec cuisine, trois chambres, deux salles de bains, wc.

b) en jouissance exclusive et privative :

Une terrasse.

c) en copropriété forcée et indivise :

Trois cent quatre-vingt-six / huit mille sept cent cinquèmes (386/8 705èmes) indivis dans les parties communes privatives du sous-bâtiment T4, ainsi que le nombre précité de millièmes dans les huit mille sept cent cinq / cent millièmes (8 705/100 000èmes) de la sous-association " Résidence Walcourt 118 " dans les parties communes générales de l'association principale " Residentie Deleers " comprenant le terrain.

55) La cave numérotée "B29", située au "niveau +7", identifiée sous le numéro parcellaire réservé "D 374 A P0037" et comprenant :

(a) en propriété privative et exclusive:

La cave proprement dite avec sa porte d'accès.

b) en copropriété forcée et indivise :

Deux/huit mille sept cent cinquèmes (2/8 705èmes) indivis dans les parties communes privatives du sous-bâtiment T4, ainsi que le nombre précité de un millième dans les huit mille sept cent cinq / cent millièmes (8 705/100 000èmes) de la sous-association "Résidence Walcourt 118" dans les parties communes générales de l'association principale "Residentie Deleers" comprenant le terrain.

<i>SAMENVATTENDE TABEL DER GEMENE DELEN</i>	Aantal 8.705de
Verdiep -1	
Berging "B01"	2/8.705de
Berging "B02"	2/8.705de
Berging "B03"	2/8.705de
Berging "B04"	2/8.705de
Berging "B05"	2/8.705de

Berging "B06"	2/8.705de
Berging "B07"	2/8.705de
Berging "B08"	2/8.705de
Berging "B09"	2/8.705de
Berging "B10"	2/8.705de
Berging "B11"	2/8.705de
Berging "B12"	2/8.705de
Berging "B13"	5/8.705de
Berging "B14"	2/8.705de
Berging "B15"	2/8.705de
Berging "B16"	2/8.705de
Berging "B17"	2/8.705de
Berging "B18"	2/8.705de
Berging "B19"	2/8.705de
Berging "B20"	2/8.705de
Berging "B21"	2/8.705de
Berging "B22"	2/8.705de
Berging "B23"	2/8.705de
Berging "B24"	2/8.705de
Berging "B25"	2/8.705de
Berging "B26"	3/8.705de
Verdiep +0	
Productie-activiteit "T4.C06"	878/8.705de
Parking "P19"	8/8.705de
Parking "P20"	8/8.705de
Verdiep +1	
Het appartement genummerd "T4.01"	490/8.705de
Het appartement genummerd "T4.02"	303/8.705de
Verdiep +2	
Het appartement genummerd "T4.03"	192/8.705de
Het appartement genummerd "T4.04"	192/8.705de
Het appartement genummerd "T4.05"	352/8.705de
Het appartement genummerd "T4.06"	336/8.705de
Verdiep +3	
Het appartement genummerd "T4.07"	310/8.705de
Het appartement genummerd "T4.08"	242/8.705de
Het appartement genummerd "T4.09"	324/8.705de
Het appartement genummerd "T4.10"	243/8.705de
Verdiep +4	
Het appartement genummerd "T4.11"	319/8.705de
Het appartement genummerd "T4.12"	249/8.705de
Het appartement genummerd "T4.13"	334/8.705de
Het appartement genummerd "T4.14"	250/8.705de
Verdiep +5	
Het appartement genummerd "T4.15"	420/8.705de
Het appartement genummerd "T4.16"	390/8.705de

Het appartement genummerd "T4.17"	373/8.705de
De berging genummerd "B27"	2/8.705de
<u>Verdiep +6</u>	
Het appartement genummerd "T4.18"	428/8.705de
Het appartement genummerd "T4.19"	397/8.705de
Het appartement genummerd "T4.20"	379/8.705de
De berging genummerd "B28"	2/8.705de
<u>Verdiep +7</u>	
Het appartement genummerd "T4.21"	436/8.705de
Het appartement genummerd "T4.22"	404/8.705de
Het appartement genummerd "T4.23"	386/8.705de
De berging genummerd "B29"	2/8.705de
<u>TOTAAL</u>	8.705/8.705de

TITRE II. - CONDITIONS GÉNÉRALES

1) MODIFICATIONS UNILATÉRALES À L'ACTE DE BASE

Les parties qui ont signé les statuts initiaux ont le droit, jusqu'au moment de la réception provisoire des parties communes concernées, d'apporter des modifications aux statuts, pour autant que ce soit justifié par des circonstances d'ordre technique ou par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, que cela n'affecte pas les droits des autres copropriétaires sur leur partie privative et que cela n'alourdisse pas les obligations d'un ou plusieurs copropriétaires. Les parties qui ont signé les statuts initiaux supportent les frais liés à cette modification.

Ces parties adressent par envoi recommandé à tous les autres copropriétaires un projet de modification des statuts, au moins deux mois avant la passation de l'acte modificatif, dans lequel les coordonnées du notaire instrumentant sont explicitement indiquées. A peine de déchéance de ses droits, un copropriétaire doit s'opposer à la modification précitée dans les deux mois de la réception de cet envoi par envoi recommandé au notaire concerné et, le cas échéant, agir en justice.

Ces modifications ne pourront pas changer le nombre total de parties communes ni la part des parties communes attachées aux parties privatives déjà vendues, à l'exception des modifications de parties privatives dues à des travaux de construction (par exemple l'installation d'une cabine haute tension, etc.) et aux règles de sécurité qui rendraient les parties privatives totalement ou partiellement nulles, ce qui entraînerait

une réduction du nombre de quotas à utiliser.

2) MANDAT.

Le comparant est autorisé à signer uniquement les actes qui seront établis en exécution des droits qu'il s'est réservé en vertu des clauses susmentionnées.

Par le simple fait de signer l'acte de vente, l'acquéreur autorise irrévocablement le vendeur à :

1) dans la mesure où la loi le permet pour lui et en son nom, de signer tous les actes de base modificatifs et/ou complémentaires, d'y approuver toutes les modifications de structures, de plans, de tracés et autres, de constituer ou d'établir tous les droits, servitudes et communautés et, d'une manière générale, de faire tout ce qui s'avérerait nécessaire ou utile à la réalisation des travaux projetés.

2) pour lui, en son nom et pour son compte, de contracter, conclure et signer tout bail foncier avec la compagnie d'électricité ou d'autres régies, ou avec la commune. Ce mandat est toutefois limité à la durée de l'édification complète de l'immeuble, qui est réputée coïncider avec la date de la réception provisoire des parties communes aux copropriétaires.

3) en son nom et pour son compte, dans le cadre des obligations de construction imposées par la commune pour répondre aux normes PEB, conclure, passer et signer tout droit de superficie avec des tiers en vue d'installer des panneaux solaires, des bornes de recharge, des pompes à chaleur ou d'autres installations sur le bâtiment. Toutefois, ce mandat sera limité dans le temps jusqu'à la réception provisoire des parties communes.

4) effectuer toutes les modifications techniques des parties communes, pour autant que cela soit convenu avec l'architecte et, le cas échéant, sous condition d'obtention d'un permis d'urbanisme modificatif, et également pour autant que cela n'affecte pas les lots privatifs.

5) demander tous les permis d'urbanisme modificatifs, tant pour le lot VII actuel que pour les autres lots repris dans l'acte de base principal, si cela s'avère (techniquement) nécessaire, et également dans la mesure où cela n'affecte en rien les lots privatifs et leurs quotités.

Pour autant que de besoin, les copropriétaires donnent par la présente mandat irrévocable au promoteur de les représenter lors de la signature de ces actes. Ce mandat devra être confirmé dans les actes de transfert.

Le comparant se réserve également le droit, dans la mesure où le lot T4.C06 n'a pas été vendu, d'apporter toutes modifications à ce lot, sous réserve de l'obtention des permis nécessaires, et sous réserve - dans la mesure où cela affecterait les quotités - de l'obtention de l'accord préalable de la copropriété à ce sujet.

3) SERVITUDES.

Le promoteur se réserve, comme servitude, le droit à la lumière, vue et chemin d'accès ainsi qu'à l'utilisation des parties communes pour des futures constructions voisines (notamment l'entrée, l'escalier, l'ascenseur, escaliers de secours, passages pour piétons et voitures, ainsi que tout ce qui est nécessaire ou utile pour les bâtiments adjacents).

Ce droit peut être cédé par le promoteur à des tiers.

4) PROCURATION.

Le comparant déclare donner procuration à :

- Mme DRIEGE Carla, née à Halle le 21 février 1970, numéro national 70.02.21-412.54, domiciliée à 1651 Lot, Petrus Dewildestraat 40 ;

- Mme DE LOOSE Sara, née à Vilvorde le 29 juillet 1992, numéro national 92.07.29-530.96, domiciliée à 1800 Vilvorde, Herlaerstraat 30, boîte 1 ;

- M. VAN BETTEN Koen, né à Schoten, le 3 novembre 1971, numéro national 71.11.03-211.06, domicilié à 9150 Kruibeke, Anton van Wilderodestraat 12 ;

- Monsieur VAN BOECKEL Roan, né à Uccle le 6 novembre 1979, domicilié à 1653 Beersel, Kroondallaan 55 ;

avec pouvoir d'agir chacun séparément.

Et à qui ils donnent pouvoir de, pour eux et en leur nom

- vendre et céder toute construction à ériger et tous travaux à exécuter sur le terrain prédécrit, ainsi que les quotités indivises dans le terrain qui seront rattachées aux parties privatives, s'ils en deviennent propriétaires, au fur et à mesure de la vente avec paiement du prix, aux prix, charges, clauses et conditions que les mandataires jugeront utiles.

- définir toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations, à savoir relatives aux fermages et usage éventuels,

- définir les moments de mise en jouissance et de paiement du prix, encaisser ce dernier en principal, intérêts et accessoires, en donner quittance avec ou sans subrogation,

- déléguer tout ou partie du prix de vente à des créanciers inscrits, transiger avec ces derniers,

- accepter des acquéreurs toute garantie, tant mobilière qu'immobilière,

- dispenser l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale de prendre inscription d'office, pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits ou privilèges, hypothèques ou actions résolutoire, consentir la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autre, le tout avec ou sans paiement,

- consentir à toute priorité, parité, réserve ou limitation de privilège et/ou d'hypothèques,

- à défaut de paiement et en cas de discussion ou de troubles, comparaître tant comme demandeur que comme défendeur devant tout juge ou tribunal, exécuter toute poursuite en exécution de tout jugement ou décision, le cas échéant procéder à la revente en cas de folle enchère, à la vente-saisie exécutoire, procéder à tout règlement d'ordre tant à l'amiable que judiciaire, encaisser et percevoir toute somme en consignation, en donner quittance,

- conclure toute convention, définir tout arrangement et toute transaction,

- au cas où une ou plusieurs actions préénoncées auraient été faites par portefort, les ratifier,

- rédiger et apporter toute modification et/ou amélioration si besoin à l'acte de base,

- convenir tout échange ou convention de location,

A ces fins, passer et signer tous actes, pièces, cahiers des charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et en général faire tout ce qui est nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

TITRE III. RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Déclaration préliminaire et explication.

Le présent règlement régit les droits et les devoirs de la sous-copropriété du lot VII – RÉSIDENCE WALCOURT 118, auxquels les copropriétaires de cette sous-

copropriété doivent se conformer.

Toutes les dispositions doivent donc être lues et interprétées dans ce contexte.

Chapitre I – Exposé général

Article 1. Définition et portée

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 3.85 du Code civil, sont arrêtées comme suit les dispositions applicables à l'immeuble et réglant tout ce qui concerne la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes (générales et spéciales), les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, ainsi que le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges.

Toute modification au règlement de copropriété devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à transcription.

Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble.

Article 2. Définition du règlement d'ordre intérieur

Il est, en outre, arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, par acte sous seing privé, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de la sous-copropriété « Résidence Walcourt 118 » et aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Le règlement d'ordre intérieur contient au moins :

1° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 3.88, § 1er, 1°, c);

2° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renou éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission;

3° la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

Le premier règlement d'ordre intérieur est arrêté par le comparant et sera annexé au présent acte.

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.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

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 lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription à la Conservation des hypothèques :

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé à l'article 3.93, §3 ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification;

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 3.87, § 12.

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 cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui en est faite conformément à l'alinéa 2, 2°, et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

Article 3. Statuts de l'immeuble

L'acte de base et le règlement de copropriété forment ensemble les statuts de l'immeuble, lesquels obligent tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la copropriété ainsi que leurs ayants droit et ayants cause à quelque titre que ce soit, sans préjudice aux actions en justice visées à l'article 3.92 du Code civil.

Chapitre II – Dispositions particulières

Article 4. Division de l'immeuble en parties communes (générales et spéciales) et privatives

L'immeuble faisant partie de la copropriété générale Résidence Deleers comporte, 1) des parties communes générales dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions des statuts et contrats d'entreprises ou de ventes, ou par décision de l'assemblée générale, à tous les propriétaires, chacun pour une quote-part et 2) des parties privatives, dont chacun des copropriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif.

Article 5. Mode de calcul de la part de copropriété

Les quotes-parts dans les parties communes générales attachées à chaque sous-copropriété sont fixées à l'acte de base principal.

Les parties communes générales sont divisés en cent millièmes, à répartir par tous les lots privatifs de chaque sous-copropriétés au prorata de leur valeur respective.

Les parties communes spéciales sont désignées par le présent acte et réparties entre plusieurs parcelles privées au prorata de leurs valeurs respectives.

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

La nouvelle répartition des quotités entre les parties modifiées sera constatée par acte authentique devant un notaire.

Article 6 - Parties communes générales

Les parties communes sont divisées en parties attribuées aux lots privatifs selon une clé de répartition fixée aux articles 4 et 5.

Compte tenu de leur indivisibilité et de leur destination, les parties communes ne peuvent jamais faire l'objet d'un partage ou d'une licitation, sous réserve toutefois de la destruction totale de l'immeuble telle qu'elle est prévue au chapitre "Assurances".

Sont réputées communes (privatives) les parties du bâtiment ou du terrain destinées à l'usage de tous les copropriétaires (du sous-bâtiment) ou de certains d'entre eux.

Les parties communes générales sont les parties du bâtiment qui sont destinées à l'usage ou à l'avantage de tous les copropriétaires et qui sont décrites dans l'acte de base principal.

1. Terrasses - balcons - jardins

Les terrasses et/ou balcons ainsi que les jardins privatifs adjacents aux lots privatifs sont privatifs, mais avec un droit de jouissance exclusif et perpétuel tel que stipulé dans le présent acte de base, sous réserve de l'entretien et dont les frais sont à charge du propriétaire du lot privatif concerné.

Le jardin commun est commun à charge d'entretien et de dépenses réparties comme prévu dans le présent acte de base et l'acte de base principal. Il est interdit au propriétaire d'un lot privatif de placer un satellite ou une antenne sur les terrasses, balcons ou jardins, ainsi que sur la toiture de l'immeuble.

2. Murs intérieurs séparant les parties privatives.

Un mur séparant deux lots privatifs et qui n'est pas un mur porteur est un mur mitoyen entre deux lots car il ne dessert que les deux lots privatifs qu'il sépare.

La même solution s'applique à la cloison séparant deux terrasses privées et doit donc être considérée comme un mur commun.

3. Murs extérieurs séparant des locaux privatifs de locaux communs.

Le mur séparant un lot privatif des locaux communs de l'immeuble doit être considéré comme commun ou privatif.

4. Murs intérieurs d'un lot privatif.

Les murs séparant les différents locaux d'une parcelle privative ne sont généralement communs que s'ils servent à soutenir le bâtiment.

5. Murs (revêtement et enduit).

Les revêtements et enduits des murs communs sont privatifs à l'intérieur des locaux privatifs, à l'extérieur ils sont communs.

6. Les escaliers.

Il s'agit non seulement des marches en pierre, granit ou autre matériau, mais aussi de tout ce qui leur est accessoire, comme la cage, les rampes, les parties vitrées (coupoles) placées dans les ouvertures et l'éclairage des marches. Il en va de même pour les paliers et les murs qui bordent les cages d'escalier, à l'intérieur desquelles se trouve l'escalier.

Sous réserve de ce qui précède, l'escalier est une partie commune spéciale à chaque sous-copropriété séparément.

Il l'est dans toutes ses parties et les propriétaires du rez-de-chaussée ne peuvent prétendre qu'ils n'utilisent pas les parties supérieures pour prétendre qu'ils ne sont pas copropriétaires et refuser d'intervenir dans les charges communes qui s'y rapportent.

7. Ascenseur - Escalier.

Le terme "ascenseur" doit être entendu au sens large.

Il comprend à la fois la cabine et le mécanisme, le tube et les espaces, ainsi que les équipements logés en sous-sol, sous le toit ou éventuellement sur le toit.

L'ascenseur est une partie commune spéciale pour chaque sous-association.

Les frais d'entretien et de réparation des ascenseurs seront supportés comme prévu dans le présent acte de base, la consommation d'électricité des ascenseurs, qui est considérée comme une charge commune spéciale à chaque immeuble, sera supportée comme prévu dans le présent acte de base.

Il est expressément stipulé que seul le propriétaire de l'activité de production située au rez-de-chaussée +0 ne devra pas intervenir dans les charges des ascenseurs et les cages d'escaliers (ainsi que toutes les autres parties communes situées aux étages), sauf s'il est également propriétaire d'un emplacement de parking souterrain, ou d'un lot supérieur, et par conséquent utilise les ascenseurs et les cages d'escaliers, et contribuera en fonction des quotités attribués à l'emplacement de parking ou au lot supérieur.

L'emménagement, le déménagement et tout autre transport de biens et/ou de personnes par la cage d'escalier/l'ascenseur doivent se faire avec la prudence et le respect que l'on peut attendre d'un bon père de famille, de manière à ne pas endommager les parties communes, y compris la cage d'escalier et l'ascenseur.

Tout dommage causé aux parties communes de l'immeuble par les actions susmentionnées sera facturé au copropriétaire qui aura fait effectuer ce transport.

8. Portes des portails d'escaliers.

Les portes donnant accès depuis les halls, les sorties communes et les paliers aux différents lots privatifs sont, quant à l'intérieur, privatives, quant à l'extérieur, communes.

La peinture extérieure de ces portes est à la charge de la copropriété.

9. Toiture.

La toiture est une partie commune particulière. Elle comprend la charpente, le gros œuvre et le bardage. Les gouttières et chenaux servant à l'écoulement des eaux de pluie n'en font pas partie et sont à considérer comme une partie commune générale.

L'accès à la toiture est interdit, sauf pour effectuer l'entretien et les réparations de la toiture ou pour accéder aux installations techniques liées aux lots privatifs.

Aucun objet ne peut être entreposé sur le toit sauf sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix de tous les propriétaires de l'immeuble.

10. Jouissance et usage exclusifs.

Si la jouissance exclusive et permanente d'une partie commune générale ou privative est accordée à un lot privatif, cette partie du terrain conserve son statut de partie commune, nonobstant sa jouissance privative.

11. Les parties communes

Les copropriétaires ou utilisateurs ne peuvent en aucune manière porter atteinte à la destination des parties communes (y compris les emplacements pour vélos).

Sans préjudice de ce qui peut être stipulé dans le règlement d'ordre intérieur, les parties communes, telles qu'indiquées sur les plans, doivent être utilisées conformément à leur destination, aux dispositions du présent acte de base et aux dispositions des règlements particuliers mentionnés ci-dessous, et ce d'une manière compatible avec les droits des autres copropriétaires, utilisateurs et locataires.

Sont notamment incompatibles avec ces principes les activités des copropriétaires, usagers ou locataires qui obstruent l'entrée/sortie, la rampe d'accès, les passages dans les ascenseurs communs, les aires de manœuvre, les halls, les escaliers, les paliers et les couloirs, ou qui consistent à effectuer des tâches ménagères, telles que battre et broser les tapis, la literie et les vêtements, ranger les ordures, étendre le linge, nettoyer les meubles ou les objets ménagers, cirer les chaussures ou bricoler.

Les copropriétaires, utilisateurs ou locataires doivent atténuer le bruit autant que possible. Ainsi, ils doivent éviter de faire glisser les tables et les chaises dans les parties privatives qui n'ont pas de pieds insonorisant efficaces, d'utiliser les robinets de manière inefficace, de frapper les portes et d'utiliser tous les volets sans tenir compte d'autrui. Cette clause n'est pas une clause de style, mais doit être strictement respectée.

En ce qui concerne les biens indivis, l'exécution des tâches ménagères, les livraisons et autres activités nécessaires des copropriétaires sont soumises aux règles du règlement d'ordre intérieur.

A cet égard, aucune tolérance, même de longue durée, ne peut être considérée comme un droit acquis.

Les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement des aménagements cyclables sont communs sauf lorsqu'ils sont le fait d'un usager. Si un propriétaire ou un usager est lui-même responsable de la dégradation de l'installation cyclable, il devra en supporter lui-même les frais ou l'assemblée générale pourra les récupérer auprès de lui.

12. Espaces commerciaux/Horeca.

Les espaces commerciaux et les établissements de restauration ne sont pas autorisés dans les parties privées, sauf en ce qui concerne la parcelle privée T4.C06.

13. Canalisations - Raccordements généraux.

Les canalisations d'eaux pluviales et les puits secs, le réseau d'égouts avec puits secs et installations annexes, les branchements généraux d'eau, de gaz et d'électricité, la distribution TV, internet, ainsi que les compteurs, avec leurs installations annexes, les canalisations, les évacuations et la ventilation de ces matières, y compris l'accès à celles-ci, en un mot : toutes les canalisations de quelque nature que ce soit qui concernent la copropriété sont des parties communes.

14. L'électricité.

Tous les équipements électriques (robinetterie, luminaires, prises, interrupteurs, ...) desservant les parties communes particulières sont déclarés parties communes particulières.

15. Jouissance et usage exclusifs.

Si la jouissance exclusive et permanente d'une partie commune générale est accordée à un lot privatif ou à un ou plusieurs lots, cette partie conserve son statut de partie commune malgré sa jouissance privative.

A cet égard, il est fait expressément référence à ce qui est repris dans l'acte de base principal.

Article 7. Situation juridique des parties communes de l'immeuble

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

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

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

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

Article 8. Définition des parties privatives

Chaque propriété privative comporte les parties à l'usage exclusif d'un lot privatif, à l'exception des parties communes et sont notamment privatifs : le plancher, le parquet, le linoléum 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 murs intérieurs, les portes intérieurs, les portes palières (faces intérieures), toutes les canalisations électriques qui se trouvent à l'intérieur d'un lot privatif, pour autant qu'ils servent exclusivement ce lot, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, et cætera), le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif; est également privatif, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage, par exemple conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, et cætera..., le tout sans préjudice à ce qui est précisé à l'article 6 des statuts.

Article 9. De la jouissance des parties privatives

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

Cette clause est de stricte application.

Est réputée non écrite toute clause qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix.

Pour ce qui concerne les appartements conventionnés (à savoir les appartements acquis au moyen d'une subside), il est précisé que pendant les vingt (20) années à compter 1) de la réception provisoire s'il s'agit d'une vente sur plan ou 2) de l'acte authentique si la réception provisoire a déjà eu lieu, il est interdit de changer la répartition interne des lots privatifs.

Article 10. Des limites de la jouissance des parties privatives

Bruit

Les propriétaires des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Ils éviteront d'utiliser les robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

Harmonie

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des lots privatifs, ne pourra être modifié que moyennant l'obtention des permis d'urbanisme nécessaires et moyennant décision de l'assemblée générale prise à la majorité des deux/tiers des voix des propriétaires présents ou représentés, et pour autant qu'il s'agisse de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires ou en cas d'urgence par le syndic.

Article 11. Destination des lots privatifs

Appartement et commerce

Les lots privatifs sont principalement destinés à usage d'habitation, à l'exception du lot T4.C06 lequel a une destination commerciale.

Caves

Les caves sont destinées à l'entreposage de meubles appartenant aux résidents et ne peuvent être utilisés pour l'entreposage commercial. Les caves ne peuvent être vendues qu'aux propriétaires d'un appartement dans la même résidence ou à une tierce personne qui achète simultanément un appartement dans la même résidence.

Emplacements de parking

Les emplacements de parking sont réservés à un usage privé, à l'exclusion de tout véhicule commercial ou industriel, sauf en ce qui concerne les utilisateurs, les visiteurs et les propriétaires de l'activité de production.

Le stationnement de caravanes ou de bateaux est interdit.

Aucun atelier de réparation, aucun stockage d'essence ou d'autres substances inflammables ne peut y être aménagé.

Il est interdit d'empiler quoi que ce soit, même temporairement.

Sur la voie d'accès au garage et sur l'aire de manœuvre, il est interdit de stationner, de mettre le moteur au point mort, de brûler de l'essence et de l'huile, d'utiliser des klaxons ou d'autres avertisseurs sonores.

Il est strictement interdit de recharger les voitures électriques sur des prises purement domestiques. L'installation d'une borne de recharge est toutefois autorisée.

Article 12. L'utilisation et la jouissance des parties communes

Le copropriétaire peut user et jouir de la chose commune conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de ses consorts. Les copropriétaires ne peuvent en aucun cas apporter des dégâts aux parties communes.

Il fait valablement les actes purement conservatoires et les actes d'administration provisoire.

Ne sont valables que moyennant le concours de tous les copropriétaires les autres actes d'administration et les actes de disposition. Néanmoins, l'un des copropriétaires peut contraindre les autres à participer aux actes d'administration reconnus nécessaires par le juge. Les charges de cette copropriété, notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges. Il est notamment stipulé que le lot T4.C06 ne devra pas payer pour les charges communes liées aux parties communes dont elle ne bénéficie d'aucun accès ou dont elle n'a aucune jouissance. Ceci est notamment le cas pour les frais d'entretien, éclairage, chauffage, des parties communes situés aux étages. Les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité. Les dispositions du présent paragraphe sont impératives. Dans ce cas, il est loisible à chacun des copropriétaires de modifier à ses frais la chose commune, pourvu qu'il n'en change pas la destination et qu'il ne nuise pas aux droits de ses consorts.

Les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont dans ce cas légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes.

A cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée. Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires, peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux d'optimisation de l'infrastructure. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué au présent alinéa. Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui suivent la réception de leur envoi recommandé.

A peine de déchéance, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime. Il y a un intérêt légitime dans les situations suivantes :

- il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou;
- l'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes, à l'hygiène ou à leur sécurité, ou;
- aucune optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs.

Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possible pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou à l'opérateur de service d'utilité publique concerné.

Les copropriétaires ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement.

Chapitre III- Association des copropriétaires

Article 13.- Dénomination - Siège

L'association générale des copropriétaires, dont l'objet est la conservation et la gestion de l'ensemble immobilier, porte le nom de "L'association des copropriétaires de la Résidence Walcourt 118, situé à Anderlecht".

Elle a son siège social à 1070 Anderlecht, Rue Walcourt 118.

Tous les documents émis par l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Elle élit domicile au domicile officiel ou au bureau de l'agence de gestion immobilière.

L'association principale des copropriétaires est compétente pour les parties communes générales indiquées dans l'acte de base principal et les affaires relevant de la gestion commune de l'association principale.

Les associations partielles de copropriétaires ne sont compétentes que pour les parties communes particulières indiquées dans l'acte de base principal et les actes de base des associations partielles.

Article 13. Personnalité juridique - Composition

L'association générale et partielle des copropriétaires disposera de la personnalité juridique si les deux conditions suivantes sont réunies :

- la cession ou la transmission d'un lot donnant naissance à l'indivision ;

- la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété au bureau de Sécurité Juridique compétent.

A défaut de transcription, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique. Par contre, les tiers disposeront de la faculté d'en faire état contre elle.

Les présents statuts forment la base de la constitution de l'association des copropriétaires, telle que décrite ci-avant.

Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise de cette association.

Article 14. Dissolution - Liquidation

L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision.

La destruction, même totale, de l'immeuble ou du groupe d'immeubles n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.

L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique.

Le juge prononce la dissolution de l'association des copropriétaires, à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

L'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation.

Toutes les pièces émanant d'une association des copropriétaires dissoute mentionnent qu'elle est en liquidation.

Pour autant qu'il n'en soit pas disposé autrement dans les statuts ou dans une convention, l'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs.

Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de liquider l'association.

La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

Article 15.- Patrimoine de l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.

Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.

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, les frais de gérance et de conciergerie éventuelle.

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.

Le patrimoine de l'association des copropriétaires est constitué par des apports périodiques des copropriétaires décidés par l'assemblée générale. Le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges.

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus au paiement de ces charges. Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve.

Sans préjudice de l'article 3.92, § 5, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87, § 6, soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

Article 16. Objet

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

Article 17. Actions en justice

A. L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Nonobstant l'article 3.86, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, 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 à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges.

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.

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

B. §1. Si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions attribuées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.

§2. Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale si elle lui cause un préjudice personnel.

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

§3. Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

§ 4. Lorsque, 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 sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

§5. Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux §§ 3 et 4, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

§6. Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier:

1° 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;

2° 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.

§7. Lorsqu'une minorité de copropriétaire empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi, 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.

§8. Le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs.

Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement non fondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée totalement 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 demande est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire demandeur ou défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

Article 18. Organes de l'association des copropriétaires

I. Assemblée générale des copropriétaires.

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

L'assemblée générale de l'association principale des copropriétaires décide souverainement de la gestion du complexe immobilier en ce qui concerne les intérêts généraux. En conséquence, elle dispose des pouvoirs les plus étendus, dans le respect des statuts en vigueur et des lois applicables, pour prendre des décisions sans interférence de qui que ce soit ou de quoi que ce soit dans l'intérêt général.

Les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 3.88, § 1er, 1^o, c), seront fixées dans le règlement d'ordre intérieur.

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou le statut de droit réel de la partie privative.

II. Conseil de copropriété.

Etant donné que l'immeuble est composé d'au moins vingt lots, à l'exclusion des caves et parkings, la première assemblée générale devra constituer un conseil de copropriété, dont la composition, le mode de fonctionnement et les pouvoirs seront repris dans le règlement d'ordre intérieur.

III. Syndic.

Le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renouvellement de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission seront repris dans le règlement d'ordre intérieur.

IV. Commissaire.

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur.

Chapitre IV. – Répartition des charges et recettes communes

Articles 19. Charges communes

1. Composition des charges

En général, les charges communes sont les frais relatifs à :

- a) l'entretien, l'usage ou la consommation, la réparation, la rénovation, le maintien et la gestion de choses communes
- b) le personnel d'entretien, salaire, charges sociales et fiscales, primes d'assurances, charges éventuelles d'avantages en nature et les frais du secrétariat social
- c) les frais d'installation, d'achat et d'entretien, de remplacement ou d'évacuation de choses ou matériaux communs
- d) les primes d'assurances communes

e) les frais de justice relatifs à des procès dans lesquels la communauté est concernée, particulièrement les frais, sans distinction aucune, fait par le syndic en vue de récupération de charges communes réparties

f) les taxes, impôts et précomptes, pour autant que ceux-ci ne sont pas inscrits à l'avertissement extrait de rôle d'un copropriétaire

g) les honoraires du syndic et éventuellement des membres du conseil de copropriété et du conseil des présidents

h) chaque service ou installation commune, même employés régulièrement à des fins privatives

i) les montants dus par un copropriétaire défaillant et sur lesquels les prescriptions prévues à l'article "Non-paiement" s'appliquent

II. Répartition des charges

Généralités

Sauf dérogation spécifiée ci-après, toutes les charges et tous les frais communs sont répartis entre tous les copropriétaires et ce proportionnellement aux quotités respectives dans les parties communes, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges (les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité).

Répartition des frais de chauffage, d'eau et d'électricité

Chauffage et eau chaude domestique

Les appartements sont chauffés et alimentés en eau chaude sanitaire au moyen d'une chaufferie centrale au gaz. Le coût sera facturé séparément à l'occupant de ce lot par facturation interne, en fonction de sa consommation.

Afin d'assurer au mieux l'utilisation, la gestion et l'entretien des équipements et systèmes durables, le comparant se réserve le droit de conclure des contrats et même de consentir un droit de superficie, un bail foncier, une servitude et un transfert ou une mise à disposition gratuite sur ces équipements et systèmes durables, aux conditions qu'il approuvera et sans l'intervention d'aucun tiers, pas même le(s) futur(s) propriétaire(s) de cette résidence.

Ces contrats auront pour objet, sans que l'énumération ci-dessous soit exhaustive : l'exploitation, la gestion, l'entretien, les dépannages et réparations des équipements et systèmes durables afin d'en assurer le plein fonctionnement dans les meilleures conditions de confort et de sécurité. Ces contrats, ainsi que le choix des contractants ou sous-traitants, seront décidés par le comparant, dans des conditions qui les agréeront et sans l'intervention d'aucun tiers, pas même le(s) futur(s) propriétaire(s) de cette résidence, et ce pour une période initiale à déterminer par les comparants.

A l'expiration de la période initiale, le contrat sera renouvelé ou un nouveau contrat sera signé par le syndic. Si l'assemblée générale décide de ne pas renouveler le(s) contrat(s) ou de ne pas conclure de nouveaux contrats, cette décision devra être prise à la majorité des quatre cinquièmes (4/5) des voix.

Les contrats devront être respectés par chaque copropriétaire et/ou occupant et chaque ayant droit ou cessionnaire.

Eau froide.

Chaque appartement est équipé d'un compteur d'eau spécial, qui enregistre la quantité d'eau consommée par les résidents ou les utilisateurs.

Le coût de ce compteur et les consommations qui y sont liées sont supportés uniquement et intégralement par le consommateur.

Le syndic peut également installer des compteurs intermédiaires dont la consommation sera facturée aux consommateurs effectifs.

Le coût de l'eau pour les parties communes (comme le nettoyage et/ou les conduites d'incendie) et l'utilisation et la location du compteur à cet effet est une charge commune qui sera supportée par les copropriétaires au prorata des parts qu'ils détiennent dans les parties communes.

L'électricité.

L'immeuble est équipé de compteurs pour l'éclairage des parties communes, et pour l'alimentation du moteur des ascenseurs (description non exhaustive).

Les consommations respectives enregistrées par ces compteurs ainsi que la location de ceux-ci, constitueront une charge commune qui sera répartie au prorata du nombre de parties communes possédées par un propriétaire d'un lot privatif dans les parties communes respectives. Les autres dépenses d'éclairage seront supportées conjointement par les propriétaires de la tour respective.

Chaque appartement/activité de production est équipé d'un compteur qui enregistre la consommation d'électricité. La location des compteurs et les frais de consommation sont supportés uniquement et entièrement par les propriétaires, les occupants ou les utilisateurs.

Premières charges communes

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

1) les frais de raccordement, de placement et d'ouverture des compteurs généraux d'eau, gaz et électricité.

2) les frais de consommation d'eau, gaz et électricité pour les parties communes.

3) les primes des polices d'assurances conclues par le syndic ou le promoteur.

Chaque copropriétaire supportera ces frais généraux au prorata de ses quotités dans les parties communes.

Fonds de roulement

Tout comme les charges d'entretien et de réparation des parties communes, les charges découlant des nécessités communes, seront supportées par les copropriétaires en fonction des droits de chacun dans les parties communes, à moins de disposition contraire au présent règlement de copropriété.

Tels sont : les dépenses d'eau, gaz et électricité pour l'entretien des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement de matériel et de biens communs, poubelles, matériel destiné au bon entretien de l'immeuble, le salaire du syndic, le matériel de bureaux, papeterie, les frais de consommation d'électricité pour les communs, pour les ascenseurs, le contrat d'entretien et de réparation de l'ascenseur, et cætera, considérés comme frais communs généraux, à moins qu'en vertu des statuts de l'immeuble, ils ne soient considérés comme charge particulière.

Chaque copropriétaire d'un bien privatif devra par un virement d'une provision unique payer sa quote-part dans le fonds de roulement sur le compte de la résidence, proportionnellement au nombre de quotités dans les parties communes lui appartenant. Le fonds de roulement couvre les frais d'une période bien déterminée, tenant compte des points culminants et du terme nécessaire pour l'établissement des décomptes de répartition et de l'encaissement des montants ainsi redevables par les copropriétaires.

En cas de vente d'une partie privative, la provision unique sera remboursée, sous déduction des frais restant dus et du décompte final et quittance sera délivrée au syndic.

Il est interdit au copropriétaire de transférer ses droits sur le fonds de roulement en faveur du nouvel acquéreur. Tel transfert ne sera en aucun cas opposable envers le syndic, dont l'approbation pour un tel transfert est à obtenir au préalable et par accord écrit.

Le paiement de frais communs ne pourra en aucun cas s'effectuer par le copropriétaire d'un bien privatif, au moyen de cette provision unique.

Le montant global du fonds de roulement peut être adapté par le syndic à l'évolution des frais

En cas de dépenses extraordinaires plus particulièrement en vue d'effectuer des travaux considérables, le syndic est habilité à demander une provision complémentaire et temporaire dont il définira le montant en conséquence.

Fonds de réserve

Dès la première assemblée générale statutaire, un ou plusieurs "fonds de réserve" peuvent être constitués en fonction de leur nature et destination. Ce fonds est composé des montants forfaitaires cumulés mis à charge de la communauté concernée par les décomptes usuels des frais communs.

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

Ces fonds doivent être placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.

Provisions

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 douze mois en fonction du nombre de quotités qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble, les différents éléments privatifs et, le tout, sous réserve du droit pour le syndic, d'adapter la provision permanente en fonction de l'évolution des coûts et afin de réaliser, en tout état de cause, la couverture de la susdite période de douze mois.

Le syndic se chargera de réclamer cette provision à chaque propriétaire de parties privatives.

Le montant initial de cette provision sera fixé par le promoteur ou le syndic sur base des évaluations et exigible au plus tard le jour de la réception provisoire préalablement à la prise de possession de chaque élément privatif.

Le premier acompte pour charges communes peut être réclamer par le promoteur à l'acquéreur de tout lot privatif dès la signature de son acte authentique d'acquisition.

Délai de paiement

Tous les copropriétaires sont obligés de payer au syndic les provisions et/ou décompte de charges communes endéans les dix jours à compter de l'invitation de paiement.

Mesures en cas de non-paiement

Le syndic est autorisé à demander aux copropriétaires les montants dus par le copropriétaire défaillant proportionnellement à leur quote-part dans la communauté concernée.

Article 20.- Impôts

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient directement établis par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble.

Article 21.- Responsabilité civile

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et, de façon générale, toutes les charges de l'immeuble, se répartissent suivant les quotes-parts de copropriété afférentes à chaque lot pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre ceux dont la responsabilité personnelle serait engagée, tiers ou copropriétaires.

Article 22.- Recettes au profit des parties communes

Les copropriétaires ont droit aux recettes communes de la copropriété, proportionnellement aux quotités dans les parties communes. Le syndic dispose de tous pouvoirs pour encaisser ces recettes communes. Il peut valablement les quittancer.

Article 23.- Modification de la répartition des charges.

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix peut décider de modifier la répartition des charges communes générales, sans préjudice au droit de chaque copropriétaire de demander, dans les cas prévus par la loi, au juge de modifier le mode de répartition des charges dans les parties communes.

Chapitre V.- Travaux et réparations

Article 24.- Généralités

Sans préjudice des dispositions qui précèdent en ce qui concerne les généralités sur la répartition des coûts, les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires, suivant la quotité de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

Chapitre VI.- De la responsabilité en général - assurances - reconstruction

Article 25.- De la responsabilité en général

Les responsabilités pouvant naître du chef des parties des immeubles, tant communes que privatives, à l'exclusion cependant de tous dommages résultant du fait de l'occupant, seront supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotités de chacun, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires, par des voisins ou par des tiers quelconques.

Ces risques seront couverts par des assurances souscrites par l'intermédiaire du syndic, dans la mesure et pour les montants déterminés par l'assemblée générale, sans préjudice au montant supplémentaire dont tout copropriétaire peut réclamer l'assurance sur sa partie privative, le tout sous réserve des dispositions générales énoncées ci-avant.

Le syndic devra faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Il acquittera les primes comme charges communes.

Dans cet ordre d'idées, les premières assurances seront contractées par le premier syndic ou le promoteur, au nom de la copropriété. La copropriété remboursera les primes payées au promoteur.

Article 26.- De la renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie

En vue de diminuer les possibilités de contestations, ainsi que de réduire les charges réciproques d'assurances, les copropriétaires sont censés renoncer formellement entre eux et contre le personnel de chacun d'eux, ainsi que contre le syndic, éventuellement le conseil de gérance, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, à leur droit éventuel d'exercice d'un recours pour communication d'incendie né dans une partie quelconque de l'immeuble ou dans les biens qui s'y trouvent, hormis bien entendu, le cas de malveillance ou de faute grave assimilée au dol.

Il en est de même des autres garanties de la police incendie et des polices souscrites par le syndic, notamment des dégâts des eaux et des bris de vitrages.

Article 27.- Assurance

L'immeuble sera couvert contre les risques d'incendie, chute de la foudre, explosions, chute d'avion, dégâts d'ordre électrique, tempête et risques connexes par une ou plusieurs polices.

Ces périls et garanties seront couverts par les soins du syndic, agissant pour compte de tous les copropriétaires dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, tant pour les parties privatives que pour les parties communes par un seul et même contrat, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre le syndic, éventuellement le conseil de copropriété, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, à quelque titre que ce soit, hormis bien entendu les cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilée au dol. Dans ce cas cependant, la déchéance éventuelle ne pourrait être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront le droit de recours contre l'auteur responsable du sinistre.

Article 28.

A. De la responsabilité civile aux tiers – immeuble – patio - ascenseurs

A. Le syndic souscrira également pour le compte des copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, une police d'assurance résiliable annuellement et couvrant la responsabilité des copropriétaires et de leur personnel pour les accidents causés aux copropriétaires, aux occupants de l'immeuble ou de passage et aux tiers quels qu'ils soient, en raison :

- soit du mauvais état ou du mauvais entretien de l'immeuble.
- soit de l'usage des ascenseurs.
- soit pour toutes autres causes imprévues dont la responsabilité pourrait être mise à la charge de l'ensemble des copropriétaires (chute de matériaux, de cheminées, etcetera...) ou de l'un d'eux.

B. Bris de glace et dégâts des eaux

B. Dans le cadre des dispositions de l'article 26 ci-avant, le syndic souscrira de même une police "bris de glaces" pour les parties communes plus particulièrement exposées, ainsi qu'une police "dégâts des eaux", pour couvrir les dégradations de l'immeuble, consécutivement à des fuites accidentelles, ruptures, engorgements des conduites, de chenaux, des gouttières et de tout appareil à eau de l'immeuble, ainsi que les dégâts pour infiltrations d'eau de pluie au travers des toitures, plate-forme et façades, mais suivant les possibilités du marché des assurances.

Ces contrats seront également résiliables annuellement.

C. Personnel

C. Le personnel d'entretien sera assuré par le syndic conformément à la loi.

Article 29.- Obligations des copropriétaires en matière d'assurances

Les décisions relatives aux montants des capitaux à assurer, à l'un ou à l'autre titre que ce soit, ainsi qu'aux clauses et conditions des polices à souscrire, seront ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix, sauf les premières assurances dont question ci-avant qui seront obligatoirement ratifiées.

En tout état de cause, le bâtiment devra être couvert contre les risques d'incendie, explosions et risques connexes pour sa valeur à neuf de reconstruction, laquelle sera indexée.

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

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

Article 30.- Cas de sinistre

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic et déposées en banque, mais en tout cas sur un compte spécial.

A cet effet, il appartiendra au syndic d'exiger des divers copropriétaires avant le paiement ou l'utilisation aux fins de la 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 appartiendra de faire intervenir les dits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

Article 31.- Des assurances particulières

A. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartient de les assurer à leurs frais; ils pourront néanmoins les assurer avec la police générale, mais à charge de supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuels.

B. Les copropriétaires qui estimeront que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de prendre, pour leur compte personnel, une assurance complémentaire à la même compagnie, à condition de supporter toutes les charges et primes.

Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être allouée par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

TITRE IV. – LOI SUR LA COPROPRIÉTÉ

Pour tout ce qui n'a pas été stipulé ou prévu dans les présents statuts, il est expressément fait référence à la Loi sur la Copropriété, tel que prévue dans les articles 3.68 et suivants du nouveau Code civil, dont les dispositions sont d'ordre public.

Les dispositions statutaires ou les dispositions du règlement d'ordre intérieur non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

TITRE V. – DISPOSITIONS FINALES

Transcription au bureau de Sécurité Juridique.

Le présent acte sera transcrit au bureau de Sécurité Juridique compétent avec dispense pour l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale de prendre une inscription d'office lors de la transcription des présentes.

Les comparantes déclarent que les plans et annexes du présent acte ne doivent

pas être soumis à la formalité de la transcription.

Déclaration

Les parties déclarent avoir reçu au moins cinq (5) jours ouvrables avant la passation de l'acte, un projet du présent acte.

Attestation de l'état civil et d'identité

Conformément à la loi Hypothécaire le notaire soussigné atteste la dénomination, la forme juridique, le siège, la date de constitution et le numéro de TVA ou d'entreprise des comparantes.

Droit d'écriture

Le droit d'écriture est de 100 €.

DONT ACTE.

Fait et passé à Ixelles, lieu et date que dessus.

Après lecture commentée du présent acte, intégralement en ce qui concerne les dispositions prévues par la loi, et partiellement en ce qui concerne les autres dispositions, les parties signent avec Nous, Notaire.

WALCOURT 118 RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

Les règles d'ordre intérieur sont établies entre les copropriétaires de la manière suivante, divisées en règles générales d'ordre intérieur et règles spéciales d'ordre intérieur, et s'appliquent mutatis mutandis à chaque sous-association :

RÈGLES GÉNÉRALES D'ORDRE INTÉRIEUR

Article 1. Assemblée générale des copropriétaires.

§1. Généralités

Tout propriétaire d'un lot est membre de l'assemblée générale et participe aux délibérations physiquement ou, si la convocation le prévoit, à distance. Il peut se faire assister d'une personne à condition d'en informer le syndic par courrier recommandé au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut pas diriger ou monopoliser les débats au cours de l'assemblée générale.

En cas de division de la propriété d'un lot privatif ou si la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, d'un droit de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'occupation, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les parties intéressées désignent la personne qui sera leur mandataire. Si l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation d'un mandataire, les autres intéressés désignent valablement un mandataire. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participer aux délibérations et reçoit tous les documents émanant du syndicat des copropriétaires. Les intéressés informent par écrit le syndic de l'identité de leur mandataire.

§2. Assemblée annuelle et autres assemblées générales

Le syndic tiendra une assemblée générale chaque année entre le 1er et le 15 mars, et chaque fois qu'une décision devra être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Sans préjudice du premier alinéa, le syndic tient une assemblée générale à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires détenant au moins un cinquième des quotités des parties communes. Cette demande est adressée par lettre recommandée au syndic, qui envoie la convocation aux copropriétaires dans les 30 jours de la réception de la demande.

Si le syndic ne donne pas suite à cette demande, l'un des copropriétaires ayant cosigné la demande peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

En l'absence de syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires détenant au moins un cinquième des quotités des parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic.

§3. Convocation - Ordre du jour

La convocation précise le lieu, le jour et l'heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour indiquant les points à soumettre à la discussion. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites reçues des copropriétaires, du conseil de copropriété, au moins trois semaines avant le premier jour de la période prévue par le règlement d'ordre intérieur au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit se tenir. L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Les points mentionnés sous la rubrique "divers" ne peuvent être valablement votés que s'ils sont

préalablement détaillés dans l'ordre du jour.

La convocation précise les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

Les convocations sont envoyées par courrier recommandé, à moins que les destinataires n'aient accepté individuellement, expressément et par écrit de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic au moment de l'envoi sont réputées valables.

Sauf en cas d'urgence, la convocation est faite quinze jours au moins avant la date de la réunion.

Les frais administratifs de convocation de l'assemblée générale sont à la charge de l'association des copropriétaires.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, peuvent communiquer au syndic les points qu'ils souhaitent voir inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en considération par le syndic, conformément au §3. Toutefois, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, compte tenu de la date à laquelle le syndic a reçu la demande à cet effet, ils sont inscrits à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

§4. Présidence et fonction

L'assemblée générale nomme chaque année, à la majorité absolue des voix des membres de l'assemblée générale, copropriétaires présents ou représentés, son président et au moins deux assesseurs, qui devront former le bureau. Le président doit être un copropriétaire.

Ils peuvent être réélus.

Le syndic exerce d'office les fonctions de secrétaire. Il est tenu une liste de présence qui est signée, au début de la réunion, par les propriétaires présents ou par leurs mandataires ; cette liste de présence est certifiée par les membres du conseil de copropriété.

Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et apprécie souverainement ce point.

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 dans la mesure où ils possèdent au moins la moitié des parts des parties communes.

Néanmoins, l'assemblée générale délibère également valablement lorsque les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus des trois quarts des quotités des parties communes.

Si aucun quorum n'est atteint, une seconde assemblée générale sera convoquée après l'expiration d'un délai d'au moins 15 jours qui délibérera quel que soit le nombre de membres présents ou représentés et les quotités de copropriété qu'ils détiennent.

§5. Droits de vote

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à ses quotités dans les parties communes.

Lorsque le règlement de copropriété fait peser les charges d'une partie commune du bâtiment ou du groupe de bâtiments exclusivement sur certains copropriétaires, seuls ces copropriétaires participent au vote pour autant que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa part dans les charges susmentionnées.

§6. Représentation

Chaque copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, qu'il soit ou non membre de l'assemblée générale.

La procuration indique le nom du mandataire.

La procuration peut être générale ou spécifique et ne peut s'appliquer qu'à une seule assemblée générale, sauf si une procuration générale ou spécifique notariée est utilisée. Une procuration donnée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée parce que le quorum n'a pas été atteint pour la première assemblée générale, sauf disposition contraire.

Nul ne peut prendre part au vote, même à titre de mandant ou de mandataire, pour un nombre de voix supérieur au total des voix détenues par les autres copropriétaires présents ou représentés.

Nul ne peut accepter plus de trois procurations. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations si le total des voix dont il dispose et de celles de ses mandataires n'excède pas 10 % du nombre total des voix revenant à l'ensemble des lots de la copropriété.

Le syndic ne peut agir comme mandataire d'un copropriétaire lors d'une assemblée générale, nonobstant son droit, s'il est copropriétaire, de participer aux délibérations de l'assemblée en cette qualité.

§7. Présence du quorum

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.

Pour le calcul de la majorité requise, les abstentions, les votes blancs et nuls ne sont pas considérés comme des suffrages exprimés.

§8. Interdiction de participation

Un mandataire de l'association des copropriétaires ou toute personne employée par celle-ci ou lui fournissant des services en vertu d'un autre contrat ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes sur la mission qui lui a été confiée.

§9. Procès-verbal

Le syndic établit le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale en indiquant les majorités obtenues et le nom des copropriétaires qui ont voté contre ou se sont abstenus.

Ce procès-verbal est signé en fin de séance et après lecture par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné à l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires ou leurs mandataires encore présents à ce moment.

§10. Décisions écrites à l'unanimité

Les membres de l'association des copropriétaires peuvent, à l'unanimité, prendre par écrit toutes les décisions qui relèvent des pouvoirs de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être établies par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal.

§11. Registre

Dans les 30 jours qui suivent l'assemblée générale, le syndic inscrit les décisions visées aux paragraphes 10 et 11 dans le registre visé à l'article 3.93, § 3, et les transmet dans le même délai à chaque titulaire d'un droit réel sur un lot privatif qui, le cas échéant en vertu de l'article 3.87, § 1er, deuxième alinéa, a le droit de vote à l'assemblée générale, ainsi qu'aux autres syndics. Si l'un d'entre eux n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai prescrit, il en informe l'association par écrit.

§12. Pouvoirs

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

Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de la gestion de l'immeuble dans le cadre de l'intérêt général. Elle dispose donc des pouvoirs les plus étendus, dans le respect des statuts, des règlements en vigueur et des lois applicables, pour prendre les décisions d'intérêt général sans interférence de qui que ce soit ou de quoi que ce soit.

A titre d'exemple, ses compétences sont les suivantes :

- la nomination et la révocation du syndic
- la nomination d'un administrateur provisoire
- la dissolution de l'association des copropriétaires

L'assemblée générale n'a pas le pouvoir de représenter valablement l'association des copropriétaires à moins que tous les copropriétaires n'interviennent.

§13. Délibérations du quorum

L'assemblée générale décide :

1° à la majorité des deux tiers :

(a) sur toute modification des statuts dans la mesure où elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou la gestion des parties communes, sans préjudice de l'article 3.85, § 1/1 ;

b) sur tous les travaux concernant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux de conservation de l'immeuble et des actes de gestion provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, § 4, 4° ;

c) sur le montant des commandes et des marchés à partir desquels la concurrence est obligatoire, à l'exception des actes visés à l'article 3.89, § 4, 4°.

d) sous réserve d'une justification spéciale, les travaux sur certaines parties privatives qui, pour des raisons économiques ou techniques, seront réalisés par l'association des copropriétaires.

2° à la majorité des quatre cinquièmes des voix :

(a) sur toute autre modification des statuts, y compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;

(b) au changement d'utilisation de tout ou partie du bien ;

(c) sur la reconstruction du bien ou la réparation de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;

(d) lors de l'acquisition de nouveaux biens immobiliers destinés à devenir communs ;

(e) sur tous les actes de disposition des biens communs. Cela comprend également la modification des droits de jouissance réels au profit d'un copropriétaire sur les parties communes, à condition que cela soit justifié par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, moyennant le paiement d'une indemnité proportionnelle au préjudice que cela peut causer ;

(f) sur la modification des statuts en fonction de l'article 3.84, paragraphe 4 ;

(g) la division d'une parcelle ou la réunion totale ou partielle de deux ou plusieurs parcelles ;

(h) à la démolition ou à la reconstruction complète de l'immeuble pour des raisons d'hygiène ou de sécurité ou lorsque le coût de la mise en conformité avec les dispositions légales serait excessif. Un copropriétaire peut renoncer à son lot en faveur des autres copropriétaires si sa valeur est inférieure à la part qu'il devrait supporter dans le coût total des travaux, le cas échéant, contre une indemnisation déterminée de commun accord ou par le tribunal. En l'absence des motifs susmentionnés, la décision de démolition ou de reconstruction complète doit être prise à l'unanimité, conformément aux dispositions décrites au §16.

§14. Destruction totale ou partielle

En cas de destruction totale ou partielle, l'indemnité remplaçant le bien détruit est utilisée en priorité pour sa reconstruction, s'il en est décidé ainsi.

Sans préjudice des recours contre le copropriétaire, l'occupant ou le tiers responsable du dommage, les copropriétaires sont tenus de participer aux frais de reconstruction ou de réparation, proportionnellement à leur part dans la copropriété.

§15. Modification de la répartition des quotités de copropriété

Toute modification de la répartition des quotités de la copropriété est décidée à l'unanimité de tous les copropriétaires par la présentation d'un rapport tel que stipulé à l'article 3.85, § 1, deuxième alinéa.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité qualifiée requise par la loi, décide des travaux, de la distribution ou de l'association des lots ou des actes de disposition, elle peut, à la même majorité qualifiée, décider de la modification de la répartition des quotités de copropriété au cas où cette modification serait nécessaire.

Lorsque la création d'associations partielles est décidée à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété rendue nécessaire par cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.

§16. Réunion de Carens

Lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte lors de l'assemblée générale en raison de l'absence d'un ou de plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera convoquée après un délai d'au moins 30 jours au cours duquel la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.

Article 2 - Conseil de copropriété

§1. Généralités

Un conseil de copropriété sera mis en place par la première assemblée générale. Ce conseil, dont peuvent être membres les titulaires d'un droit réel ayant le droit de vote à l'assemblée générale, a pour mission de veiller à la bonne exécution des tâches du syndic, sans préjudice de l'article 3.91.

§2. Membres et président

L'assemblée générale décide à la majorité absolue de la nomination des membres du conseil de copropriété, pour chaque membre individuellement, et élit également le président du conseil de copropriété. Le mandat des membres du conseil de copropriété court jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.

§3. Pouvoirs

Pour l'accomplissement de sa mission, le conseil de copropriété peut, après en avoir informé le syndic, prendre connaissance et copie de tous documents ou pièces relatifs à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir d'autres missions ou délégations de pouvoirs dans la mesure où l'assemblée générale le décide à la majorité des deux tiers des voix, sans que cela n'affecte les pouvoirs légaux du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes. Un mandat ou une délégation de pouvoirs accordé par l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément mentionnés et n'est valable que pour un an. Lors de l'assemblée générale, le conseil de copropriété fournit aux copropriétaires un rapport annuel complet sur l'exécution de ses tâches.

§4. Fonctionnement

Tout membre du conseil de copropriété, empêché ou absent, peut donner procuration écrite à un autre membre pour le représenter aux réunions du conseil et voter à sa place. Un membre ne peut représenter plus d'un autre membre.

Ces mandataires agissent à la place de leur mandant et sous la seule responsabilité de ce dernier.

Le conseil de copropriété délibère valablement lorsque la majorité au moins de ses membres est présente ou représentée.

Les décisions sont prises à la majorité absolue des voix des membres présents ou représentés.

En cas d'égalité des voix, celle du président est prépondérante.

Le cas échéant, un compte-rendu de leurs décisions sera établi, compte-rendu qui sera signé par les membres présents à la réunion.

Article 3 : Syndic.

§1. Nomination

Le syndic est désigné par la première assemblée générale ou, à défaut, par décision de justice, à la demande de tout copropriétaire ou tiers intéressé. Jusqu'à la première assemblée générale, le promoteur agira en tant que syndic provisoire.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires et la rémunération y afférente sont contenues dans un accord écrit. Cette convention comprend notamment la liste des prestations forfaitaires et la liste des prestations supplémentaires ainsi que les honoraires y afférents. Une prestation non listée ne peut donner lieu à rémunération, sauf décision de l'assemblée générale.

Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le fait que le mandat du syndic ne soit pas renouvelé ne donne pas lieu en soi à une indemnisation.

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut s'engager pour une durée supérieure à celle de son mandat.

Un extrait de l'acte relatif à la désignation ou à la nomination du syndic doit être affiché à l'entrée de l'immeuble où se trouve le siège de l'association des copropriétaires, de manière inaltérable et visible à tout moment, dans un délai de huit jours à compter de la date de début de sa mission.

Outre la date de nomination ou de désignation, l'extrait comporte le nom, les prénoms, la profession et le domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme juridique, sa dénomination, son siège social, ainsi que son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. L'extrait doit être complété par toute autre indication permettant à tout intéressé de prendre contact sans délai avec le syndic, notamment l'endroit où le règlement d'ordre intérieur et le registre contenant les décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés. L'affichage de l'extrait doit être effectué par le syndic.

§2. Affectation

Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, la mission du syndic est :

- mettre en œuvre et faire appliquer les décisions prises par l'assemblée générale ;
- prendre toutes les mesures de protection et effectuer tous les actes de gestion provisoire ;
- gérer le patrimoine de l'association des copropriétaires conformément à l'article 3.86, §3 ;
- représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que pour la gestion des biens communs. Sauf disposition contraire du présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile ou, à défaut, au domicile ou au siège du syndic et au siège de l'association

des copropriétaires.

- présenter la liste des dettes visée à l'article 3.94, § 2, dans les 30 jours de la demande du notaire ;
- communiquer à toute personne qui occupe l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel, mais qui n'a pas le droit de vote à l'assemblée générale, la date des réunions pour lui permettre de formuler par écrit ses questions ou observations concernant les parties communes. Celles-ci seront communiquées en tant que telles à l'assemblée. L'avis est affiché à un endroit bien visible dans les parties communes de l'immeuble.
- si son mandat a pris fin d'une manière ou d'une autre, de remettre à son successeur ou, en son absence, au président de l'assemblée générale, dans les trente jours suivant la fin de son mandat, le dossier complet de la gestion de l'immeuble, comprenant les comptes et les actifs qu'il a gérés, chaque créance, un historique du compte sur lequel les créances ont été réglées et les documents prouvant l'utilisation de toute somme ne figurant pas dans les comptes financiers de la copropriété ;
- souscrire une assurance responsabilité civile couvrant l'exercice de ses fonctions et en justifier ; dans le cas d'un mandat à titre gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;
- permettre aux copropriétaires de prendre connaissance de tous les documents ou données à caractère non privé relatifs à la copropriété, de la manière prévue par le règlement intérieur ou par l'assemblée générale ;
- le cas échéant, à conserver le dossier d'intervention ultérieur selon les modalités déterminées par le Roi ;
- présenter, dans le cadre de la mise en concurrence visée à l'article 3.88 § 1, 1°, d), plusieurs devis, sur la base d'un cahier des charges établi à l'avance ;
- soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation dans le cadre des marchés de fournitures régulièrement exécutés ;
- demander l'approbation préalable de l'assemblée générale pour toutes les conventions entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses mandataires, ses proches parents, ses parents par le sang ou par alliance jusqu'au troisième degré, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en va de même pour les conventions entre l'association des copropriétaires et une société dont les personnes précitées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une part, une société dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de surveillance, ou une société dans laquelle elles sont employées comme salariées ou dans laquelle elles ont été nommées ; si le syndic est une personne morale, il ne peut, sans y être expressément autorisé par une décision de l'assemblée générale, conclure une convention au nom du syndicat des copropriétaires avec une société qui détient directement ou indirectement une part de son capital ;
- mettre à jour la liste et les coordonnées des personnes habilitées à participer aux délibérations de l'assemblée générale, et fournir aux copropriétaires à leur première demande et au notaire s'il en est requis par le syndic dans le cadre du transfert des actes transférés au bureau des hypothèques conformément à l'article 1(1) de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, le nom, l'adresse, les quotes-parts et les références des lots des autres copropriétaires ;
- tenir la comptabilité de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée, selon le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Chaque copropriété qui, à l'exception des caves, garages et emplacements de parking, comprend moins de 20 lots, peut tenir une comptabilité simplifiée reflétant au moins les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie, ainsi que les mouvements de fonds disponibles en espèces ou en comptes, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 3.94, §5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;
- préparer le budget prévisionnel des dépenses courantes d'entretien, de fonctionnement et de gestion des parties communes et des équipements communs de l'immeuble, ainsi que préparer un budget

prévisionnel des dépenses extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis annuellement au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont ajoutés à l'ordre du jour de l'assemblée générale qui doit voter ces budgets. Le cas échéant, le syndic mettra à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir dans les années à venir.

§3. Comptes annuels du syndic

Le syndic soumet annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit le cas échéant décharge.

Les comptes annuels du syndic soumis à l'assemblée générale sont clôturés à la fin de l'exercice comptable, dont la date est fixée par décision de l'assemblée générale.

Le syndic détermine la part de chaque copropriétaire dans les comptes annuels, en indiquant les provisions versées par chacun d'eux.

§4. Responsabilité

Le syndic est seul responsable de sa gestion ; il ne peut déléguer ses pouvoirs qu'avec l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée limitée ou pour des objectifs bien définis.

§5. Licenciement

L'assemblée générale peut à tout moment révoquer le syndic. Elle peut également, si elle l'estime souhaitable, nommer un syndic provisoire pour une période déterminée ou à des fins spécifiques. Toutefois, seul le juge peut révoquer par ordonnance le syndic légalement désigné.

§6. Absence ou manquement

En cas d'empêchement ou de défaillance du syndic, le tribunal peut, pour la durée qu'il détermine, désigner un syndic provisoire à la demande de chaque copropriétaire. Le syndic doit être appelé à la procédure par le demandeur.

§7. Clause d'interdiction

Au sein d'une même association de copropriétaires, un syndic ne peut être à la fois membre du conseil de copropriété et vérificateur des comptes.

Article 4 - Commissaire.

L'assemblée générale désigne chaque année un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôle les comptes de l'association des copropriétaires. Il dispose des pouvoirs les plus étendus pour exercer sa mission de contrôle des comptes.

RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR PARTICULIER

Article 5 - Nettoyage.

Le service de nettoyage des parties communes est confié au personnel d'entretien.

Le personnel d'entretien est essentiellement chargé de nettoyer les parties communes (hall d'entrée - couloirs, etc.).

Si ce dernier est absent ou défaillant, le syndic prendra toute initiative, éventuellement en accord avec le conseil de copropriété, pour pourvoir à son remplacement et assurer ainsi un parfait état de propreté des parties communes en général et notamment : les allées piétonnes, les entrées, le hall du rez-de-chaussée, les escaliers, l'espace de manœuvre au sol et les couloirs des débarras.

Article 6 - Jardin.

Le jardin est un espace commun général. Le personnel d'entretien sera chargé des travaux de maintenance et d'entretien de ce jardin commun, de la tonte du gazon, de la fertilisation, de l'arrosage et du renouvellement des plantes.

L'entretien des deux jardins privés (appartements à +1) est à la charge de l'utilisateur.

Article 7 - Entretien et apparence

Les travaux d'entretien des façades avant et arrière, y compris les fenêtres, parapets et volets, panneaux en bois et autres décorations extérieures, des halls, cages d'escaliers et autres parties communes doivent avoir lieu dans la période déterminée par le syndic ou par l'assemblée générale et ce pour la première fois un an après l'occupation, sauf décision contraire expresse de la copropriété.

Cette opération doit être effectuée régulièrement, faute de quoi les plaintes concernant les dégâts causés par le gel et l'humidité en raison d'un manque d'entretien ne seront pas acceptées.

La peinture extérieure des portes d'entrée des parcelles doit être réalisée avec l'accord du syndic de l'immeuble.

Ces travaux sont considérés comme des charges communes à partager en tant que telles et concernent l'entretien des parties communes.

Lorsque les acheteurs veulent procéder au placement :

1) de rideaux aux fenêtres, des persiennes, des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront du modèle et de la teinte à fixer par l'assemblée générale statuant à la majorité deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés. Il est cependant autorisé de mettre des tentures et rideaux de couleurs neutres (blanc, beige, gris) aux fenêtres du côté intérieur.

2) de volets, ceux-ci seront de la même couleur que celle déterminée par l'assemblée générale.

3) de rideaux, ceux-ci seront de la même couleur à l'extérieur, selon la décision de l'assemblée générale.

4) des auvents ou des stores, dont le modèle et la couleur sont déterminés par l'assemblée générale.

Les travaux concernant la propriété privée dont l'entretien concerne l'harmonie de l'immeuble sont exécutés en temps utile par chaque propriétaire afin que l'immeuble reste en bon état d'entretien.

Les copropriétaires et occupants ne doivent pas accrocher d'enseignes, de publicité, de linge ou tout autre objet aux fenêtres, façades et balcons.

Article 8 - Conduites sanitaires

1) L'abonnement à l'eau pour les parties communes est souscrit par le syndic.

2) Chaque copropriétaire souscrit ou renouvelle personnellement l'abonnement à l'eau pour son lot privatif, sauf si l'attribution de l'eau se fait par l'intermédiaire d'un guichet intermédiaire.

3) Le cas échéant, chaque année au mois de décembre, le syndic transmet à la compagnie des eaux la liste des lots privatifs qui ont été vendues ou cédées au cours de l'année, en précisant l'identité et l'adresse des nouveaux propriétaires de celles-ci.

4) Les demandes de souscription initiale peuvent être faites par le promoteur de l'immeuble au nom des futurs copropriétaires.

L'entretien des vannes d'arrêt, des compteurs intermédiaires individuels, des robinets et autres est à la charge de chaque usager.

Le raccordement d'un équipement doit toujours être effectué conformément aux prescriptions de la compagnie des eaux (notamment ne jamais raccorder un robinet mitigeur).

Les lignes d'alimentation ne doivent jamais être utilisées comme mise à la terre.

Les conduites sanitaires des toilettes, des éviers, des baignoires et des lavabos ne sont prévues que pour évacuer respectivement les matières fécales et les eaux usées.

Le propriétaire et/ou les utilisateurs doivent éviter les blocages et les dommages qui peuvent être causés par :

- papier de chasse : uniquement du papier hygiénique en quantités limitées, qui peut être traité par le tuyau de la chasse d'eau des toilettes

- rinçage des bandages et des couches hygiéniques

- coulée de produits collants et/ou durcissants, tels que colle, ciment, plâtre, peinture, huile, graisse de friture, etc.

- déversement de produits corrosifs

Article 9 - Vue - Paix - Sécurité

Les parties communes, à savoir les halls, les escaliers, les paliers, les sorties, les entrées et les zones de manœuvre des places de parking, doivent être dégagées en permanence.

Rien, absolument rien, ne doit être empilé, attaché ou placé.

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire est libre, à ses risques et périls, d'exécuter ou de faire exécuter les travaux qu'il juge utiles. Ces travaux ne doivent pas nuire ou gêner les voisins immédiats ou les autres copropriétaires, ni compromettre la solidité, le bon état ou la sécurité de l'immeuble.

Il est interdit de battre ou de secouer les tapis et les moquettes dans toutes les parties du bâtiment, y compris les toits et les terrasses.

Les résidents doivent utiliser les appareils ménagers appropriés.

Les travaux ménagers privés ne sont pas autorisés dans les couloirs ni sur les paliers.

Il ne doit pas y avoir de bruit excessif.

Il est expressément interdit d'utiliser dans le bâtiment des conduites de gaz en matériaux susceptibles de se rompre sous la pression du gaz ; ces conduites doivent être rigides et en métal.

Les occupants de la propriété sont autorisés à détenir des animaux dans la propriété. Le propriétaire de l'animal doit cependant veiller à ce que son animal ne gêne pas les occupants de la copropriété.

Le mobilier de grande taille doit être amené dans les lots privés le long des façades. Les cages d'escalier et les ascenseurs ne peuvent en aucun cas être utilisés à cette fin.

L'utilisation des places de parking doit se faire avec le moins de gêne possible pour tous les copropriétaires et surtout entre vingt-deux et sept heures.

Il est interdit de klaxonner, de stationner la voiture devant l'entrée et dans les aires de manœuvre afin de ne pas gêner la circulation entrante et sortante.

Les utilisateurs doivent se conformer aux règles décidées par le syndic en ce qui concerne la signalisation dont sont équipées les entrées du sous-sol.

Il est interdit de stocker du carburant ou tout autre produit inflammable.

L'accès aux parkings est interdit à toute personne ne disposant pas d'un droit de jouissance dans la copropriété.

Ceux qui disposent d'un emplacement de parking assument expressément l'obligation de respecter les droits de leurs voisins et sont personnellement responsables des infractions commises dans ce sens par les tiers qui se prévalent d'une autorisation émanant d'eux.

Grâce à l'interphone, au vidéophone et à la serrure électrique, la porte d'entrée ne peut être ouverte qu'aux personnes qui se font connaître et qui sont également connues.

L'accessibilité à chaque espace commun doit toujours être assurée.

Il est également interdit de placer des objets personnels dans les armoires contenant des équipements communs, tels que les bobines de feu, les compteurs, etc. Cela peut empêcher l'utilisation immédiate de ces équipements.

Les boutons "STOP" et "ALARME" situés dans les ascenseurs ne doivent être utilisés qu'en cas d'urgence. Une mauvaise utilisation peut avoir des conséquences graves.

Les emplacements pour bicyclettes servent à garer les bicyclettes. Le terme "bicyclette" désigne les deux-roues et les deux-roues avec assistance au pédalage (communément appelés vélos électriques).

Les supports pour bicyclettes ne sont pas conçus pour accueillir des scooters, des cyclomoteurs, des tricycles, des bicyclettes avec remorque ou d'autres bicyclettes moins fréquemment utilisées.

Le stationnement des vélos-cargos est autorisé aux endroits prévus à cet effet.

Les utilisateurs des stations de vélos s'engagent à retirer tous les accessoires encombrants tels que les sièges pour enfants, les paniers, les sacoques latérales, etc.

L'alimentation électrique située dans les parties communes ne doit pas être utilisée pour charger des vélos à pédales (vélos électriques), des tricycles, des vélos avec remorque ou d'autres vélos moins utilisés.

Les terrasses du bâtiment doivent être maintenues dans un état de propreté permanent.

C'est interdit :

- d'y entreposer des meubles, à l'exception des meubles de jardin ;
- jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, etc ;
- Accrocher des bacs à fleurs le long de l'extérieur sur les balustrades.

Les occupants du bâtiment doivent prendre toutes les mesures nécessaires pour empêcher les oiseaux de pénétrer dans le bâtiment, en n'y apportant pas de nourriture et de boisson, entre autres.

Article 10. Mode d'occupation.

(a) Généralités

Les copropriétaires, les locataires, le personnel et les autres occupants de l'immeuble doivent toujours occuper ou utiliser l'immeuble conformément au concept juridique de "bonne gestion".

Les occupants ou utilisateurs doivent veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit pas troublée à tout moment de leur fait, de celui des personnes à leur service, de leurs locataires ou de leurs visiteurs.

Aucun bruit anormal ne doit être fait ; l'utilisation d'instruments de musique, de radios, de téléviseurs et de chaînes stéréo est autorisée.

Les restrictions légales en matière de bruit et de nuisances de voisinage doivent être respectées tant dans le bâtiment que dans le jardin, tant pendant la journée que pendant le sommeil.

Les occupants ou utilisateurs doivent veiller à ce que le fonctionnement de ces appareils ne devienne pas une nuisance pour les occupants ou utilisateurs de l'immeuble.

Si des appareils électriques provoquant des interférences sont utilisés dans le bâtiment, ils doivent être équipés d'un dispositif qui atténue ces interférences de manière à ne pas perturber la réception des ondes radio.

Aucun moteur ne peut être installé dans les parties intimes, à l'exception des petits moteurs qui font fonctionner les appareils ménagers.

L'installation et l'utilisation de machines à souder autogènes et électriques, la peinture à la cellulose dans le bâtiment sont interdites.

Tous jeux ou ébats d'enfants dans toutes les parties communes et notamment dans l'entrée des garages et le hall d'entrée, sont interdits.

(b) Transfert d'obligations

Les baux conclus comportent l'obligation pour les locataires d'occuper l'immeuble conformément aux dispositions de cette réglementation, dont ils doivent reconnaître avoir pris connaissance.

(c) Location

Pendant une période de vingt (20) ans à compter de l'achèvement provisoire des parties privatives (remise des clés) - ou pour les logements ayant déjà fait l'objet d'une réception provisoire, à partir de la signature de l'acte authentique - les appartements subventionnés et les lots privatifs ne peuvent être loués qu'à des personnes répondant aux conditions imposées par citydev.brussels.

Article 11. Publicité.

Sans l'approbation de l'assemblée générale, décidée à la majorité absolue, il est interdit d'apposer de la publicité sur le bâtiment.

Aucune inscription ne peut être apposée sur les fenêtres des étages, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les cages d'escaliers, halls et couloirs, à l'exception de celles mentionnées ci-dessous.

Le promoteur de la construction a le droit, à ses frais, risques et périls, pendant toute la durée des travaux et jusqu'à la réception définitive, de placer des panneaux publicitaires, des enseignes et des drapeaux sur et autour du projet de construction, du rez-de-chaussée, du plancher technique, des façades, des fenêtres, des escaliers, des cages d'ascenseur et des tapis fixes dans les bâtiments ou sous-bâtiments faisant partie du projet de construction.

En cas de mise en vente ou en location d'un bien immobilier, des affiches peuvent être apposées par le propriétaire sur les fenêtres du bien.

Le propriétaire/utilisateur de l'atelier (activité de production) est autorisé à apposer des panneaux publicitaires et des enseignes sur la façade, toujours dans le respect des législations en vigueur.

Article 12. Interdictions.

Aucune substance dangereuse, insalubre ou nuisible ne peut être stockée dans le bâtiment.

Le stockage de substances inflammables n'est autorisé qu'avec l'accord exprès de l'assemblée générale.

Même si cette autorisation leur était accordée, ceux qui disposent de telles installations de stockage pour leur propre usage ne doivent supporter que le coût supplémentaire de l'assurance contre les risques d'incendie et d'explosion.

Le transfert, le déménagement et le transport de meubles, d'objets lourds et d'objets encombrants doivent être effectués conformément aux instructions à obtenir auprès du syndic (au moins cinq jours à l'avance). Ils peuvent donner lieu à une indemnisation dont le montant est fixé par l'assemblée générale votant à la majorité absolue des voix.

Tout dommage causé par ces actes aux parties communes ou aux biens meubles de la communauté est à la charge du copropriétaire qui a procédé ou fait procéder à ce déplacement.

Article 13. Modèle d'appartement.

Le promoteur a le droit d'installer un appartement modèle dans le complexe immobilier à construire. Ce modèle peut être utilisé à la fois pour promouvoir la vente des logements privatifs de ce complexe immobilier et d'autres complexes immobiliers que le promoteur immobilier construit ailleurs.

A cette fin, les propriétaires sont tenus de tolérer, sans indemnité, que la porte d'entrée reste ouverte tous les jours et qu'une signalisation efficace soit mise en place. En outre, jusqu'à ce que

l'assemblée générale en décide autrement à l'unanimité, les propriétaires doivent tolérer que le constructeur fasse de la publicité pour sa société sur les façades ou sur ou dans les parties communes, comme, par exemple, l'apposition d'un logo sur la moquette.

Article 14. Interdiction de fumer.

Il est formellement interdit de fumer dans les parties communes du bâtiment.

Article 15. Espace polyvalent

Au premier étage (niveau du hall d'entrée) se trouve une salle commune qui sert de salle de réunion et de détente. Cette salle est librement accessible à tous les propriétaires et/ou résidents des appartements.

L'organisation pratique du lieu est un aspect non essentiel. Elle s'agit entre autres de fixer les horaires d'ouverture, établir les règles de conduite de ce lieu, le nettoyage,...

La gestion sera assurée par le syndic, éventuellement assisté du conseil de copropriété ou d'un autre conseil ad hoc, et fera l'objet d'un règlement à établir par le syndic, qui sera approuvé et, le cas échéant, modifié par l'assemblée générale statuant à la majorité simple des voix présentes ou représentées.

Un système de réservation à usage privé peut être prévu, mais cela doit être principalement une exception.

Article 16. Activité de production

Une unité destinée aux activités de production est située au rez-de-chaussée. Dans cette unité, les normes de bruit doivent être respectées et des mesures utiles devront être prises en cas de dépassement des émissions maximales autorisées. Le permis d'environnement fixe les règles en la matière.

Les utilisateurs de l'activité de production et leurs visiteurs veilleront à respecter la tranquillité des résidences, en particulier aux heures les plus calmes de la journée (tôt le matin et le soir). Ils éviteront de claquer les portes, d'élever la voix lors des conversations, de rouler à reculons avec des signaux sonores.

Les occupants des ateliers veilleront à préserver les abords immédiats de l'atelier. L'unité est nettoyée tous les jours. Les déchets générés par l'activité (morceaux de carton, emballages plastiques) ou par le manque de civisme des individus (canettes, mégots de cigarettes, etc.) seront nettoyés immédiatement et jetés dans un sac poubelle.
