

**ACTE DE BASE  
REGLEMENT DE COPROPRIETE  
REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES  
"TIVOLI GREEN CITY 2"  
ayant son siège à  
1020 Bruxelles, rue de Molenbeek**

**Dossier: IR/JVDB**

**Répertoire: 1054**

**L'AN DEUX MIL SEIZE**

Le vingt-six septembre

A 1080 Molenbeek-Saint-Jean, Rue Gabrielle Petit numéro 6,

Par devant Moi, Maître **Isabelle RAES**, notaire associé, membre de la société civile sous forme de société privée à responsabilité limitée "DEPUYT, RAES & de GRAVE, notaires associés", ayant son siège à Molenbeek-Saint-Jean, détenteur de la minute, et le notaire **Erik STRUYF**, notaire à Bruxelles,

**ONT COMPARU:**

**1.** La société anonyme « **IMMOTIVOLI** », ayant son siège social à 1080 Bruxelles, rue Gabrielle Petit, 6, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0405.904.418.

Société constituée sous la dénomination « Société Anonyme des Bois Brabant », aux termes d'un acte dressé par le notaire Camille Hauchamps, ayant résidé à Ixelles, le 11 août 1930, publié à l'annexe au Moniteur Belge du 20 août suivant sous les numéros 13302, 13303 et 13304.

Les statuts de la société ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois aux termes d'un acte dressé par le notaire Catherine Gillardin, à Bruxelles, le 4 mars 2016 publié à l'annexe au Moniteur Belge du 22 mars suivant, sous le numéro 16040931.

Ici représentée conformément à l'article 22 des statuts par deux administrateurs savoir :

-Monsieur Denis GRIMBERGHS (Président), né à Anderlecht le 10 mars 1957 (NN 570310-209.30), domicilié à 1030 Bruxelles (Schaarbeek), avenue Sleenckx 102/2, nommé à cette fonction d'administrateur par décision de l'Assemblée générale extraordinaire du 13 décembre 2010, publiée aux Annexes du Moniteur Belge du 12 mai 2011 sous le numéro 11071454, confirmé par décision de l'assemblée générale de ce jour, à publier à l'annexe au Moniteur belge. La même assemblée générale de ce jour a confirmé que Monsieur GRIMBERGHS est administrateur proposé par les actionnaires de catégorie A et Monsieur MEGANCK est administrateur proposé par les actionnaires de catégorie B.

-Monsieur Julien MEGANCK (Administrateur-Délégué), né à Gent le 16 février mille 1944 (NN 440216-027.43), domicilié à 1020 Bruxelles (Laeken), rue Champ de la Couronne 107, nommé à cette fonction d'administrateur par décision de l'Assemblée générale extraordinaire du 13 décembre 2010, publiée aux Annexes du Moniteur Belge du 12 mai 2011 sous le numéro 11071454, confirmé par la décision de l'assemblée générale de ce jour, précitée.

Ci-après dénommée : « **S.A.IMMOTIVOLI** » et/ou « **le propriétaire foncier** ».

**2.** La société anonyme « **PARBAM** », ayant son siège social à 1120 Bruxelles, Avenue Antoon Van Oss 1 boîte 2, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0505.875.586, dépendant du ressort territorial du tribunal de Bruxelles et assujettie à la TVA sous le numéro BE0505.875.586.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné Isabelle RAES, le 28 novembre 2014, publié à l'Annexe au Moniteur belge du 4 décembre suivant sous le numéro 14311785 et 14311786.

Les statuts n'ont pas encore été modifiés,

Ici représentée conformément à l'article 13 des statuts par son administrateur-délégué, étant Monsieur Wim STRAETMANS, né à Antwerpen le 19 novembre 1976 (NN 761119-109.24), domicilié à 3071 Kortenberg, Balkenstraat 66, nommé à cette fonction lors de la constitution de la société.

Ci-après dénommée : « **le Maître d'ouvrage** ».

Ci-après dénommées ensemble : « **les comparants** ».

## **I. EXPOSE PREALABLE**

Les comparants exposent ce qui suit :

Le « LOT 2 », plus amplement décrit ci-dessous et objet du présent acte de base, fait partie du site TIVOLI GREEN CITY qui comprend huit lots, situé entre la rue de Wautier, rue de Molenbeek, rue Claessens et rue du Tivoli.

Le site TIVOLI GREEN CITY a fait l'objet d'un acte de division, l'adoption de servitudes, la rédaction d'un ordre intérieur ainsi que des échanges parcellaires reçu par le notaire Erik STRUYF, à Bruxelles, en date du 13 avril 2016, déposé pour transcription au bureau des hypothèques.

Le présent acte s'appuie et se base sur l'acte prédécrit du notaire Erik STRUYF. Le présent acte et l'acte prédécrit du notaire Erik STRUYF forment un ensemble indivisible.

Le propriétaire foncier déclare être propriétaire du bien suivant :

### **DESCRIPTION DU BIEN**

#### **VILLE DE BRUXELLES – QUINZIEME DIVISION**

Une parcelle de terrain étant le « Lot 2 », situé rue de Molenbeek et à l'angle des voiries entre la rue de Molenbeek et la rue Claessens et perpendiculairement entre la rue du Tivoli et la zone destinée à l'expansion économique à front de la rue Dieudonné Lefèvre, ayant été cadastrée section D partie des numéros 297/W/3, 284/R et 339AP0000, actuellement cadastrée section D partie des numéros 297W3P0000, 284RP0001 et 339AP0000, le tout portant l'identifiant parcellaire réservé D342BP0000, pour une contenance de vingt-trois ares soixante-et-un centiares vingt-deux dixmillièmes (23a 61ca 22dma).

### **PLAN**

Tel que ce bien est indiqué comme « Lot 2 » sous teinte vert foncé sur le plan de mesurage établi par Monsieur Jean-Luc Perdaens, Géomètre-Expert Immobilier en date du 29 mars 2016, déposé auprès de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale en date du 31 mars 2016 sous les numéros de dépôt 21815/10070 et 21815/10069 et n'ont plus été modifiés depuis lors.

### **LOTISSEMENT**

Tel que ce bien est décrit comme le « Lot 2 » dans l'acte de division du site "TIVOLI GREEN CITY", dressé par le notaire Erik STRUYF, à Bruxelles, le 13 avril 2016, déposé pour transcription au bureau des hypothèques, dont question ci-dessus.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Le propriétaire foncier déclare être propriétaire du bien prédécrit suite aux événements suivants :

*-en ce qui concerne partie de la parcelle 297W3P0000 :*

La société anonyme IMMOTIVOLI est propriétaire de cette parcelle avec les bâtiments qui y sont ou y étaient édifiés pour les avoir acquis sous plus grande contenance avec d'autres bien par le biais d'un apport en nature réalisé lors de sa constitution par acte du notaire Camille Hauchamps, à Ixelles, le 11 août 1930, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le 22 août suivant, volume 1809 numéro 14.

*-en ce qui concerne partie de la parcelle 284RP0001 :*

La société anonyme IMMOTIVOLI en est propriétaire pour l'avoir reçu à titre d'échange de la SOCIETE DE DEVELOPPEMENT POUR LA REGION DE BRUXELLES CAPITALE, aux termes d'un acte d'échange reçu par le notaire Erik Struyf, à Bruxelles, en date du 13 avril 2016, en cours de transcription.

Originellement, la SOCIETE DE DEVELOPPEMENT POUR LA REGION DE BRUXELLES CAPITALE en était propriétaire pour l'avoir acquis sous plus grande contenance de la société anonyme CONNECTIMMO, ayant son siège social à (1030) Schaerbeek, Boulevard du Roi Albert II, 27, immatriculée à la BCE sous le numéro 0477.931.965 et assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro BE477.931.965, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Erik Struyf, à Bruxelles et le notaire Vincent Berquin, à Bruxelles, le 2 mars 2005, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le 3 mars suivant sous le numéro de dépôt 2968.

La société anonyme CONNECTIMMO en était elle-même propriétaire pour les avoir acquis aux termes d'actes d'apport à son capital réalisés par la société anonyme BELGACOM, à Schaerbeek, actes dressés respectivement par les notaires Eric Spruyt et Vincent Berquin, d'une part et le notaire Vincent

Berquin d'autre part, notaires à Bruxelles, en date du 30 septembre 2002, transcrits au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles sous la formalité 50-T-18/11/2002-11895 et 11896.

La société anonyme de droit public BELGACOM en était propriétaire depuis plus de trente ans.

-en ce qui concerne partie de la parcelle 339AP0000 :

La parcelle 339AP0000 comprend un ancien passage étant le passage « Théodore Monod » qui appartenait originellement à la Ville de Bruxelles (domaine public). Aux termes d'un acte reçu par le notaire Erik Struyf, à Bruxelles, en date du 21 mars 2016, en cours de transcription, la Ville de Bruxelles a cédée ledit passage à la SOCIETE DE DEVELOPPEMENT POUR LA REGION DE BRUXELLES CAPITALE.

En vertu d'un acte reçu par le notaire Erik Struyf, à Bruxelles, en date du 13 avril 2016, en cours de transcription, une partie de la parcelle 339AP0000 a été reçu par la société anonyme IMMOTIVOLI à titre d'échange.

Les comparants déclarent que la présente origine de propriété est complète et juste, et réfèrent à l'acte reçu par le notaire Erik Struyf en date du 13 avril 2016 pour une description plus approfondie.

Le propriétaire foncier a accordé un droit de superficie au Maître d'ouvrage par acte d'établissement du droit de superficie reçu par les notaires soussignés Erik STRUYF et Isabelle RAES à Bruxelles, ce jour, préalablement aux présentes, à transcrire au bureau des hypothèques approprié.

Le propriétaire du terrain intervient aux présentes uniquement en ce qui concerne le terrain, étant totalement étranger à la vente des constructions de telle sorte qu'il ne puisse jamais être inquiété au sujet de ces dernières, de quelque manière que ce soit. Aucun recours sur base de la loi Breyne ou des articles 1792 et 2270 du code civil ne pourra être intenté contre le propriétaire du terrain.

#### **ETAT DU SOL – IBGE**

Les comparants déclarent être informées des dispositions imposées par l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, lesquelles obligent, entre autres, le propriétaire foncier d'un bien immobilier à remettre au Maître d'ouvrage une attestation du sol délivrée par l'IBGE, et ce avant l'établissement des statuts, et s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de procéder à une reconnaissance de l'état du sol et, le cas échéant, au traitement de la pollution du sol.

Les comparants reconnaissent être informées du contenu des attestations du sol délivrés par l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement en date du 1 juin 2016 et du 19 septembre 2016, lesquelles comprennent les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol pour les parcelles précitées.

Les attestations du sol déterminent littéralement ce qui suit :

-En ce qui concerne la parcelle 297W3P0000 :

#### **« 1. Identification de la parcelle**

N° de parcelle	21815 D 0297 W 003 00
Adresse(s)	Pas d'adresse connue pour cette parcelle
Classe de sensibilité	Zone habitat

#### **2. Catégorie de l'état du sol et obligations**

CATEGORIE	3	Parcelle polluée sans risque
-----------	---	------------------------------

#### **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 que la parcelle en question est polluée, les restrictions citées dans le résumé des études (voir ci-dessous) ainsi que les mesures de suivi imposées par Bruxelles Environnement (à fournir par le cédant de droits réels ou de permis d'environnement au cessionnaire) doivent impérativement être respectées et/ou mises en œuvre.***

*Les travaux d'excavation et/ou de pompage d'eau souterraine ne peuvent avoir lieu sans un projet d'excavation de terres polluées et/ou un projet de pompage d'eau souterraine préalablement approuvé par l'IBGE, ou encore un projet de gestion du risque/d'assainissement préalablement déclaré conforme par l'IBGE.*

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

### 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 l'IBGE ?
S.A. Commerciale des bois brabant	20.B – Imprégnation du bois 88 – Dépôts de liquides inflammables	1920	1978	Permis à l'IBGE : PROV09572/PROV00663

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

#### 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
Etude détaillée (2001/0009/01)	12/11/2002		Délimitation d'une pollution sur une parcelle voisine
Reconnaissance de l'état du sol (2006/1309/01)	08/01/2008		Pollution détectée
Etude de risque (2006/1309/01)	08/01/2008		Risques : dispersion
Projet de gestion du risque (2006/1309/01)	01/04/2008	17/07/2012	Risque à gérer
Rapport de mesure de suivi (2001/0009/01)	05/05/2009		Monitoring eau accompli
Evaluation finale de la gestion du risque (2006/1309/01)	07/12/2015		Gestion du risque en cours
Déclaration finale aux travaux de gestion de risque	11/12/2015		Risques gérés
Restrictions d'usage	12/2015		Interdiction de captage d'eau excavation uniquement avec projet d'assainissement

### 4. Validité de l'attestation du sol

Validité	<b>La validité de la présente attestation du sol est de 1 an maximum à dater de sa délivrance.</b>
----------	--

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

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

Digitally signed by Jean Janssens (Signature) 1 juin 2016 12:02 »

-En ce qui concerne la parcelle **284RP0001** :

« **1. Identification de la parcelle**

N° de parcelle	21815 D 0284 R 000 00
Adresse(s)	Pas d'adresse connue pour cette parcelle
Classe de sensibilité	Zone industrielle

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

CATEGORIE	2	Parcelle légèrement polluée sans risque
-----------	---	---

**OBLIGATIONS**

Actuellement, il n'y a pas d'obligations concernant la parcelle, que ce soit en cas d'aliénation de droits réels (ex. : vente) ou de cession d'un permis d'environnement comportant des activités à risque.

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

**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 l'IBGE ?
LA REGIE DES TELEGRAPHES & TELEPHONES	88 - Dépôts de liquides inflammables		1949	Permis à l'IBGE : PROV13436/000013635
Cie Ardennaise	102 - Production et fusion de métaux 121.B - Dépôts de substances ou préparations dangereuses 13 - Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs 138 - Application de revêtement et cabines de peinture (solvants organiques) 88 - Dépôts de liquides inflammables	1923	1969	Permis à l'IBGE : PROV05321

R.T.T.	121.B - Dépôts de substances ou préparations dangereuses 88 - Dépôts de liquides inflammables	1927	1989	Permis à l'IBGE :PROV13436
DELFORGE ALFRED	13 - Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs 138 - Application de revêtement et cabines de peinture (solvants organiques)	1959	1969	Permis à l'IBGE :PROV21330
Belgacom (= RTT)	88 - Dépôts de liquides inflammables	1989	2005	Permis à l'IBGE :000072324/55617

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

#### **Études et travaux réalisés et leurs conclusions**

Bruxelles Environnement dispose des études suivantes pour cette parcelle.

Type étude	Date de l'étude	Conclusions
Reconnaissance de l'état du sol (2002/0262/01)	31/03/2003	Pollution détectée
Etude de risque (2002/0262/01)	17/06/2004	Risques tolérables
Etude détaillée (2002/0262/01)	17/06/2004	Pollution délimitée
Projet d'assainissement (2002/0262/01)	18/08/2004	Pollution à assainir
Évaluation finale d'assainissement (2002/0262/01)	11/05/2005	Pollution totalement assainie

#### **4. Validité de l'attestation du sol**

Validité	<b>La présente attestation du sol est valide de manière indéfinie.</b>
----------	--

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

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

*Digitally signed by Jean Janssens (Signature) 1 juin 2016 12:07 »*

*-En ce qui concerne la parcelle **339AP0000** :*

*« **1. Identification van het perceel***

<i>Perceelsnr</i>	<i>21815 D 0339 A 000 00</i>
<i>Adres(sen)</i>	<i>Geen adres bekend voor dit perceel.</i>
<i>Kwetsbaarheidszone</i>	

***2. Categorie van de bodemtoestand en verplichtingen***

<i>CATEGORIE</i>	<i>GEEN</i>	<i>Het perceel is momenteel niet opgenomen in de inventaris van de bodemtoestand</i>
------------------	-------------	--

***VERPLICHTINGEN***

*Er zijn momenteel geen verplichtingen voor wat betreft dit perceel, noch in geval van vervreemding van zakelijke rechten (bv. verkoop) noch in geval van een overdracht van een milieuvergunning.*

*Opgepast: sommige feiten (andere dan verkoop of overdracht van vergunning) kunnen eveneens aanleiding geven tot het verplicht uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek..*

***3. Elementen die de categorie van de bodemtoestand verklaren***

*Geen informatie beschikbaar over de bodemtoestand van het betreffende perceel.*

***4. Geldigheid van het bodemattest***

<i>Geldigheid</i>	<i>Dit attest is maximum 6 maanden geldig, vanaf de datum van aflevering.</i>
-------------------	---

*Ongeacht de duur van de geldigheid, is een attest niet meer geldig indien één of meerdere gegevens die erop vermeld staan niet (meer) overeenkomen met de werkelijkheid (wijziging van exploitant, wijziging van begrenzing van het perceel, enz.) Daarenboven is huidig attest slechts geldig voor één enkele verkoop en mag deze niet gedupliceerd worden voor meerdere vastgoedoverdrachten op hetzelfde perceel.*

*U vindt de exhaustieve lijst van feiten die de geldigheid van een attest tenietdoen op onze website.*

*Digitally signed by Jean Janssens (Signature) 19 september 2016 13:05 »*

*Le propriétaire foncier déclare ne disposer d'aucunes informations complémentaires pouvant modifier le contenu de des attestations du sol et constate, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risques au sens de l'Ordonnance, qu'aucune de ces activités à risques n'a été, ni est exercé sur les parcelles, objet du présent acte.*

*Les parties déclarent avoir reçu une copie de l'attestation du sol.*

***CONDITIONS URBANISTIQUES***

*Conformément à l'article 275 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, le notaire instrumentant a demandé à la Ville de Bruxelles de fournir les renseignements urbanistiques concernant le bien.*

*Il ressort, entre autres, de la réponse de la Ville de Bruxelles du 17 mars 2016, ce qui suit, ci-après littéralement reproduit:*

*« **Rues de Molenbeek, Dieudonné Lefèvre, de Wautier, Claessens et Tivoli et Passage Théodore Monod (n<sup>os</sup> cad et précad. : 297P3 – 298S2 – 297V3 – 297R3 – 297F2 – 284M – 284R – 284P – 297W3 – 339A).***

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

***En ce qui concerne la destination :***

*- Il existe un plan régional d'affectation du sol approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par les arrêtés du 20 mars 2008, 16 juillet 2010, 22 décembre 2010 et 2 mai 2013, qui inscrit ce bien dans la carte d'affectation du sol :*

*- En zone de forte mixité (voir aussi la carte des bureaux admissibles\*)*

*- En zone de parcs*

*\*Un permis d'urbanisme ou de lotir portant sur des superficies de plancher de bureaux et/ou d'activités de production de biens immatériels ne peut être délivré que pour autant qu'au moment de la délivrance du permis, le solde mis à jour permet la réalisation des superficies demandées.*

*- Il n'existe pas de plan particulier d'affectation au sol*

*- Il existe un permis de lotir délivré le 24/09/2013 sous la référence AN 2487 (n°s cad 284M – 284R – 297V3 – 297F2 – 284P - 339A) + (n°s cad 297P3 – 297R3 – 297W3 en partie)*

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

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

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

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

**Autres renseignements :**

*- Les deux platanes d'Orient situés sur la parcelle n° cad. 297V3 sont inscrits sur la liste de sauvegarde par arrêté du 11/03/2010 (1)*

*- Le bien n'est pas classé ni soumis à une procédure de classement (1)*

*- Le bien n'est pas situé dans un site classé (1)*

*(1) Pour tous renseignements complémentaires et en particulier à savoir si le bien est :*

*- repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ;*

*- situé dans un rayon de 50m d'un monument classé ;*

*- compris dans une zone de protection du patrimoine immobilier.*

*Veillez-vous adresser à :*

*La Commission Royale des Monuments et des Sites, Secrétariat de la CRMS, Tour et Taxis, avenue du Port 86 c 4<sup>ème</sup> étage/bte 405 – 1000 Bruxelles*

*Tél : 02/346.40.62 – Fax : 02/346.53.45 – E-mail : [crms@mrbc.irisnet.be](mailto:crms@mrbc.irisnet.be)*

*- Le bien n'est pas grevé par un plan d'alignement.*

*- Renseignement supplémentaire: une modification des alignements sera prochainement adoptée par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles pour l'ensemble du site constitué par les parcelles cadastrales et pré-cadastrales 297P3 – 298S2 – 297V3 – 297R3 – 297F2 – 284M – 284R - 284P - 297W3 - 339A.*

*- L'immeuble ne fait pas l'objet d'un Arrêté d'insalubrité – interdiction d'habitation et d'occupation.*

*- L'immeuble ne fait pas l'objet d'un Arrêté relatif à l'acquisition, par les communes, d'immeubles abandonnés.*

*- Le bien n'est pas soumis à redevance pour occupation du domaine public.*

*- Le bien est situé dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation*

*- Il existe deux procès-verbaux nrs BR/32/13 et BR/65/14, dressés pour des travaux réalisés sur la parcelle cadastrale 284R en infraction aux différentes dispositions légales en matière d'urbanisme.*

*Pour tous renseignements complémentaires, veuillez-vous adresser à la CELLULE CONTROLE : [urb.uai@brucity.be](mailto:urb.uai@brucity.be)*

**En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis (liste non-exhaustive) :**

*- le règlement régional d'urbanisme approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 21/11/2006 adoptant les titres I à VIII*

*- le règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles*

*- le règlement communal d'urbanisme visant les jeux de divertissement et les spectacles de charme, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif du 29/04/1993*

*- le règlement communal d'urbanisme sur les dispositifs de publicité, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 22/12/1994*

*- le règlement communal d'urbanisme sur le placement extérieur d'antennes hertziennes, paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et des télévisions, approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 05/03/1998*



- le règlement communal d'urbanisme sur la fermeture des vitrines commerciales, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 23/03/2000
  - le règlement sur les trottoirs du 20/12/1963
  - le règlement communal concernant les magasins de nuit et les bureaux privés de télécommunication. (Conseil communal du 24/09/2007).
  - les recommandations relatives à la division d'un logement unifamilial (Conseil communal du 09/10/2008)
  - les recommandations relatives aux logements pour étudiants (Collège du 14/06/2012)
- Pour tout renseignement relatif à une éventuelle pollution des sols, prière de prendre contact avec l'I.B.G.E (02/775.75.75).

Dans le cadre de la loi du 12/04/1965, relative aux canalisations de produits gazeux, la société concernée souhaite que contact soit pris avec elle :

S.A. FLUXYS, avenue des Arts, 31 à 1040 Bruxelles (tél. 02/282.72.53 – fax 02/282.75.54).

**OBSERVATIONS :**

(...on omet)

**En ce qui concerne les ou l'affectation(s) :**

**Les permis d'environnement suivants ont été délivrés (2):**

**- Rue Dieudonné Lefèvre (sans n°) :**

\* PE/1B/2012/395601 – SDRB – SOCIETE DE DEVELOPPEMENT POUR LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE O.P. – Rue Dieudonné Lefèvre – chaudière à condensation 1 (125 kW), chaudière à condensation 2 (125 kW), dépôt de déchets non dangereux (153 m<sup>2</sup>), parking couvert (106 emplacements) et ventilateurs 39393 m<sup>3</sup>/h – autorisé le 23/09/2013 et valable jusqu'au 23/11/2028

\* EXT/1B/2013/398409 – SDRB – SOCIETE DE DEVELOPPEMENT POUR LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE O.P. – Rue Dieudonné Lefèvre – mise hors service du dépôt de déchets non dangereux (153 m<sup>2</sup>) – autorisé le 25/10/2013

**- Rues Dieudonné Lefèvre, 37 et de Molenbeek, 204 (n° cad. 297R3) :**

\* PROV28855 – la Régie des Télégraphes et Téléphones (R.T.T.) – ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteur, dépôts de liquides inflammables – autorisé en 1959 et valable jusqu'en 1989

\* PE/1B/2015/584643 - BRUSSELS GREENBIZZ S.A. – atelier pour le traitement mécanique du papier et des sciures de bois (30 kW) – en cours d'instruction

\* EXT/1B/2016/589452 - BRUSSELS GREENBIZZ S.A. - atelier pour la préparation, la mise en conserve, le traitement de légumes et autres produits végétaux, atelier traiteur et installation frigorifique (55 kW) – en cours d'instruction

\* PE/1B/2001/70273 - BELGACOM PROXIMUS S.A. – batteries stationnaires, établissement de lavage de véhicules, transformateurs statiques, dépôt de liquides inflammables, parcs de stationnement à l'air libre pour véhicules à moteur, dépôt de déchets non dangereux inertes, dépôt de matériaux métalliques, installations de combustion, dépôts de substances ou préparations dangereuses, garage, installations de refroidissement, dépôt d'huiles usagées, installation industrielle pour la séparation, le traitement par des procédés physiques de gaz, dégraissage de métaux ou d'objets en métal, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, dépôts de substances, produits, matériel non repris à d'autres rubriques, atelier de placement d'accessoires sur véhicules, d'entretien, d'essai, de démontage, de réparation de véhicules à moteur – autorisé le 26/02/2002 et valable jusqu'au 26/02/2017 – cessation d'activité en date du 02/03/2007

\* EXT/1B/2002/210632 - PROXIMUS S.A. - cessation d'activité en date du 02/03/2007

\* PE/1B/2004/228232 - PROXIMUS S.A. - chantier de reconnaissance de l'état du sol – autorisé le 15/06/2004 et valable jusqu'au 15/06/2019

\* MOD/1B/2004/238706 - PROXIMUS S.A. - chantier de reconnaissance de l'état du sol – autorisé le 06/10/2004 et valable jusqu'au 15/06/2019

\* TMP/1B/2013/399274 - GROND- EN AFBRAAKWERKEN G & A DE MEUTER S.A. – chantier amiante – autorisé le 28/01/2014 et valable jusqu'au 28/04/2016

\* EXT/1B/2014/497589 - GROND- EN AFBRAAKWERKEN G & A DE MEUTER S.A. – chantier amiante – autorisé le 13/02/2014 et valable jusqu'au 28/04/2016

\* réf Ville D995/2015 (dossier de classe 2) – Mame Noka SPRL – atelier de torréfaction (5 kg) – autorisé le 29/10/2015 et valable jusqu'au 29/10/2030

- **Rue de Molenbeek, 198/202 (n° cad. 297P3) :**

\* PROV10038 – SA Sobybel – dépôts de liquides inflammables– autorisé en 1949 et valable jusqu'en 1959

\* PROV28855 – la Régie des Télégraphes et Téléphones (R.T.T.) – dépôts de liquides inflammables– autorisé en 1959 et valable jusqu'en 1989

\* PE/1B/2001/70273 – BELGACOM PROXIMUS S.A. –dépôts de liquides inflammables– autorisé le 26/02/2002 et valable jusqu'au 26/02/2017 – cessation d'activité en date du 02/03/2007

- **Rue Claessens (n° cad. 297W3) :** PROV09572/PROV00663 – S.A. Commerciale des bois brabant – dépôts de liquides inflammables, imprégnation du bois – autorisé en 1920 et valable jusqu'en 1978

- **Rue Claessens, 127-129 (n° cad. 297W3) :** DPPE/1B/1993/59573 - VIA BRABANDT S.A. – ateliers pour le travail du bois et la fabrication d'articles en bois, dépôts d'article en bois, mazout en un réservoir non enfoui, mazout en un réservoir enfoui, ateliers pour le travail des métaux – autorisé le 14/12/1978 et valable jusqu'au 14/12/2008

- **Rue de Wautier, 108 :** CL3/3/2000/350849 – Sibelga – transformateur statique 630 kVA – autorisé le 10/02/2000

- **Rue de Wautier (n° cad. 284M) :**

\* 000072324 – Cie Ardennaise – dépôts de liquides inflammables – autorisé en 1952 et valable jusqu'en 1969

\* PROV13436 – la Régie des Télégraphes et Téléphones (R.T.T.) – dépôts de liquides inflammables – autorisé en 1969 et valable jusqu'en 2005

- **Rue du Tivoli, 12/14 (n° cad. 284R) :**

\* PROV13436/000013635 – la Régie des Télégraphes et Téléphones (R.T.T.) – dépôts de liquides inflammables – valable jusqu'en 1949

\* PROV05321 – Cie Ardennaise – application de revêtement et cabines de peinture (solvants organiques), ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteur, dépôts de liquides inflammables, dépôts de substances ou préparations dangereuses, production et fusion de métaux– autorisé en 1923 et valable jusqu'en 1969

\* PROV13436 – la Régie des Télégraphes et Téléphones (R.T.T.) – dépôts de liquides inflammables, dépôts de substances ou préparations dangereuses– autorisé en 1927 et valable jusqu'en 1989

\* PROV21330 – Delforge Alfred – application de revêtement et cabines de peinture (solvants organiques), ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteur– autorisé en 1959 et valable jusqu'en 1969

\* 000072324/55617 – Belgacom la Régie des Télégraphes et Téléphones (R.T.T.) – dépôts de liquides inflammables– autorisé en 1989 et valable jusqu'en 2005

- **Rue du Tivoli (Lot n° 1) :** réf IBGE : PE/1B/2015/570482 – réf Ville : T807/2015 - IMMO BAM S.A. - système d'épuration et parking couvert 60 emplacements – en cours d'instruction

- **Rue du Tivoli (Lot n° 2) :** réf Ville T808/2015 (dossier de classe 2) - Immo Tivoli S.A. – 3 chaudières au gaz (3 x 400 kW), une chaudière à pellets (250 kW) et 2 installations de cogénération (2 x 100kW) montées en cascade (1650 kW) et 2 moteurs à combustion interne (cogénération) (2 x 75 kW) – en cours d'instruction

- **Rue du Tivoli (Lot n° 3) :** réf IBGE : PE/1B/2015/570504 – réf Ville T810/2015 - PARTICIPATION GESTION SYNERGIE S.A. – 2 systèmes d'épuration et parking couvert 75 emplacements – en cours d'instruction

- **Rue du Tivoli (Lot n° 4) :** réf IBGE : PE/1B/2015/570495 – réf Ville : T809/2015 - HET PAND - IMMO S.A. –Rue du Tivoli (Lot n° 4) – système d'épuration, parking couvert 67 emplacements et dépôt d'essence 50 litres – en cours d'instruction

- **Rue du Tivoli (Lot n° 7) :** réf IBGE : PE/1B/2015/570497 – réf Ville T811/2015 - ARBAM S.A. – système d'épuration et parking couvert 89 emplacements – en cours d'instruction

(2) Pour tout renseignement complémentaire veuillez vous adresser au :

Service Urbanisme - Permis d'environnement

Tél : 02/279.29.40 – Fax : 02/279.29.25

E-mail : [urb.permisenvironnement@brucity.be](mailto:urb.permisenvironnement@brucity.be)

Sur rendez-vous : bureau 10-00 - 10<sup>ème</sup> étage, boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles.

**Les demandes d'autorisation d'urbanisme suivantes ont été introduites :**

-Réf. : PV reg 47/TP Laeken 4341 Délivré le 21/03/1894

Objet : construire une maison sur un terrain sis (rue Claessens)

-Réf. : PV reg 52/TP Laeken 1111 Délivré le 08/12/1896

Objet : construire une salle dans la cour de sa propriété (rue Claessens, 107)

-Réf. : PV reg 68/TP Laeken 684 Délivré le 25/03/1901

Objet : construire un hangar (rue du Tivoli)

-Réf. : PV reg 142/TP Laeken 4902 Délivré le 7/11/1912

Objet : construire des dépendances (rue de Olenek n°184)

-Réf. : PV.Reg.172 Délivré le 27/02/1920

Objet : reconstruire hangars et bureaux incendiés (rue Claessens, 127)

-Réf. : TP 27628 Délivré le 10/03/1922

Objet : démolir les dépendances et construire un magasin avec écurie pour deux chevaux (rue Claessens, 107)

-Réf. : TP 53722 Délivré le 04/02/1924

Objet : construire des installations sanitaires dans le hangar (rue de Wautier, 104)

-Réf. : TP 53654 Délivré le 04/07/1924

Objet : clôturer, vers les rues de Molenbeek et Dieudonné Lefèvre, une partie de la propriété sise à front de ces deux rues et de la rue Claessens, au moyen d'une cloison démontable en béton armé (rues de Molenbeek, Dieudonné Lefèvre et Claessens, 127)

-Réf. : TP 53726 Délivré le 27/04/1926

Objet : construire une maison d'habitation (rue Dieudonné Lefèvre, 9)

-Réf. : TP 49876 Délivré le 27/10/1927

Objet : construire un hangar avec charpente métallique (rue de Wautier)

-Réf. : TP 52946 Délivré le 11/05/1928

Objet : construire un arrière-bâtiment sans étage à usage d'écuries et de garage d'automobiles (rue de Wautier)

-Réf. : TP 38702 Délivré le 13/08/1928

Objet : construire à front de la rue de Wautier un bâtiment à usage de cabine de transformateur (rue de Wautier)

-Réf. : TP 39126 Délivré le 25/04/1931

Objet : construire un immeuble à un étage à usage de bureaux et de dépôt (rue de Molenbeek, 194)

-Réf. : TP 38554 Délivré le 04/08/1931

Objet : établir une fenêtre-lucarne dans le versant vers la cour et transformer le grenier en mansarde (rue de Molenbeek, 196)

-Réf. : TP 42089 Délivré le 30/11/1933

Objet : construction d'un garage (rue du Tivoli, 12-14)

-Réf. : TP 49197 Délivré le 28/11/1936

Objet : construire des terrasses avec WC et refuges au 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étage (rue Claessens, 107)

-Réf. : TP 46708 Délivré le 20/03/1937

Objet : construction à front de rue d'un bâtiment à un étage à usage de garage et d'habitation (rue du Tivoli, 10/12)

-Réf. : TP 50999 Délivré le 30/08/1938

Objet : construire des terrasses avec WC au niveau des deux étages (rue Claessens, 105)

-Réf. : TP 52265 Délivré le 24/04/1940

Objet : construction d'un WC au niveau du 1<sup>er</sup> palier (rue de Molenbeek, 196)

-Réf. : TP 54768 Délivré le 07/12/1940

*Objet : établir une porte avec montants en maçonnerie dans la clôture vers rue et établir une clôture en plaques de béton vers les propriétés voisines (rue de Molenbeek, 198)*

*-Réf. : TP 55029 Délivré le 17/03/1941*

*Objet : construction d'un bâtiment sans étage à usage d'écurie et de sellerie (rue de Wautier, 100)*

*-Réf. : TP 57211 Délivré le 09/11/1944*

*Objet : remise en état après bombardement et reconstruction de cloisons intérieures (rue de Wautier, 110)*

*-Réf. : TP 58436 Délivré le 06/08/1946*

*Objet : construire un bâtiment de trois étages à usage de dépôt et matériel et d'ateliers (rue du Tivoli, 10)*

*-Réf. : TP 60621 Délivré le 22/04/1947*

*Objet : construire sur un terrain situé rue de Molenbeek un bâtiment de 5 étages dont le dernier compris dans les limites du gabarit (rue de Molenbeek, 198/202)*

*-Réf. : TP 58436 Délivré le 29/10/1947*

*Objet : surélever d'un 4<sup>ème</sup> étage les bâtiments en cours de construction (rue du Tivoli, 10)*

*-Réf. : TP 66107 Datant de 1954*

*Objet : construction de garages et hangars (rues Dieudonné Lefèvre et de Molenbeek, 204/234)*

*-Réf. : TP 71099 Délivré le 07/05/1956*

*Objet : construire dans le fond de la propriété située à l'angle des rues Dieudonné Lefèvre et de Molenbeek un bâtiment à usage de garage et de dépôt, et de transformer le bâtiment d'angle (rues Dieudonné Lefèvre et de Molenbeek, 204/234)*

*-Réf. : TP 66520 Délivré le 02/07/1956*

*Objet : construction d'un bâtiment intérieur à usage de dépôt de bobines et de câbles (rue du Tivoli, 10/14)*

*-Réf. : TP 64542 Délivré le 02/01/1958*

*Objet : construction d'un hangar démontable*

*-Réf. : TP 68474 Délivré le 24/10/1958*

*Objet : construire une cabine de haute tension (rue de Molenbeek, 230)*

*-Réf. : TP 67213 Délivré le 12/06/1959*

*Objet : construire un hangar en bois (rue Claessens, 127)*

*-Réf. : TP 80169 Délivré le 02/12/1965*

*Objet : élargissement de la porte d'entrée de l'immeuble (rue Claessens, 127)*

*-Réf. : TP 74297 Refusé le 18/04/1966*

*Objet : verbouwing van het gebouw (rue de Molenbeek, 196)*

*-Réf. : TP 75130 Délivré le 17/02/1967*

*Objet : démolir 5 immeubles (rue Claessens, 109-119)*

*-Réf. : TP 80829 Délivré le 04/07/1968*

*Objet : het vernieuwen van de gevelbezetting van het gebouw (rue de Molenbeek, 196)*

*-Réf. : TP 80251 Délivré le 15/09/1969*

*Objet : démolir 2 immeubles (rue Claessens, 105/107)*

*-Réf. : TP 83330 Délivré le 13/04/1973*

*Objet : démolir 3 immeubles en vue de reconstruire (rue Claessens, 121/125)*

*-Réf. : TP 84244 Délivré le 20/05/1974*

*Objet : établissement d'une nouvelle clôture (rue Claessens, 127)*

*-Réf. : TP 83843 Délivré le 21/11/1974*

*Objet : transformation intérieure d'un bâtiment dans le complexe industriel (rue Claessens, 127)*

*-Réf. : TP 83949 Refusé le 03/04/1975*

*Objet : démolir et reconstruire un mur de clôture (rue de Wautier)*

*-Réf. : TP 85638 Délivré le 14/04/1978*

*Objet : construire un entrepôt et d'aménager l'intérieur d'un garage (rue de Molenbeek, 198/204)*

*-Réf. : TP 89627 Délivré le 20/09/1982*

Objet : démolition de deux habitations et reconstruction d'une extension du garage existant (rues Dieudonné Lefèvre et de Molenbeek, 204/234)  
 -Réf. : TP 105113 Délivré le 08/09/1989  
 Objet : démolir 1 immeuble, aménager un parking et abattre 2 arbres (rue de Molenbeek, 194)  
 -Réf. : TP 93529 Délivré le 21/01/1993  
 Objet: het oprichten van een mobilfoonantenne (rue de Molenbeek, 202)  
 -Réf. : TP 93497 Délivré le 08/04/1993  
 Objet : placement d'une antenne mobilophone (rue du Tivoli, 10)  
 -Réf. : TP 107203 Datant de 1996  
 Objet : démolir les bâtiments, construire un complexe de bureaux, salles de conférences et de logements (rue de Molenbeek, Claessens et Dieudonné Lefèvre)  
 -Réf. : TP 107929 Délivré le 20/01/1999  
 Objet : démolir et reconstruire les clôtures à front de rue. (rues de Wautier, 110, du Tivoli, 10 et Claessens)  
 -Réf. : TP 109808 Délivré le 25/07/2000  
 Objet : Construction d'une cabine de transformation hors-sol (rue de Wautier, 108)  
 -Réf. : TP 108888 Délivré le 18/09/2000  
 Objet : démolir des bâtiments, construire un complexe comprenant 7.290 m<sup>2</sup> d'équipements, 8.348m<sup>2</sup> de bureaux et 8.162 m<sup>2</sup> de logements avec 3 parkings en sous-sol totalisant 192 emplacements (rues de Molenbeek, 182/188, Claessens, 131/139 et Dieudonné Lefèvre)  
 -Réf. : TP 110308 Délivré le 21/11/2000  
 Objet: Afbraak van de bestaande loods, bouw van een nieuwe loods langsheen de Claessenstraat en inrichten van een parking voor 185 wagens (rues du Tivoli, 10, de Wautier et Claessens)  
 -Réf. : TP 109537 Délivré le 13/03/2001  
 Objet : réaménager l'espace public dans le périmètre du contrat de quartier « Marie Christine » (création de la venelle des Bateliers - ancien nom du passage Théodore Monod)  
 -Réf. : D15/2003 Délivré le 29/08/2003  
 Objet : placer un planimètre modèle en hommage à Victor Horta (rues Dieudonné Lefèvre et Claessens)  
 -Réf. : TP 111915 Délivré le 01/10/2003  
 Objet : modification d'une station GSM : diminution de la hauteur du mât existant, démontage des antennes existantes et remplacement de celles-ci par 6 nouvelles antennes; - adaptation des équipements existants dans le local existant (rue de Molenbeek, 198/202)  
 -Réf. : TP 106670 Classé sans suite le 13/02/2008  
 Objet : démolir 2 hangars et reconstruire un mur de clôture (rue de Wautier, 110)  
 -Réf. : TP 107035 Classé sans suite en date du : 28/04/2008  
 Objet : construire un hangar et un mur de clôture (rue de Wautier, 110)  
 -Réf. : M75/2007 Délivré le 29/05/2008 et valable jusqu'au 29/05/2009  
 Objet : placement d'installations mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation (9 emplacements au maximum pour une superficie d'environ 2565 m<sup>2</sup>). (rue de Molenbeek, 194/196)  
 -Réf. : M53/2011 Délivré le 15/05/2012 et valable jusqu'au 15/05/2013  
 Objet : placement d'installations mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation (rue de Molenbeek, 194/200)  
 -Réf. : D16/2013 Délivré le 08/10/2013  
 Objet : projet Greenbizz: démolir tous les bâtiments existants sur le site et construire 2 bâtiments, 2 parkings véhicules (106 emplacements) ainsi qu'une place publique. (rue Dieudonné Lefèvre, 17, 27 et 37)  
 -Réf. : M958/2015 Délivré le 04/02/2016  
 Objet : réaliser les voiries prévues dans le cadre du permis de lotir (réf:04/LPUR/226910) modifié le 24/09/2013:

- démolir sans reconstruire le bâtiment Belgacom et les bâtiments sis au n°194 et n°196 rue de Molenbeek
- créer 3 voiries et des zones piétonnes

• **abattre 18 arbres (rues de Molenbeek 194/234, Claessens, de Wautier, 110, du Tivoli, 12/14 et Dieudonné Lefèvre)**

-Réf. : T942/2014 En cours d'instruction

Objet: bouwen van een tijdelijke school (2 jaar) (rue du Tivoli, 12/14)

-Réf. : M1109/2015 En cours d'instruction

Objet : transformer et agrandir le bâtiment "Belgacom" existant en vue d'y implanter du logement et une crèche et construire un immeuble de logements (85 logements au total) (lot 1 - rue de Molenbeek, 198)

-Réf. : M1309/2015 En cours d'instruction

Objet : Construire un ensemble de 2 immeubles comprenant 76 logements et 3 commerces (lot 2 - rue de Molenbeek)

-Réf. : C1110/2015 En cours d'instruction

Objet : Construire un ensemble de 2 immeubles (69 logements) (lot 7 - rue Claessens)

-Réf. : W1119/2015 En cours d'instruction

Objet : Construire un ensemble de 2 immeubles comprenant 65 logements, 4 commerces, une crèche pour l'accueil de 62 enfants et un parking de 67 emplacements (lot 4 – rue de Wautier)

-Réf. : C1117/2015 En cours d'instruction

Objet : Construire 102 logements répartis dans 3 immeubles (lot 3 – rue Claessens, 127 à 139)

**Ces permis autorisent pour la parcelle pré-cadastrée n°339A (assiette de l'ancien « passage Théodore Monod » désaffecté) : une voirie**

- Ne disposant d'aucun élément d'information sur la nature des travaux effectués pour aboutir à la situation existante nous attirons votre attention sur le fait que celle-ci n'est à considérer comme régulière que pour autant que les travaux aient été réalisés conformément au permis d'urbanisme délivré et qu'aucun acte ou travaux n'ait été effectué sans permis d'urbanisme alors qu'un tel permis eût été nécessaire en application des dispositions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ou de textes antérieurs équivalents.

- Si la situation décrite ci-dessus diverge de la situation existante et dont vous souhaitez obtenir « confirmation », nous vous invitons :

- soit à introduire un permis d'urbanisme afin de régulariser, autant que faire se peut, la situation existante,

- soit à nous transmettre des éléments de preuve susceptibles de lever toute ambiguïté sur celle-ci. En effet, en vertu de la circulaire ministérielle n°008 du 17/02/1995 relative à la délivrance des renseignements urbanistiques, il revient au demandeur de produire les éléments de preuve à l'appui de sa demande, et ce par toutes voies de droit.

À cet égard, nous attirons votre attention sur le fait que depuis le 01/07/1992 toute modification de destination d'un bien ou d'une partie d'un bien, et depuis le 01/12/1993 toute modification du nombre ou de la répartition des logements dans un immeuble d'habitation, doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Les modifications de destination et les divisions réalisées avant ces dates respectives ne sont réglementaires que si elles n'étaient pas accompagnées de travaux nécessitant l'obtention d'un permis d'urbanisme. »

Les comparants reconnaissent avoir reçu les explications nécessaires concernant ces informations, ainsi qu'une copie de la réponse donnée préalablement aux présentes.

Le propriétaire foncier déclare qu'à sa connaissance, le bien ne fait pas l'objet de mesures d'expropriation ou de protection conformément à la législation relative aux monuments, ni qu'il est touché par une servitude concernant une ligne de construction.

Le propriétaire foncier déclare que tous les actes et travaux qu'il aurait exécutés sur le bien ont été effectués conformément aux prescriptions urbanistiques. Il déclare, en outre, qu'à sa connaissance, le bien n'est pas grevé d'actes ou travaux irréguliers au titre de tiers.

Le propriétaire foncier déclare que le bien est actuellement un terrain de construction. Il déclare qu'à sa connaissance cette affectation est légale et qu'elle n'est pas contestée. Le propriétaire foncier ne prend aucune responsabilité par rapport à l'affectation que le Maître d'ouvrage voudrait conférer au bien. Le Maître d'ouvrage fera de cette question son affaire personnelle sans recours contre le propriétaire foncier.

Le propriétaire foncier déclare que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme, délivré par la Région de Bruxelles-Capitale en date du 30 mars 2016 dont question ci-après.

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

#### **DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE**

En leur qualité de futurs maîtres de l'ouvrage, les copropriétaires délèguent leurs tâches et obligations concernant la partie du dossier d'intervention ultérieure qui a trait aux parties communes, au syndic de l'immeuble.

Ce dossier d'intervention ultérieure sera conservé au bureau du syndic, où il pourra être consulté gratuitement par chaque intéressé. L'obligation de remise du dossier d'intervention ultérieure aux propriétaires successifs des lots privatifs est limitée aux parties de ce dossier qui concerne ces lots privatifs.

### **II. CONSTRUCTION D'UN COMPLEXE IMMOBILIER – PERMIS D'URBANISME**

Suite à cet exposé, les comparants ont déclaré qu'un complexe de 2 immeubles comprenant 76 logements, 3 commerces et 56 caves sera construit sur le bien immobilier prédécrit.

Les bâtiments sont érigés selon les plans établis par l'architecte : le bureau d'architectes Adriana à 1050 Bruxelles, avenue des Courses 20 boîte 15.

Le permis d'urbanisme a été délivré par la Région de Bruxelles-Capitale le 30 mars 2016 avec la référence 04/PFD/567746, lequel demeurera ci-annexé.

Le bien n'a pas fait l'objet d'un permis d'environnement.

### **III. STATUTS**

#### **GENERALITES**

Les comparants déclarent aux notaires soussignés du présent acte authentique, qu'ils procéderont à l'établissement des statuts du complexe immobilier, conformément à l'article 577-4, §1 du Code civil.

Ces statuts sont constitués, d'une part, de *l'acte de base* du complexe et, d'autre part, du *règlement de copropriété* de l'association des copropriétaires de la résidence «**TIVOLI GREEN CITY 2**», ainsi que du *règlement d'ordre intérieur*.

Pour tout ce qui n'est pas réglé dans les présents statuts, les comparants renvoient explicitement aux articles 577-2 et suivants du Code civil relatifs à la "Copropriété forcée en général" et à la "Copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles" en particulier.

Conformément à l'article 1 de la Loi hypothécaire, le présent acte sera transcrit au bureau des hypothèques approprié.

Suite aux statuts, établis aux termes du présent acte, le complexe décrit ci-après sera composé, d'une part, de parties privatives qui sont la propriété exclusive d'un propriétaire ou de copropriétaires indivis et, d'autre part, de parties communes qui appartiennent en copropriété et en indivision forcée à tous les copropriétaires du complexe immobilier.

Les parties communes sont divisées en fractions qui, par les quotités à déterminer ci-après, sont liées aux parties privatives.

Suite à cette division, chaque logement, commerce et cave, y compris les quotités des parties communes qui y sont liés, acquiert à partir de ce jour une existence juridique séparée, de sorte qu'il peut en être disposé séparément, que ce soit à titre onéreux ou à titre gracieux, et qu'il peut être grevé séparément de droits réels.

En cas d'aliénation, la part des parties communes est également transférée. Les présents statuts s'appliquent également aux nouveaux propriétaires (revente).

Concernant l'opposabilité des statuts, ainsi que le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale, il est explicitement référé aux dispositions légales concernées (article 577-10 Code Civil).

#### **L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DU COMPLEXE IMMOBILIER**

L'association des copropriétaires du complexe immobilier se nomme « **ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE TIVOLI GREEN CITY 2** », et siège dans le complexe situé à 1020 Bruxelles, rue de Molenbeek.

Conformément à la loi, l'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique après la transcription des statuts de la résidence au bureau des hypothèques approprié et à partir de la cession ou de l'attribution d'au moins un lot.

L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les biens mobiliers nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et la gestion de la résidence.

Tout document provenant de l'association des copropriétaires mentionne le numéro d'entreprise de cette association.

Sans préjudice de l'article 577-9, § 5 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires, peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire du complexe proportionnellement à sa quotité dans les parties communes. Cependant, le comparant sub 1 ne contribue pas aux frais engendrés par une condamnation de l'association.

En ce qui concerne la dissolution et la liquidation de l'association des copropriétaires, il est explicitement référé aux dispositions concernées du Code civil (articles 577-12 et 577-13 Code Civil).

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

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.

#### **SERVITUDES – ACTE DE DIVISION (LOTISSEMENT)**

L'immeuble dont dépend le bien objet du présent acte est régi par l'acte de division (lotissement), dressé le 13 avril 2016 par le notaire Erik STRUYF, soussigné, dont question ci-dessus.

Cet acte de division est opposable aux comparants. Ceux-ci déclarent qu'ils en ont pris connaissance préalablement à ce jour, ainsi que des conditions spéciales et servitudes qui y sont reprises.

Tous les copropriétaires et tous les titulaires d'un droit réel dans l'immeuble se trouveront subrogés dans tous les droits et obligations découlant des titres de propriété et dudit acte de lotissement, ainsi que dans tous les droits et obligations découlant des servitudes et conditions spéciales y reprises, aussi bien celles résultant des titres antérieurs, que celles résultant du permis de lotir et des servitudes créées dans ledit acte de lotissement. Les comparants déclarent expressément que ledit acte lotissement crée **(1)** des servitudes de vue et jours réciproques, **(2)** des servitudes réciproques de passage de câbles, conduits, canalisations, égouts et autres, **(3)** des servitudes spéciales et **(4)** des servitudes afférentes au chauffage urbain et que ledit acte de lotissement comprend également un règlement d'ordre intérieur afférent aux équipements communs aux différents lots. Les comparants déclarent expressément que tous les copropriétaires, tous les titulaires d'un droit réel et tous les occupants de l'immeuble seront subrogés dans tous les droits et obligations y découlant et devront les respecter.

Les futurs acquéreurs d'un lot privatif sont particulièrement subrogés dans tous les droits et obligations pouvant découler des servitudes actives, passives, continues et discontinues qui pourraient le grever, à charge pour les acquéreurs de faire valoir les unes à leur profit et de se défendre des autres, le tout à leurs frais, risques et périls et sans aucun recours contre les comparants et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers et non prescrits, comme entre autres les écoulements et les conduites communs de tout type et toutes les servitudes à charge des parties privatives qui apparaîtraient à la lumière des plans de construction et de leur exécution.

#### **ETABLISSEMENTS D'UTILITÉ PUBLIQUE (CABINE A HAUTE TENSION)**

En considération des équipements d'intérêt général du complexe et d'éventuels bâtiments environnants, les comparants se réservent le droit de conclure des contrats et même d'accorder un droit de superficie, d'emphytéose, une servitude, une vente et une cession ou une mise à disposition gratuite sur une partie du complexe, tant privative que commune, sous les conditions qu'ils approuveront et sans intervention d'un tiers, même pas du propriétaire de ce complexe. Les avantages de quelque sorte que ce soit (financières, ...) de ces contrats et/ou droits reviendront exclusivement aux Maître d'ouvrage et pas à la copropriété.

Pour l'implantation d'un poste à haute tension et, si nécessaire, également pour les réseaux publics, il sera le cas échéant, mis à disposition de Sibelga et/ou de la Ville de Bruxelles et de ses successeurs, (i) un local avec des parcelles de terrain correspondantes, et (ii) une servitude sera aménagée



dans le tréfonds pour le passage des câbles et des conduites, sans devoir ni payer aucune indemnisation, ni contribution aux frais communs. Cela comprend également, pour l'installation et l'entretien, le droit de passage vers le local visé par les parties communes du complexe immobilier. Une servitude d'accès, tant en surface que sous terre, est accordée :

- Toujours accessible par SIBELGA et ses successeurs vingt-quatre heures sur vingt-quatre, sans intervention de tiers.

- Un droit de passage et d'accès aux conduites dans tous les passages souterrains est également établi.

#### **PANNEAUX SOLAIRES**

En vue de la réalisation d'un quartier durable exemplaire, le placement de panneaux solaires est prévu sur la toiture des bâtiments 2C et 2D.

Il est précisé que ces panneaux solaires appartiendront à la copropriété et doivent être considérés comme communs.

En vue de l'exploitation des panneaux solaires qui seront installés sur la toiture des immeubles, les comparants se réservent le droit de conclure des contrats et même d'accorder un droit de superficie, d'emphytéose, une servitude et une cession ou une mise à disposition gratuite sur ces panneaux solaires, sous les conditions qu'ils approuveront et sans intervention d'un tiers, même pas du propriétaire de ce complexe.

#### **SERRE**

Sur le toit de la partie A du bâtiment 2C se trouve une serre. En vue de la gestion, l'exploitation, l'entretien et la réparation, les comparants se réservent le droit de conclure des contrats et même d'accorder un droit de superficie, d'emphytéose, une servitude et une cession ou une mise à disposition gratuite de cette serre, sous les conditions qu'ils approuveront et sans intervention d'un tiers, même pas du propriétaire de ce complexe.

#### **CHAUFFAGE URBAIN**

L'acte de division (lotissement) reçu par le notaire Erik STRUYF, soussigné, le 13 avril 2016, dont question ci-dessus contient les conditions spéciales ci-après reproduites concernant le chauffage urbain:

#### ***“IV. SERVITUDES AFFERENTES AU CHAUFFAGE URBAIN.***

*Le présent lotissement sera doté d'un chauffage urbain centralisé dont les installations seront situées dans le lot 2 et sous les différentes voiries.*

*A cet égard le lot 2 est grevé d'une servitude perpétuelle et gratuite au profit de l'ensemble des lots bâtis du site.*

*Les locaux destinés à accueillir les installations de chauffage central urbain, seront une partie commune du lot 2, mais seront grevés d'une servitude perpétuelle et gratuite au profit de l'ensemble des lots bâtis du site.*

*Les différents lots et les voiries seront grevés de servitudes perpétuelles et gratuites pour l'ensemble des installations, tuyaux, etc ...*

*Ce chauffage et l'ensemble des installations (boucle primaire jusqu'à la sous-station de chaque lot) seront gérés pendant une durée à déterminer lors de sa mise en service par les promoteurs ou une société désignée par eux.*

*De ce système de chauffage résulte un ensemble de servitudes (passage de canalisations sous voirie, installation des ouvrages techniques dans un lot privatif, ...) que l'ensemble des propriétaires d'éléments privatifs dans le lotissement devront respecter à titre perpétuel et gratuit.*

*Durant un premier terme - dont la durée sera déterminée comme mentionné ci-dessus - à dater de la mise en service de ce chauffage, l'ensemble des lots et des privatifs qui les constituent devront impérativement y être raccordés, en assurer la maintenance et en assumer les coûts (consommation, entretien et réparation).*

*Le partage de ces coûts se fera selon l'échelle de quotités suivante :*

*Lot Un : 2.117/10.000*

*Lot Deux : 1.697/10.000*

*Lot Trois : 2.148/10.000*

*Lot Quatre : 1.630/10.000*

Lot Cinq : 489/10.000  
Lot Six : 362/10.000  
Lot Sept : 1.557/10.000  
Soit au total : 10.000/10.000

*Cette obligation s'impose à l'ensemble des lots et des privatifs qui les composent dans un but d'économies énergétiques et financières du complexe.*

*Si l'un des lots ou des lots ne souhaite(nt) plus participer à ce système de chauffage urbain aux termes de la période dont question ci-dessus, il devra se conformer aux conditions suivantes:*

*1) La décision devra d'une part être prise à la majorité de trois/quarts des quotités dans les parties communes afférentes à ce lot,*

*2) La décision devra également recueillir l'accord des autres lots composant le lotissement (à l'exception d'un lot qui serait constitué par les espaces verts – parc) statuant à une majorité des trois/quarts de l'ensemble des quotités ci-dessus décrites pour le partage des charges afférentes au chauffage, déduction faite des quotités afférentes au(x) lot(s) qui souhaite(nt) sortir du système de chauffage collectif urbain.*

*3) L'ensemble des frais techniques, administratifs et autres résultant de cette décision seront supportés exclusivement par le lot ayant décidé de quitter le système de chauffage central urbain ;*

*4) Si la décision est prise par le lot 2 ou par le lot dans lequel serait établi le système de chauffage central urbain, l'ensemble des frais sera également à la charge exclusive de ce lot dont les copropriétaires ne pourront – à titre particulier ou au nom de l'association des copropriétaires concernée – exiger le déplacement des installations de chauffage vers un autre lot et ne pourront récupérer comme local commun ou privatif de leur lot, les locaux destinés à accueillir les installations de chauffage urbain. »*

Les comparants déclarent que les lots privatifs du présent acte de base sont impérativement connectés à et chauffés par ce chauffage urbain.

Tous les copropriétaires, tous les titulaires d'un droit réel et tous les occupants de l'immeuble seront subrogés dans tous les droits et obligations y découlant et devront respecter ce qui précède.

En vue de l'exploitation de ce chauffage urbain, les comparants se réservent le droit de conclure des contrats et même d'accorder un droit de superficie, d'emphytéose, de gestion, une servitude et une cession ou une mise à disposition gratuite concernant ce chauffage urbain, sous les conditions qu'ils approuveront et sans intervention d'un tiers, même pas du propriétaire de ce complexe.

Les comparants, créent présentement une servitude éternelle et gratuite d'installation et de maintien d'un système de chauffage urbain dans le sous-sol du bien prédécrit ci-dessus, objet du présent acte de base (« Lot 2 », portant l'identifiant parcellaire réservée D342BP0000) au profit du « Lot 1 » (portant l'identifiant parcellaire réservée D342AP0000), du « Lot 3 » (portant l'identifiant parcellaire réservée D342CP0000), du « Lot 4 » (portant l'identifiant parcellaire réservée D342DP0000), du « Lot 5 » (portant l'identifiant parcellaire réservée D342EP0000), du « Lot 6 » (portant l'identifiant parcellaire réservée D342FP0000) et du « Lot 7 » (portant l'identifiant parcellaire réservée D342GP0000), ainsi qu'une servitude éternelle et gratuite d'accès à ces installations. Il est précisé qu'au cas où un des lots est déconnecté selon les modalités définies dans ledit acte de division, la servitude présentement créée cesse d'exister pour ce lot.

Le partage de tous frais, coûts et éventuelles charges se fera selon l'échelle établie dans l'acte de lotissement.

#### **CHAPITRE 1. ACTE DE BASE**

Les documents suivants sont annexés au présent acte pour ne former qu'un ensemble :

a) les plans de construction portant la date du 15 juin 2015, approuvés par la Région de Bruxelles-Capital ;

b) copie du permis d'urbanisme délivré par la Région de Bruxelles-Capital le 30 mars 2016 sous le numéro de référence « 04/PFD/567746 », avec ses annexes ;

c) un rapport a été établi par GEERTS Marc, géomètre-expert, agissant pour la société à responsabilité limitée « DE BISSCHOP+GEERTS » ayant son siège social à 1785 Merchtem, Galgestraat 27, conformément à l'article 577-4 du Code Civil ;

d) les plans d'exécution établis par le bureau d'architectes ADRIANA, Avenue des Courses 20 boîte 15 à 1050 Bruxelles.

Les plans d'exécution ont été établis sous la responsabilité du Maître d'ouvrage, qui s'engage à les faire approuver par la Région de Bruxelles-Capital, le cas échéant.

Les comparants font observer que les constructions seront exécutées selon les plans d'exécution définitifs et que la numérotation, la dénomination et la division décrites dans le présent acte de base réfèrent à ces plans d'exécution.

En cas de contradiction entre les textes de l'acte de base et les plans, la priorité sera donnée au contenu des plans (et en cas de contradiction entre les plans, la priorité sera donnée aux plans d'exécution).

Les dimensions sur les plans ne sont données qu'à titre indicatif.

Les plans sont repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale sous le numéro de référence 21815/10081 sans avoir été modifiés depuis lors. Ces plans ne seront pas présentés pour enregistrement, ni pour transcription au bureau des hypothèques. Les parties demandent l'application de l'article 26, 3e alinéa, 2° Code des droits d'enregistrement et de l'article 1, 4e alinéa de la Loi hypothécaire.

Le Maître d'ouvrage s'engage à respecter les conditions imposées dans le permis d'urbanisme.

### **SECTION 1 – DESCRIPTION DU COMPLEXE IMMOBILIER**

Les immeubles à ériger comprenant des logements, des commerces et des caves, sont situés à 1020 Bruxelles, rue de Molenbeek.

### **SECTION 2 – DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES**

La propriété, faisant l'objet du présent acte, se compose, d'une part, de parties communes appartenant en copropriété et en indivision forcée à tous les copropriétaires et, d'autre part, de parties privatives qui sont la propriété exclusive d'un seul propriétaire ou de copropriétaires indivis.

#### **A. Description des parties communes du complexe immobilier**

##### Article 1 – Description de la notion de parts

Conformément à la loi, des quotités dans les parties communes, dont le terrain sont attribuées à chacun des lots privatifs. Ces parts indivises ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'un partage. Ces parts ne peuvent être transmises, grevées de droits réels ou saisies qu'en même temps que le lot privatif dont elles sont indissociables.

##### Article 2 – Description des parties communes

**1. Le terrain** prédécrit, ayant une superficie selon le plan de mesurage du 29 mars 2016, établi par Monsieur Jean-Luc Perdaen, Géomètre-Expert, dont question ci-dessus, vingt-trois ares soixante et un centiares vingt-deux dixmillièmes (23a 61ca 22dma).

**2. Les constructions** en général tout ce qui n'est pas décrit ci-après sous le point b. comme privatif et plus particulièrement ce qui suit, à savoir :

##### **a) au sous-sol**

##### **➤ Dans les bâtiments 2C et 2D, comprenant en général :**

les couloirs menant aux caves et tous les aérés ;

##### **➤ Dans la partie A du bâtiment 2C :**

la cage d'escalier et l'escalier menant du sous-sol au rez-de-chaussée, la cage d'ascenseur avec ascenseur, les locaux techniques (compteur électricité, compteur eau), le local chauffage urbain et le local technique cogénération ;

##### **➤ Dans la partie B du bâtiment 2C:**

la cage d'escalier et l'escalier menant du sous-sol au rez-de-chaussée, la cage d'ascenseur avec ascenseur, le local gaz, le local entretien et les locaux techniques (compteur électricité, compteur eau, centrale de pompage) ;

##### **➤ Dans la partie C du bâtiment 2D :**

la cage d'escalier et l'escalier menant du sous-sol au rez-de-chaussée, la cage d'ascenseur avec ascenseur, les locaux techniques (compteur électricité, compteur eau, centrale de pompage) et le local technique réservé à la cabine à haute tension ;

##### **b) au rez-de-chaussée :**

##### **➤ Dans les bâtiments 2C et 2D, comprenant en général :**

le jardin, les emplacements de vélos, les couloirs et chemins ainsi que les différents accès depuis la rue et tous les aérés ;

➡ **Dans la partie A du bâtiment 2C :**

une porte accessible depuis la rue et donnant ainsi directement accès au sous-sol, une entrée avec porte donnant accès au couloir et menant d'une part vers la cage d'escalier et l'ascenseur, et d'autre part vers le jardin, la cage d'ascenseur, la cage d'escalier et l'escalier menant du rez-de-chaussée au premier étage, l'espace rencontre et le local poussettes ;

➡ **Dans la partie B du bâtiment 2C:**

la cage d'escalier et l'escalier menant du rez-de-chaussée au premier étage et la cage d'ascenseur ;

➡ **Dans la partie C du bâtiment 2D:**

une entrée avec porte donnant accès au couloir menant d'une part vers la cage d'escalier et l'ascenseur, et d'autre part vers le jardin, la cage d'escalier et l'escalier menant du rez-de-chaussée au premier étage et la cage d'ascenseur ;

➡ **Dans la partie D du bâtiment 2D:**

une entrée avec porte donnant accès au couloir menant d'une part vers la cage d'escalier et l'ascenseur, et d'autre part vers le jardin, la cage d'escalier et l'escalier menant du rez-de-chaussée au premier étage et menant du rez-de-chaussée au sous-sol, la cage d'ascenseur et le local technique (compteur électricité) ;

**c) au premier étage :**

➡ **Dans les bâtiments 2C et 2D, comprenant en général :**

tous les aérés ;

➡ **Dans la partie A du bâtiment 2C :**

le couloir, la cage d'ascenseur, la cage d'escalier et l'escalier menant du premier étage au deuxième étage ;

➡ **Dans la partie B du bâtiment 2C:**

le couloir, la cage d'ascenseur, la cage d'escalier et l'escalier menant du premier étage au deuxième étage ;

➡ **Dans la partie C du bâtiment 2D:**

le couloir, la cage d'ascenseur, la cage d'escalier et l'escalier menant du premier étage au deuxième étage ;

➡ **Dans la partie D du bâtiment 2D:**

le couloir, la cage d'ascenseur, la cage d'escalier et l'escalier menant du premier étage au deuxième étage et le local technique (compteur eau) ;

**d) au deuxième étage :**

➡ **Dans les bâtiments 2C et 2D, comprenant en général :**

tous les aérés ;

➡ **Dans la partie A du bâtiment 2C :**

le couloir, la cage d'ascenseur, la cage d'escalier et l'escalier menant du deuxième étage au troisième étage ;

➡ **Dans la partie B du bâtiment 2C:**

le couloir, la cage d'ascenseur, la cage d'escalier et l'escalier menant du deuxième étage au troisième étage ;

➡ **Dans la partie C du bâtiment 2D:**

le couloir, la cage d'ascenseur, la cage d'escalier et l'escalier menant du deuxième étage au troisième étage ;

➡ **Dans la partie D du bâtiment 2D:**

le couloir, la cage d'ascenseur, la cage d'escalier et l'escalier menant du deuxième étage au troisième étage ;

**e) au troisième étage :**

➡ **Dans les bâtiments 2C et 2D, comprenant en général :**

tous les aérés ;

➡ **Dans la partie A du bâtiment 2C :**

le couloir, la cage d'ascenseur, la cage d'escalier et l'escalier menant du troisième étage au quatrième étage ;

➔ **Dans la partie B du bâtiment 2C :**

le couloir, la cage d'ascenseur, la cage d'escalier et l'escalier menant du troisième étage au quatrième étage ;

➔ **Dans la partie C du bâtiment 2D :**

le couloir, la cage d'ascenseur, la cage d'escalier et l'escalier menant du troisième étage au quatrième étage ;

➔ **Dans la partie D du bâtiment 2D :**

le couloir, la cage d'ascenseur, la cage d'escalier et l'escalier menant du troisième étage au quatrième étage ;

**f) au quatrième étage :**

➔ **Dans les bâtiments 2C et 2D, comprenant en général :**

tous les aéras ;

➔ **Dans la partie A du bâtiment 2C :**

le couloir, la cage d'ascenseur, la cage d'escalier et l'escalier menant du quatrième étage au cinquième étage ;

➔ **Dans la partie B du bâtiment 2C :**

le couloir, la cage d'ascenseur, la cage d'escalier et l'escalier menant du quatrième étage au cinquième étage et le potager ;

➔ **Dans la partie C du bâtiment 2D :**

le couloir, la cage d'ascenseur et la cage d'escalier ;

➔ **Dans la partie D du bâtiment 2D :**

le couloir, la cage d'ascenseur, la cage d'escalier et l'escalier menant du quatrième étage au cinquième étage ;

**g) au cinquième étage :**

➔ **Dans les bâtiments 2C et 2D, comprenant en général :**

la toiture verte et tous les aéras ;

➔ **Dans la partie A du bâtiment 2C :**

le couloir, la cage d'ascenseur, la cage d'escalier et l'escalier menant du cinquième étage au sixième étage ;

➔ **Dans la partie B du bâtiment 2C :**

le couloir, la cage d'ascenseur et la cage d'escalier ;

➔ **Dans la partie C du bâtiment 2D :**

le couloir et la cage d'ascenseur ;

➔ **Dans la partie D du bâtiment 2D :**

le potager, la cage d'ascenseur et la cage d'escalier ;

**h) au sixième étage :**

➔ **Dans le bâtiment 2C, comprenant en général :**

tous les aéras ;

➔ **Dans la partie A du bâtiment 2C :**

le couloir, la cage d'ascenseur, la cage d'escalier et l'escalier menant du sixième étage au septième étage.

➔ **Dans la partie B du bâtiment 2C :**

la toiture verte ;

**i) au septième étage :**

➔ **Dans le bâtiment 2C, comprenant en général :**

tous les aéras ;

➔ **Dans la partie A du bâtiment 2C :**

le couloir, la cage d'ascenseur, la cage d'escalier et l'escalier menant du septième étage au huitième étage, une serre et un escalier dans la serre ;

**j) au huitième étage :**

➔ **Dans le bâtiment 2C, comprenant en général :**

tous les aeras ;

➔ **Dans la partie A du bâtiment 2C :**

le couloir, la cage d'ascenseur, la cage d'escalier et la deuxième partie de la serre ;

**k) au toit :**

➔ **Dans le bâtiment 2C, comprenant en général :**

tous les aeras ;

➔ **Dans la partie A du bâtiment 2C :**

la toiture verte.

**B. Description des lots privatifs et des parties communes qui y sont attachées**

Article 1 – Description de la notion de lots.

Les parties du complexe décrites ci-dessous sont destinées à faire l'objet d'un droit de propriété exclusif ou privatif. Chaque partie ayant une telle destination est appelée partie privative ou lot privatif.

Article 2 – Composantes des lots privatifs.

Chaque lot privatif comprend les parties composantes de chaque logement, commerce et cave, à l'exception des parties communes, et entre autres (sans que cette énumération soit limitative):

- le revêtement de sol, la chape et l'isolation ;
- l'éventuel revêtement de terrasse et l'éventuelle protection solaire des terrasses ;
- les parois de séparation intérieures qui ne sont pas des murs portants ou qui ne font pas partie d'une gaine;
- les portes donnant sur les parties communes, les portes à l'intérieur des lots et les portes des dépendances privatives, les portes des terrasses, éventuellement le vitrage dans les portes privatives ;
- les châssis, à savoir l'encadrement, le vitrage et éventuellement le volet ou l'écran ;
- toutes les canalisations intérieures des appartements, commerces, caves dans la mesure où celles-ci ne sont pas destinées à un usage commun, l'installation de vidéophonie à l'intérieur de l'appartement ;
- les installations sanitaires individuelles, lavabos, éviers, toilettes, baignoire, douche et ainsi de suite ;
- la cuisine individuelle avec appareils de cuisine ;
- le carrelage des murs, les radiateurs et, pour autant qu'ils soient présents, le brûleur ou le chauffe-eau individuel et les canalisations de chauffage qui se trouvent dans chaque lot privatif;
- le plafonnage intérieur, la décoration intérieure des lots privatifs, bref tout ce qui se trouve à l'intérieur des lots privatifs et qui est destiné à leur usage exclusif, ainsi que tout ce qui se trouve à l'extérieur des lots privatifs, mais qui est destiné à leur usage exclusif (par exemple: les compteurs particuliers, les canalisations privatives d'eau, de gaz, d'électricité, du téléphone, la sonnette à la porte d'entrée de l'appartement ou commerce, et ainsi de suite).

Statut des terrasses et des emplacements vélos: commun avec jouissance privative et exclusive.

La jouissance privative et exclusive des **emplacements vélos** est attribuée à des parties privatives. Aucune quotité individuelle dans les parties communes du bâtiment n'est attribuée à ces emplacements vélos.

Par conséquent, il n'est pas possible d'être propriétaire d'un emplacement vélo sans être propriétaire d'un lot privatif. Ces emplacements vélos ne peuvent pas être loués, ni cédés en jouissance qu'à des copropriétaires ou locataires au sein de la copropriété.

Les frais d'entretien réparation et renouvellement des installation pour vélos sont communs, sauf s'ils sont causés par un utilisateur. Si un propriétaire ou utilisateur est lui-même responsable des dégâts à ce système, il doit en prendre les frais à sa charge ou l'assemblée générale peut récupérer ces frais auprès de lui.

La jouissance privative et exclusive des **terrasses** est liée au droit de propriété de la partie privative à laquelle cette terrasse est attribuée, à charge d'en supporter tous les frais d'entretien ou de réparation qui découlent de la jouissance de ces terrasses.

Tous les frais d'entretien, de réparation et/ou de remplacement du revêtement de sol de ces terrasses sont à charge de la partie privative bénéficiaire. Les autres frais, tels que, entre autres, les frais liés à l'étanchéité, ainsi que tous les frais d'entretien (à l'exclusion du nettoyage), de réparation et/ou de remplacement des garde-corps et cloisons de séparation sont une charge commune.

Les couches d'étanchéité doivent être respectées. Ainsi, il est interdit de percer l'étanchéité ou mettre sur les terrasses des plantations qui peuvent endommager l'étanchéité. Si un propriétaire est lui-même responsable des dégâts à l'étanchéité, il doit en prendre les frais à sa charge ou l'assemblée générale peut récupérer ces frais auprès de lui.

Par ailleurs, ces terrasses sont grevées, au profit des parties communes de la résidence, d'une servitude de passage pour tous les travaux de maintenance de la toiture ou d'autres parties communes ou privatives de la résidence, qui ne sont autrement pas accessibles, ainsi que pour permettre aux propriétaires des autres appartements de fuir en cas d'incendie ou autre danger dans la résidence.

#### Article 3 – Énumération des lots privatifs

##### AU NIVEAU DU SOUS-SOL

- La CAVE « 2.01 » sise au niveau du sous-sol, et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite avec porte ;

- en copropriété et indivision forcée :

2/10.000 (deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0077**

- La CAVE « 2.02 » sise au niveau du sous-sol, et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite avec porte ;

- en copropriété et indivision forcée :

2/10.000 (deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0078**

- La CAVE « 2.03 » sise au niveau du sous-sol, et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite avec porte ;

- en copropriété et indivision forcée :

2/10.000 (deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0079**

- La CAVE « 2.04 » sise au niveau du sous-sol, et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite avec porte ;

- en copropriété et indivision forcée :

2/10.000 (deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0080**

- La CAVE « 2.05 » sise au niveau du sous-sol, et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite avec porte ;

- en copropriété et indivision forcée :

2/10.000 (deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0081**

- La CAVE « 2.06 » sise au niveau du sous-sol, et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite avec porte ;

- en copropriété et indivision forcée :

2/10.000 (deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0082**

- La CAVE « 2.07 » sise au niveau du sous-sol, et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite avec porte ;

- en copropriété et indivision forcée :

2/10.000 (deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0083**

- La CAVE « 2.08 » sise au niveau du sous-sol, et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :  
la cave proprement dite avec porte ;

- en copropriété et indivision forcée :  
2/10.000 (deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0084**

▪ La CAVE « 2.09 » sise au niveau du sous-sol, et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :  
la cave proprement dite avec porte ;

- en copropriété et indivision forcée :  
2/10.000 (deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0085**

▪ La CAVE « 2.10 » sise au niveau du sous-sol, et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :  
la cave proprement dite avec porte ;

- en copropriété et indivision forcée :  
2/10.000 (deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0086**

▪ La CAVE « 2.11 » sise au niveau du sous-sol, et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :  
la cave proprement dite avec porte ;

- en copropriété et indivision forcée :  
2/10.000 (deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0087**

▪ La CAVE « 2.12 » sise au niveau du sous-sol, et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :  
la cave proprement dite avec porte ;

- en copropriété et indivision forcée :  
2/10.000 (deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0088**

▪ La CAVE « 2.13 » sise au niveau du sous-sol, et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :  
la cave proprement dite avec porte ;

- en copropriété et indivision forcée :  
2/10.000 (deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0089**

▪ La CAVE « 2.14 » sise au niveau du sous-sol, et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :  
la cave proprement dite avec porte ;

- en copropriété et indivision forcée :  
2/10.000 (deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0090**

▪ La CAVE « 2.15 » sise au niveau du sous-sol, et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :  
la cave proprement dite avec porte ;

- en copropriété et indivision forcée :  
2/10.000 (deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0091**

▪ La CAVE « 2.16 » sise au niveau du sous-sol, et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :  
la cave proprement dite avec porte ;

- en copropriété et indivision forcée :  
2/10.000 (deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0092**



- La CAVE « 2.17 » sise au niveau du sous-sol, et comprenant :
  - en propriété privative et exclusive :  
la cave proprement dite avec porte ;
  - en copropriété et indivision forcée :  
2/10.000 (deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0093**
- La CAVE « 2.18 » sise au niveau du sous-sol, et comprenant :
  - en propriété privative et exclusive :  
la cave proprement dite avec porte ;
  - en copropriété et indivision forcée :  
2/10.000 (deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0094**
- La CAVE « 2.19 » sise au niveau du sous-sol, et comprenant :
  - en propriété privative et exclusive :  
la cave proprement dite avec porte ;
  - en copropriété et indivision forcée :  
2/10.000 (deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0095**
- La CAVE « 2.20 » sise au niveau du sous-sol, et comprenant :
  - en propriété privative et exclusive :  
la cave proprement dite avec porte ;
  - en copropriété et indivision forcée :  
2/10.000 (deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0096**
- La CAVE « 2.21 » sise au niveau du sous-sol, et comprenant :
  - en propriété privative et exclusive :  
la cave proprement dite avec porte ;
  - en copropriété et indivision forcée :  
2/10.000 (deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0097**
- La CAVE « 2.22 » sise au niveau du sous-sol, et comprenant :
  - en propriété privative et exclusive :  
la cave proprement dite avec porte ;
  - en copropriété et indivision forcée :  
2/10.000 (deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0098**
- La CAVE « 2.23 » sise au niveau du sous-sol, et comprenant :
  - en propriété privative et exclusive :  
la cave proprement dite avec porte ;
  - en copropriété et indivision forcée :  
2/10.000 (deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0099**
- La CAVE « 2.24 » sise au niveau du sous-sol, et comprenant :
  - en propriété privative et exclusive :  
la cave proprement dite avec porte ;
  - en copropriété et indivision forcée :  
2/10.000 (deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0100**
- La CAVE « 2.25 » sise au niveau du sous-sol, et comprenant :
  - en propriété privative et exclusive :  
la cave proprement dite avec porte ;
  - en copropriété et indivision forcée :  
2/10.000 (deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0101**

- La CAVE « 2.26 » sise au niveau du sous-sol, et comprenant :  
- en propriété privative et exclusive :  
la cave proprement dite avec porte ;  
- en copropriété et indivision forcée :  
2/10.000 (deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0102**

- La CAVE « 2.27 » sise au niveau du sous-sol, et comprenant :  
- en propriété privative et exclusive :  
la cave proprement dite avec porte ;  
- en copropriété et indivision forcée :  
2/10.000 (deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0103**

- La CAVE « 2.28 » sise au niveau du sous-sol, et comprenant :  
- en propriété privative et exclusive :  
la cave proprement dite avec porte ;  
- en copropriété et indivision forcée :  
2/10.000 (deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0104**

- La CAVE « 2.29 » sise au niveau du sous-sol, et comprenant :  
- en propriété privative et exclusive :  
la cave proprement dite avec porte ;  
- en copropriété et indivision forcée :  
2/10.000 (deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0105**

- La CAVE « 2.30 » sise au niveau du sous-sol, et comprenant :  
- en propriété privative et exclusive :  
la cave proprement dite avec porte ;  
- en copropriété et indivision forcée :  
2/10.000 (deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0106**

- La CAVE « 2.31 » sise au niveau du sous-sol, et comprenant :  
- en propriété privative et exclusive :  
la cave proprement dite avec porte ;  
- en copropriété et indivision forcée :  
2/10.000 (deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0107**

- La CAVE « 2.32 » sise au niveau du sous-sol, et comprenant :  
- en propriété privative et exclusive :  
la cave proprement dite avec porte ;  
- en copropriété et indivision forcée :  
2/10.000 (deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0108**

- La CAVE « 2.33 » sise au niveau du sous-sol, et comprenant :  
- en propriété privative et exclusive :  
la cave proprement dite avec porte ;  
- en copropriété et indivision forcée :  
2/10.000 (deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0109**

- La CAVE « 2.34 » sise au niveau du sous-sol, et comprenant :  
- en propriété privative et exclusive :  
la cave proprement dite avec porte ;  
- en copropriété et indivision forcée :

2/10.000 (deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0110**

▪ La CAVE « 2.35 » sise au niveau du sous-sol, et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite avec porte ;

- en copropriété et indivision forcée :

2/10.000 (deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0111**

▪ La CAVE « 2.36 » sise au niveau du sous-sol, et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite avec porte ;

- en copropriété et indivision forcée :

2/10.000 (deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0112**

▪ La CAVE « 2.37 » sise au niveau du sous-sol, et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite avec porte ;

- en copropriété et indivision forcée :

2/10.000 (deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0113**

▪ La CAVE « 2.38 » sise au niveau du sous-sol, et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite avec porte ;

- en copropriété et indivision forcée :

2/10.000 (deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0114**

▪ La CAVE « 2.39 » sise au niveau du sous-sol, et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite avec porte ;

- en copropriété et indivision forcée :

2/10.000 (deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0115**

▪ La CAVE « 2.40 » sise au niveau du sous-sol, et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite avec porte ;

- en copropriété et indivision forcée :

2/10.000 (deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0116**

▪ La CAVE « 2.41 » sise au niveau du sous-sol, et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite avec porte ;

- en copropriété et indivision forcée :

2/10.000 (deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0117**

▪ La CAVE « 2.42 » sise au niveau du sous-sol, et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite avec porte ;

- en copropriété et indivision forcée :

2/10.000 (deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0118**

▪ La CAVE « 2.43 » sise au niveau du sous-sol, et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite avec porte ;

- en copropriété et indivision forcée :  
2/10.000 (deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0119**

▪ La CAVE « 2.44 » sise au niveau du sous-sol, et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite avec porte ;

- en copropriété et indivision forcée :

2/10.000 (deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0120**

▪ La CAVE « 2.45 » sise au niveau du sous-sol, et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite avec porte ;

- en copropriété et indivision forcée :

2/10.000 (deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0121**

▪ La CAVE « 2.46 » sise au niveau du sous-sol, et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite avec porte ;

- en copropriété et indivision forcée :

2/10.000 (deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0122**

▪ La CAVE « 2.47 » sise au niveau du sous-sol, et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite avec porte ;

- en copropriété et indivision forcée :

2/10.000 (deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0123**

▪ La CAVE « 2.48 » sise au niveau du sous-sol, et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite avec porte ;

- en copropriété et indivision forcée :

2/10.000 (deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0124**

▪ La CAVE « 2.49 » sise au niveau du sous-sol, et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite avec porte ;

- en copropriété et indivision forcée :

2/10.000 (deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0125**

▪ La CAVE « 2.50 » sise au niveau du sous-sol, et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite avec porte ;

- en copropriété et indivision forcée :

2/10.000 (deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0126**

▪ La CAVE « 2.51 » sise au niveau du sous-sol, et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite avec porte ;

- en copropriété et indivision forcée :

2/10.000 (deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0127**

▪ La CAVE « 2.52 » sise au niveau du sous-sol, et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite avec porte ;  
- en copropriété et indivision forcée :  
2/10.000 (deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0128**

▪ La CAVE « 2.53 » sise au niveau du sous-sol, et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite avec porte ;

- en copropriété et indivision forcée :

2/10.000 (deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0129**

▪ La CAVE « 2.54 » sise au niveau du sous-sol, et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite avec porte ;

- en copropriété et indivision forcée :

2/10.000 (deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0130**

▪ La CAVE « 2.55 » sise au niveau du sous-sol, et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite avec porte ;

- en copropriété et indivision forcée :

2/10.000 (deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0131**

▪ La CAVE « 2.56 » sise au niveau du sous-sol, et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite avec porte ;

- en copropriété et indivision forcée :

2/10.000 (deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0132**

#### **AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSÉE**

▪ Le COMMERCE « 2C-A0.1 », sis au niveau du rez-de-chaussée et comprenant:

- en propriété privative et exclusive :

l'espace commercial proprement dit ;

- en copropriété et indivision forcée :

130/10.000 (cent trente/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0133**

▪ Le COMMERCE « 2C-A0.2 », sis au niveau du rez-de-chaussée et comprenant:

- en propriété privative et exclusive :

l'espace commercial proprement dit ;

- en copropriété et indivision forcée :

81/10.000 (quatre-vingt-un/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0134**

▪ Le COMMERCE « 2C-B0.1 », sis au niveau du rez-de-chaussée et comprenant:

- en propriété privative et exclusive :

l'espace commercial proprement dit ;

- en copropriété et indivision forcée :

127/10.000 (cent vingt-sept/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0135**

▪ L' APPARTEMENT « 2C-B0.1 », sis au niveau du rez-de-chaussée et comprenant:

- en propriété privative et exclusive :

hall, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, water-closet, buanderie ;

- en jouissance privative et exclusive :

une terrasse directement accessible via l'appartement ainsi que les emplacements vélos V-2.58

et V-2.59;

-en copropriété et indivision forcée :

132/10.000 (cent trente-deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0022**

▪L'APPARTEMENT « 2C-B0.2 », sis au niveau du rez-de-chaussée et comprenant:

-en propriété privative et exclusive :

hall, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, water-closet, buanderie ;

-en jouissance privative et exclusive :

une terrasse directement accessible via l'appartement ainsi que les emplacements vélos V-2.60 et V-2.61;

-en copropriété et indivision forcée :

136/10.000 (cent trente-six/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0023**

▪L'APPARTEMENT « 2C-B0.3 », sis au niveau du rez-de-chaussée et comprenant:

-en propriété privative et exclusive :

deux halls, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, water-closet, buanderie ;

-en jouissance privative et exclusive :

une terrasse directement accessible via l'appartement ainsi que les emplacements vélos V-2.62 et V-2.63;

-en copropriété et indivision forcée :

143/10.000 (cent quarante-trois/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0024**

▪L'APPARTEMENT « 2D-C0.1 », sis au niveau du rez-de-chaussée et comprenant:

-en propriété privative et exclusive :

deux halls, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, water-closet, buanderie ;

-en jouissance privative et exclusive :

deux terrasses directement accessibles via l'appartement ainsi que les emplacements vélos V-2.21 et V-2.22;

-en copropriété et indivision forcée :

171/10.000 (cent septante et un/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0045**

▪L'APPARTEMENT « 2D-D0.1 », sis au niveau du rez-de-chaussée et comprenant:

-en propriété privative et exclusive :

deux halls, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, water-closet, buanderie;

-en jouissance privative et exclusive :

une terrasse directement accessible via l'appartement;

-en copropriété et indivision forcée :

155/10.000 (cent cinquante-cinq/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0057**

▪L'APPARTEMENT « 2D-D0.2 », sis au niveau du rez-de-chaussée et comprenant:

-en propriété privative et exclusive :

deux halls, séjour, cuisine, trois chambres, salle de bains, salle de douche, water-closet, buanderie;

-en copropriété et indivision forcée :

157/10.000 (cent cinquante-sept/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0058**

▪L'APPARTEMENT « 2D-D0.3 », sis au niveau du rez-de-chaussée et comprenant:

-en propriété privative et exclusive :

hall, séjour, cuisine, une chambre, salle de douche ;

-en copropriété et indivision forcée :

83/10.000 (quatre-vingt-trois/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0059**

▪L'APPARTEMENT « 2D-D0.4 », sis au niveau du rez-de-chaussée et comprenant:

-en propriété privative et exclusive :

hall, séjour, cuisine, trois chambres, salle de bains, salle de douche, water-closet;  
*-en jouissance privative et exclusive :*  
une terrasse directement accessible via l'appartement;  
*-en copropriété et indivision forcée :*  
175/10.000 (cent septante-cinq/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.  
**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0060**

#### **AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE**

▪ L'APPARTEMENT « 2C-A1.1 », sis au niveau du premier étage et comprenant:

*-en propriété privative et exclusive :*  
hall, séjour, cuisine, une chambre, salle de bains, buanderie ;  
*-en jouissance privative et exclusive :*  
une terrasse directement accessible via l'appartement ainsi que l'emplacement vélo V-2.1;  
*-en copropriété et indivision forcée :*  
102/10.000 (cent deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0001**

▪ L'APPARTEMENT « 2C-A1.2 », sis au niveau du premier étage et comprenant:

*-en propriété privative et exclusive :*  
hall, séjour, cuisine, une chambre, salle de bains, buanderie ;  
*-en jouissance privative et exclusive :*  
une terrasse directement accessible via l'appartement ainsi que l'emplacement vélo V-2.2;  
*-en copropriété et indivision forcée :*  
90/10.000 (nonante/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0002**

▪ L'APPARTEMENT « 2C-A1.3 », sis au niveau du premier étage et comprenant:

*-en propriété privative et exclusive :*  
hall, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, water-closet, local technique ;  
*-en jouissance privative et exclusive :*  
une terrasse directement accessible via l'appartement ainsi que les emplacements vélos V-2.3 et

V-2.4;

*-en copropriété et indivision forcée :*  
123/10.000 (cent vingt-trois/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0003**

▪ L'APPARTEMENT « 2C-B1.1 », sis au niveau du premier étage et comprenant:

*-en propriété privative et exclusive :*  
hall, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, water-closet, buanderie, débarras ;  
*-en jouissance privative et exclusive :*  
une terrasse directement accessible via l'appartement ainsi que les emplacements vélos V-2.64 et

V-2.65;

*-en copropriété et indivision forcée :*  
130/10.000 (cent trente/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0025**

▪ L'APPARTEMENT « 2C-B1.2 », sis au niveau du premier étage et comprenant:

*-en propriété privative et exclusive :*  
hall, séjour, cuisine, trois chambres, salle de bains, salle de douche, water-closet, buanderie ;  
*-en jouissance privative et exclusive :*  
une terrasse directement accessible via l'appartement ainsi que les emplacements vélos V-2.66,

V-2.67 et V-2.68;

*-en copropriété et indivision forcée :*  
156/10.000 (cent cinquante-six/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0026**

▪ L'APPARTEMENT « 2C-B1.3 », sis au niveau du premier étage et comprenant:

*-en propriété privative et exclusive :*  
deux halls, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, water-closet, buanderie ;

-en jouissance privative et exclusive :  
deux terrasses directement accessibles via l'appartement ainsi que les emplacements vélos V-2.69 et V-2.70;

-en copropriété et indivision forcée :  
149/10.000 (cent quarante-neuf/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.  
**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0027**  
▪L'APPARTEMENT « 2C-B1.4 », sis au niveau du premier étage et comprenant:  
-en propriété privative et exclusive :  
deux halls, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, water-closet, buanderie ;  
-en jouissance privative et exclusive :  
deux terrasses directement accessibles via l'appartement ainsi que les emplacements vélos V-2.71 et V-2.72;

-en copropriété et indivision forcée :  
122/10.000 (cent vingt-deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.  
**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0028**  
▪L'APPARTEMENT « 2C-B1.5 », sis au niveau du premier étage et comprenant:  
-en propriété privative et exclusive :  
deux halls, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, water-closet, buanderie ;  
-en jouissance privative et exclusive :  
une terrasse directement accessible via l'appartement ainsi que les emplacements vélos V-2.73 et V-2.74;

-en copropriété et indivision forcée :  
120/10.000 (cent vingt/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.  
**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0029**  
▪L'APPARTEMENT « 2D-C1.1 », sis au niveau du premier étage et comprenant:  
-en propriété privative et exclusive :  
hall, séjour, cuisine, une chambre, salle de bains, water-closet, buanderie ;  
-en jouissance privative et exclusive :  
une terrasse directement accessible via l'appartement ainsi que l'emplacement vélo V-2.23;

-en copropriété et indivision forcée :  
110/10.000 (cent dix/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.  
**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0046**  
▪L'APPARTEMENT « 2D-C1.2 », sis au niveau du premier étage et comprenant:  
-en propriété privative et exclusive :  
hall, séjour, cuisine, une chambre, salle de bains, buanderie ;  
-en jouissance privative et exclusive :  
une terrasse directement accessible via l'appartement ainsi que l'emplacement vélo V-2.24;

-en copropriété et indivision forcée :  
99/10.000 (nonante-neuf/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.  
**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0047**  
▪L'APPARTEMENT « 2D-D1.1 », sis au niveau du premier étage et comprenant:  
-en propriété privative et exclusive :  
deux halls, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, water-closet, buanderie, débarras ;  
-en jouissance privative et exclusive :  
une terrasse directement accessible via l'appartement;

-en copropriété et indivision forcée :  
153/10.000 (cent cinquante-trois/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.  
**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0061**  
▪L'APPARTEMENT « 2D-D1.2 », sis au niveau du premier étage et comprenant:  
-en propriété privative et exclusive :  
deux halls, séjour, cuisine, trois chambres, salle de bains, salle de douche, water-closet, buanderie, débarras ;  
-en copropriété et indivision forcée :



167/10.000 (cent soixante-sept/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0062**

▪L'APPARTEMENT « 2D-D1.3 », sis au niveau du premier étage et comprenant:

-en propriété privative et exclusive :

hall, séjour, cuisine, une chambre, salle de douche, buanderie ;

-en jouissance privative et exclusive :

une terrasse directement accessible via l'appartement;

-en copropriété et indivision forcée :

89/10.000 (quatre-vingt-neuf/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0063**

▪L'APPARTEMENT « 2D-D1.4 », sis au niveau du premier étage et comprenant:

-en propriété privative et exclusive :

hall, séjour, cuisine, trois chambres, salle de bains, salle de douche, water-closet, débarras ;

-en jouissance privative et exclusive :

une terrasse directement accessible via l'appartement;

-en copropriété et indivision forcée :

169/10.000 (cent soixante-neuf/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0064**

#### **AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE**

▪L'APPARTEMENT « 2C-A2.1 », sis au niveau du deuxième étage et comprenant:

-en propriété privative et exclusive :

hall, séjour, cuisine, une chambre, salle de bains, buanderie ;

-en jouissance privative et exclusive :

une terrasse directement accessible via l'appartement ainsi que l'emplacement vélo V-2.5;

-en copropriété et indivision forcée :

102/10.000 (cent deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0004**

▪L'APPARTEMENT « 2C-A2.2 », sis au niveau du deuxième étage et comprenant:

-en propriété privative et exclusive :

hall, séjour, cuisine, une chambre, salle de bains, buanderie ;

-en jouissance privative et exclusive :

une terrasse directement accessible via l'appartement ainsi que l'emplacement vélo V-2.6;

-en copropriété et indivision forcée :

93/10.000 (nonante-trois/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0005**

▪L'APPARTEMENT « 2C-A2.3 », sis au niveau du deuxième étage et comprenant:

-en propriété privative et exclusive :

hall, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, water-closet, local technique ;

-en jouissance privative et exclusive :

une terrasse directement accessible via l'appartement ainsi que les emplacements vélos V-2.7 et

V-2.8;

-en copropriété et indivision forcée :

123/10.000 (cent vingt-trois/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0006**

▪L'APPARTEMENT « 2C-B2.1 », sis au niveau du deuxième étage et comprenant:

-en propriété privative et exclusive :

hall, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, water-closet, buanderie ;

-en jouissance privative et exclusive :

une terrasse directement accessible via l'appartement ainsi que les emplacements vélos V-2.75 et

V-2.76;

-en copropriété et indivision forcée :

130/10.000 (cent trente/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0030**

- L'APPARTEMENT « 2C-B2.2 », sis au niveau du deuxième étage et comprenant:
  - en propriété privative et exclusive :
  - hall, séjour, cuisine, trois chambres, salle de bains, salle de douche, water-closet, buanderie ;
  - en jouissance privative et exclusive :
  - une terrasse directement accessible via l'appartement ainsi que les emplacements vélos V-2.77, V-2.78 et V-2.79;
  - en copropriété et indivision forcée :
  - 156/10.000 (cent cinquante-six/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.
  - Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0031**
- L'APPARTEMENT « 2C-B2.3 », sis au niveau du deuxième étage et comprenant:
  - en propriété privative et exclusive :
  - deux halls, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, water-closet, buanderie ;
  - en jouissance privative et exclusive :
  - deux terrasses directement accessibles via l'appartement ainsi que les emplacements vélos V-2.80 et V-2.81;
  - en copropriété et indivision forcée :
  - 149/10.000 (cent quarante-neuf/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.
  - Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0032**
- L'APPARTEMENT « 2C-B2.4 », sis au niveau du deuxième étage et comprenant:
  - en propriété privative et exclusive :
  - deux halls, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, water-closet, buanderie ;
  - en jouissance privative et exclusive :
  - deux terrasses directement accessibles via l'appartement ainsi que les emplacements vélos V-2.82 et V-2.83;
  - en copropriété et indivision forcée :
  - 122/10.000 (cent vingt-deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.
  - Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0033**
- L'APPARTEMENT « 2C-B2.5 », sis au niveau du deuxième étage et comprenant:
  - en propriété privative et exclusive :
  - deux halls, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, water-closet, buanderie ;
  - en jouissance privative et exclusive :
  - une terrasse directement accessible via l'appartement ainsi que les emplacements vélos V-2.84 et V-2.85;
  - en copropriété et indivision forcée :
  - 120/10.000 (cent vingt/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.
  - Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0034**
- L'APPARTEMENT « 2D-C2.1 », sis au niveau du deuxième étage et comprenant:
  - en propriété privative et exclusive :
  - hall, séjour, cuisine, une chambre, salle de bains, water-closet, buanderie ;
  - en jouissance privative et exclusive :
  - une terrasse directement accessible via l'appartement ainsi que l'emplacement vélo V-2.25;
  - en copropriété et indivision forcée :
  - 105/10.000 (cent cinq/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.
  - Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0048**
- L'APPARTEMENT « 2D-C2.2 », sis au niveau du deuxième étage et comprenant:
  - en propriété privative et exclusive :
  - hall, séjour, cuisine, une chambre, salle de bains, buanderie, débarras ;
  - en jouissance privative et exclusive :
  - une terrasse directement accessible via l'appartement ainsi que l'emplacement vélo V-2.26;
  - en copropriété et indivision forcée :
  - 99/10.000 (nonante-neuf/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.
  - Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0049**
- L'APPARTEMENT « 2D-C2.3 », sis au niveau du deuxième étage et comprenant:

-en propriété privative et exclusive :  
deux halls, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, water-closet, buanderie, débarras, local technique ;

-en jouissance privative et exclusive :  
une terrasse directement accessible via l'appartement ainsi que les emplacements vélos V-2.27 et V-2.28;

-en copropriété et indivision forcée :  
149/10.000 (cent quarante-neuf/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0050**

▪L'APPARTEMENT « 2D-D2.1 », sis au niveau du deuxième étage et comprenant:

-en propriété privative et exclusive :

hall, séjour, cuisine, une chambre, salle de douche, water-closet, deux buanderies ;

-en copropriété et indivision forcée :

103/10.000 (cent trois/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0065**

▪L'APPARTEMENT « 2D-D2.2 », sis au niveau du deuxième étage et comprenant:

-en propriété privative et exclusive :

hall, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, water-closet, deux buanderies ;

-en jouissance privative et exclusive :

une terrasse directement accessible via l'appartement;

-en copropriété et indivision forcée :

143/10.000 (cent quarante-trois/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0066**

▪L'APPARTEMENT « 2D-D2.3 », sis au niveau du deuxième étage et comprenant:

-en propriété privative et exclusive :

hall, séjour, cuisine, une chambre, salle de douche, buanderie ;

-en jouissance privative et exclusive :

une terrasse directement accessible via l'appartement;

-en copropriété et indivision forcée :

85/10.000 (quatre-vingt-cinq/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0067**

▪L'APPARTEMENT « 2D-D2.4 », sis au niveau du deuxième étage et comprenant:

-en propriété privative et exclusive :

hall, séjour, cuisine, trois chambres, salle de bains, salle de douche, water-closet, débarras ;

-en jouissance privative et exclusive :

une terrasse directement accessible via l'appartement;

-en copropriété et indivision forcée :

164/10.000 (cent soixante-quatre/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0068**

#### **AU NIVEAU DU TROISIEME ETAGE**

▪L'APPARTEMENT « 2C-A3.1 », sis au niveau du troisième étage et comprenant:

-en propriété privative et exclusive :

hall, séjour, cuisine, une chambre, salle de bains, buanderie ;

-en jouissance privative et exclusive :

une terrasse directement accessible via l'appartement ainsi que l'emplacement vélo V-2.9;

-en copropriété et indivision forcée :

102/10.000 (cent deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0007**

▪L'APPARTEMENT « 2C-A3.2 », sis au niveau du troisième étage et comprenant:

-en propriété privative et exclusive :

hall, séjour, cuisine, une chambre, salle de bains, buanderie ;

-en jouissance privative et exclusive :

une terrasse directement accessible via l'appartement ainsi que l'emplacement vélo V-2.10;

- en copropriété et indivision forcée :  
90/10.000 (nonante/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.  
**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0008**  
▪L'APPARTEMENT « 2C-A3.3 », sis au niveau du troisième étage et comprenant:  
-en propriété privative et exclusive :  
hall, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, water-closet, local technique ;  
-en jouissance privative et exclusive :  
une terrasse directement accessible via l'appartement ainsi que les emplacements vélos V-2.11 et V-2.12;
- en copropriété et indivision forcée :  
123/10.000 (cent vingt-trois/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.  
**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0009**  
▪L'APPARTEMENT « 2C-B3.1 », sis au niveau du troisième étage et comprenant:  
-en propriété privative et exclusive :  
hall, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, water-closet, buanderie, local technique ;  
-en jouissance privative et exclusive :  
une terrasse directement accessible via l'appartement ainsi que les emplacements vélos V-2.86 et V-2.87;
- en copropriété et indivision forcée :  
130/10.000 (cent trente/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.  
**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0035**  
▪L'APPARTEMENT « 2C-B3.2 », sis au niveau du troisième étage et comprenant:  
-en propriété privative et exclusive :  
hall, séjour, cuisine, trois chambres, salle de bains, salle de douche, water-closet, buanderie ;  
-en jouissance privative et exclusive :  
une terrasse directement accessible via l'appartement ainsi que les emplacements vélos V-2.88, V-2.89 et V-2.90;
- en copropriété et indivision forcée :  
156/10.000 (cent cinquante-six/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.  
**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0036**  
▪L'APPARTEMENT « 2C-B3.3 », sis au niveau du troisième étage et comprenant:  
-en propriété privative et exclusive :  
deux halls, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, water-closet, buanderie ;  
-en jouissance privative et exclusive :  
deux terrasses directement accessibles via l'appartement ainsi que les emplacements vélos V-2.91 et V-2.92;
- en copropriété et indivision forcée :  
149/10.000 (cent quarante-neuf/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.  
**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0037**  
▪L'APPARTEMENT « 2C-B3.4 », sis au niveau du troisième étage et comprenant:  
-en propriété privative et exclusive :  
deux halls, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, water-closet, buanderie ;  
-en jouissance privative et exclusive :  
deux terrasses directement accessibles via l'appartement ainsi que les emplacements vélos V-2.93 et V-2.94;
- en copropriété et indivision forcée :  
122/10.000 (cent vingt-deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.  
**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0038**  
▪L'APPARTEMENT « 2C-B3.5 », sis au niveau du troisième étage et comprenant:  
-en propriété privative et exclusive :  
deux halls, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, water-closet, buanderie ;  
-en jouissance privative et exclusive :

une terrasse directement accessible via l'appartement ainsi que les emplacements vélos V-2.95 et V-2.96;

-en copropriété et indivision forcée :

120/10.000 (cent vingt/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0039**

▪L'APPARTEMENT « 2D-C3.1 », sis au niveau du troisième étage et comprenant:

-en propriété privative et exclusive :

hall, séjour, cuisine, une chambre, salle de bains, water-closet, buanderie ;

-en jouissance privative et exclusive :

une terrasse directement accessible via l'appartement ainsi que l'emplacement vélo V-2.29;

-en copropriété et indivision forcée :

104/10.000 (cent quatre/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0051**

▪L'APPARTEMENT « 2D-C3.2 », sis au niveau du troisième étage et comprenant:

-en propriété privative et exclusive :

hall, séjour, cuisine, une chambre, salle de bains, buanderie, débarras ;

-en jouissance privative et exclusive :

une terrasse directement accessible via l'appartement ainsi que l'emplacement vélo V-2.30;

-en copropriété et indivision forcée :

99/10.000 (nonante-neuf/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0052**

▪L'APPARTEMENT « 2D-C3.3 », sis au niveau du troisième étage et comprenant:

-en propriété privative et exclusive :

deux halls, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, water-closet, buanderie, débarras, local technique ;

-en jouissance privative et exclusive :

une terrasse directement accessible via l'appartement ainsi que les emplacements vélos V-2.31 et V-2.32;

-en copropriété et indivision forcée :

149/10.000 (cent quarante-neuf/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0053**

▪L'APPARTEMENT « 2D-D3.1 », sis au niveau du troisième étage et comprenant:

-en propriété privative et exclusive :

hall, séjour, cuisine, une chambre, salle de douche, water-closet, deux buanderies ;

-en copropriété et indivision forcée :

103/10.000 (cent trois/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0069**

▪L'APPARTEMENT « 2D-D3.2 », sis au niveau du troisième étage et comprenant:

-en propriété privative et exclusive :

hall, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, water-closet, deux buanderies ;

-en jouissance privative et exclusive :

une terrasse directement accessible via l'appartement;

-en copropriété et indivision forcée :

142/10.000 (cent quarante-deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0070**

▪L'APPARTEMENT « 2D-D3.3 », sis au niveau du troisième étage et comprenant:

-en propriété privative et exclusive :

hall, séjour, cuisine, une chambre, salle de douche, buanderie ;

-en jouissance privative et exclusive :

une terrasse directement accessible via l'appartement;

-en copropriété et indivision forcée :

85/10.000 (quatre-vingt-cinq/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0071**

▪ L'APPARTEMENT « 2D-D3.4 », sis au niveau du troisième étage et comprenant:  
*-en propriété privative et exclusive :*  
hall, séjour, cuisine, trois chambres, salle de bains, salle de douche, water-closet, débarras ;  
*-en jouissance privative et exclusive :*  
une terrasse directement accessible via l'appartement;  
*-en copropriété et indivision forcée :*  
165/10.000 (cent soixante-cinq/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.  
**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0072**

#### **AU NIVEAU DU QUATRIEME ETAGE**

▪ L'APPARTEMENT « 2C-A4.1 », sis au niveau du quatrième étage et comprenant:  
*-en propriété privative et exclusive :*  
hall, séjour, cuisine, une chambre, salle de bains, buanderie ;  
*-en jouissance privative et exclusive :*  
une terrasse directement accessible via l'appartement ainsi que l'emplacement vélo V-2.13;  
*-en copropriété et indivision forcée :*  
103/10.000 (cent trois/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.  
**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0010**

▪ L'APPARTEMENT « 2C-A4.2 », sis au niveau du quatrième étage et comprenant:  
*-en propriété privative et exclusive :*  
hall, séjour, cuisine, une chambre, salle de bains, buanderie ;  
*-en jouissance privative et exclusive :*  
une terrasse directement accessible via l'appartement ainsi que l'emplacement vélo V-2.14;  
*-en copropriété et indivision forcée :*  
93/10.000 (nonante-trois/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.  
**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0011**

▪ L'APPARTEMENT « 2C-A4.3 », sis au niveau du quatrième étage et comprenant:  
*-en propriété privative et exclusive :*  
hall, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, water-closet, buanderie ;  
*-en jouissance privative et exclusive :*  
une terrasse directement accessible via l'appartement ainsi que les emplacements vélos V-2.15 et

V-2.16;  
*-en copropriété et indivision forcée :*  
123/10.000 (cent vingt-trois/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.  
**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0012**

▪ L'APPARTEMENT « 2C-B4.1 », sis au niveau du quatrième étage et comprenant:  
*-en propriété privative et exclusive :*  
hall, séjour, cuisine, trois chambres, salle de bains, salle de douche, water-closet, buanderie ;  
*-en jouissance privative et exclusive :*  
une terrasse directement accessible via l'appartement ainsi que les emplacements vélos V-2.97,  
V-2.98 et V-2.99;  
*-en copropriété et indivision forcée :*  
155/10.000 (cent cinquante-cinq/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.  
**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0040**

▪ L'APPARTEMENT « 2C-B4.2 », sis au niveau du quatrième étage et comprenant:  
*-en propriété privative et exclusive :*  
deux halls, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, water-closet, buanderie ;  
*-en jouissance privative et exclusive :*  
deux terrasses directement accessibles via l'appartement ainsi que les emplacements vélos V-  
2.100 et V-2.101;  
*-en copropriété et indivision forcée :*  
149/10.000 (cent quarante-neuf/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.  
**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0041**

▪ L'APPARTEMENT « 2C-B4.3 », sis au niveau du quatrième étage et comprenant:

-en propriété privative et exclusive :  
deux halls, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, water-closet, buanderie ;

-en jouissance privative et exclusive :  
deux terrasses directement accessibles via l'appartement ainsi que les emplacements vélos V-2.102 et V-2.103;

-en copropriété et indivision forcée :  
122/10.000 (cent vingt-deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.  
**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0042**  
▪L' APPARTEMENT « 2C-B4.4 », sis au niveau du quatrième étage et comprenant:

-en propriété privative et exclusive :  
deux halls, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, water-closet, buanderie ;

-en jouissance privative et exclusive :  
une terrasse directement accessible via l'appartement ainsi que les emplacements vélos V-2.104 et V-2.105;

-en copropriété et indivision forcée :  
120/10.000 (cent vingt/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.  
**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0043**  
▪L' APPARTEMENT « 2D-C4.1 », sis au niveau du quatrième étage et comprenant:

-en propriété privative et exclusive :  
hall, séjour, cuisine, une chambre, salle de bains, water-closet, buanderie ;

-en jouissance privative et exclusive :  
une terrasse directement accessible via l'appartement ainsi que l'emplacement vélo V-2.33;

-en copropriété et indivision forcée :  
103/10.000 (cent trois/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.  
**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0054**  
▪L' APPARTEMENT « 2D-C4.2 », sis au niveau du quatrième étage et comprenant:

-en propriété privative et exclusive :  
hall, séjour, cuisine, une chambre, salle de bains, buanderie ;

-en jouissance privative et exclusive :  
une terrasse directement accessible via l'appartement ainsi que l'emplacement vélo V-2.34;

-en copropriété et indivision forcée :  
100/10.000 (cent/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.  
**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0055**  
▪L' APPARTEMENT « 2D-C4.3 », sis au niveau du quatrième étage et comprenant:

-en propriété privative et exclusive :  
deux halls, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, water-closet, buanderie, débarras, local technique ;

-en jouissance privative et exclusive :  
une terrasse directement accessible via l'appartement ainsi que les emplacements vélos V-2.35 et V-2.36;

-en copropriété et indivision forcée :  
151/10.000 (cent cinquante et un/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.  
**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0056**  
▪L' APPARTEMENT « 2D-D4.1 », sis au niveau du quatrième étage et comprenant:

-en propriété privative et exclusive :  
hall, séjour, cuisine, une chambre, salle de douche, water-closet, deux buanderies ;

-en copropriété et indivision forcée :  
103/10.000 (cent trois/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.  
**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0073**  
▪L' APPARTEMENT « 2D-D4.2 », sis au niveau du quatrième étage et comprenant:

-en propriété privative et exclusive :  
hall, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, water-closet, deux buanderies ;

-en jouissance privative et exclusive :

deux terrasses directement accessibles via l'appartement;

*-en copropriété et indivision forcée :*

132/10.000 (cent trente-deux/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0074**

▪L'APPARTEMENT « 2D-D4.3 », sis au niveau du quatrième étage et comprenant:

*-en propriété privative et exclusive :*

hall, séjour, cuisine, une chambre, salle de douche, buanderie ;

*-en jouissance privative et exclusive :*

une terrasse directement accessible via l'appartement;

*-en copropriété et indivision forcée :*

88/10.000 (quatre-vingt-huit/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0075**

▪L'APPARTEMENT « 2D-D4.4 », sis au niveau du quatrième étage et comprenant:

*-en propriété privative et exclusive :*

hall, séjour, cuisine, trois chambres, salle de bains, salle de douche, water-closet, débarras ;

*-en jouissance privative et exclusive :*

une terrasse directement accessible via l'appartement;

*-en copropriété et indivision forcée :*

165/10.000 (cent soixante-cinq/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0076**

#### **AU NIVEAU DU CINQUIEME ETAGE**

▪L'APPARTEMENT « 2C-A5.1 », sis au niveau du cinquième étage et comprenant:

*-en propriété privative et exclusive :*

hall, séjour, cuisine, une chambre, salle de bains, buanderie ;

*-en jouissance privative et exclusive :*

une terrasse directement accessible via l'appartement ainsi que l'emplacement vélo V-2.17;

*-en copropriété et indivision forcée :*

103/10.000 (cent trois/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0013**

▪L'APPARTEMENT « 2C-A5.2 », sis au niveau du cinquième étage et comprenant:

*-en propriété privative et exclusive :*

hall, séjour, cuisine, une chambre, salle de bains, buanderie ;

*-en jouissance privative et exclusive :*

une terrasse directement accessible via l'appartement ainsi que l'emplacement vélo V-2.18;

*-en copropriété et indivision forcée :*

93/10.000 (nonante-trois/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0014**

▪L'APPARTEMENT « 2C-A5.3 », sis au niveau du cinquième étage et comprenant:

*-en propriété privative et exclusive :*

hall, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, water-closet, buanderie ;

*-en jouissance privative et exclusive :*

une terrasse directement accessible via l'appartement ainsi que les emplacements vélos V-2.19 et

V-2.20;

*-en copropriété et indivision forcée :*

123/10.000 (cent vingt-trois/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0015**

▪L'APPARTEMENT « 2C-B5.1 », sis au niveau du cinquième étage et comprenant:

*-en propriété privative et exclusive :*

hall, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, water-closet, buanderie ;

*-en jouissance privative et exclusive :*

deux terrasses directement accessibles via l'appartement ainsi que les emplacements vélos V-2.106 et V-2.107;

*-en copropriété et indivision forcée :*



169/10.000 (cent soixante-neuf/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0044**

**AU NIVEAU DU SIXIEME ETAGE**

▪ L'APPARTEMENT « 2C-A6.1 », sis au niveau du sixième étage et comprenant:

-en propriété privative et exclusive :

hall, séjour, cuisine, une chambre, salle de bains, buanderie ;

-en jouissance privative et exclusive :

une terrasse directement accessible via l'appartement ainsi que l'emplacement vélo V-2.47;

-en copropriété et indivision forcée :

103/10.000 (cent trois/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0016**

▪ L'APPARTEMENT « 2C-A6.2 », sis au niveau du sixième étage et comprenant:

-en propriété privative et exclusive :

hall, séjour, cuisine, une chambre, salle de bains, buanderie ;

-en jouissance privative et exclusive :

une terrasse directement accessible via l'appartement ainsi que l'emplacement vélo V-2.48;

-en copropriété et indivision forcée :

93/10.000 (nonante-trois/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0017**

▪ L'APPARTEMENT « 2C-A6.3 », sis au niveau du sixième étage et comprenant:

-en propriété privative et exclusive :

hall, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, water-closet, local technique ;

-en jouissance privative et exclusive :

une terrasse directement accessible via l'appartement ainsi que les emplacements vélos V-2.49 et

V-2.50;

-en copropriété et indivision forcée :

124/10.000 (cent vingt-quatre/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0018**

**AU NIVEAU DU SEPTIEME ETAGE**

▪ L'APPARTEMENT « 2C-A7.1 », sis au niveau du septième étage et comprenant:

-en propriété privative et exclusive :

hall, séjour, cuisine, une chambre, salle de bains, buanderie ;

-en jouissance privative et exclusive :

une terrasse directement accessible via l'appartement ainsi que l'emplacement vélo V-2.51;

-en copropriété et indivision forcée :

93/10.000 (nonante-trois/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0019**

▪ L'APPARTEMENT « 2C-A7.2 », sis au niveau du septième étage et comprenant:

-en propriété privative et exclusive :

hall, séjour, cuisine, trois chambres, salle de bains, salle de douche, water-closet, buanderie ;

-en jouissance privative et exclusive :

une terrasse directement accessible via l'appartement ainsi que les emplacements vélos V-2.52,

V-2.53 et V-2.54;

-en copropriété et indivision forcée :

165/10.000 (cent soixante-cinq/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0020**

**AU NIVEAU DU HUITIEME ETAGE**

▪ L'APPARTEMENT « 2C-A8.1 », sis au niveau du huitième étage et comprenant:

-en propriété privative et exclusive :

hall, séjour, cuisine, trois chambres, salle de bains, salle de douche, water-closet, buanderie ;

-en jouissance privative et exclusive :

une terrasse directement accessible via l'appartement ainsi que les emplacements vélos V-2.55,

V-2.56 et V-2.57;

*-en copropriété et indivision forcée :*

164/10.000 (cent soixante-quatre/dix millièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé: D 344 A P0021**

**SOIT ENSEMBLE 10.000/10.000 (DIXMILLE/DIXMILLIÈMES) DES PARTIES COMMUNES, DONT LE TERRAIN.**

#### **C. Observations**

(1) Les caves : Les caves ne peuvent être vendues qu'à des propriétaires d'appartements dans l'immeuble.

(2) Les emplacements de vélos : les emplacements de vélos font partie des parties communes de l'immeuble, selon le statut comme précisé ci-avant. À certains appartements est attribué la jouissance privative et exclusive d'un certain nombre d'emplacements pour vélos, comme précisé ci-dessus.

Les appartements 2D-D0.1, 2D-D0.2, 2D-D0.3, 2D-D0.4, 2D-D1.1, 2D-D1.2, 2D-D1.3, 2D-D1.4, 2D-D2.1, 2D-D2.2, 2D-D2.3, 2D-D2.4, 2D-D3.1, 2D-D3.2, 2D-D3.3, 2D-D3.4, 2D-D4.1, 2D-D4.2, 2D-D4.3, 2D-D4.4 auront la jouissance privative et exclusive des emplacements vélos V-2.37 à V-2.46, en indivision, sans détermination d'un emplacement particulier pour chaque appartement. Ces emplacements seront donc à l'usage commun des appartements précités.

### **SECTION 3 – MODIFICATIONS : RESERVES ET PROCURATIONS**

#### **A. Réserves par rapport aux modifications**

(1) Le Maître d'ouvrage se réserve le droit, sans être tenu à un quelconque dédommagement, d'apporter toutes les modifications aux plans et à leur exécution pendant les travaux de construction :

1.1. en vue de répondre aux exigences du permis d'urbanisme, des services d'urbanisme et/ou des sociétés d'utilité publique, comme entre autres les sociétés de distribution d'eau, de gaz et d'électricité, de télédistribution, télécom, et les services chargés de la sécurité anti-incendie.

1.2. en vue d'exécuter les travaux de construction conformément aux nécessités de l'architecture, en raison des exigences en matière de stabilité ou des exigences énergétiques, ou à l'aspect technique ou esthétique, ou en vue de l'obtention d'un certificat passif.

1.3. en vue d'améliorer l'usage des parties communes ;

1.4. en vue de réaliser les modifications sub 2 spécifiées ci-dessous.

(2) Le Maître d'ouvrage se réserve en outre, le droit de :

2.1. déplacer des lots privatifs non vendus ou de les diviser ou de les joindre à d'autres lots privatifs non vendus ou même d'intégrer des parties de ces lots privatifs aux parties communes ; de même, certaines parties peuvent être prélevées sur les parties communes pour être jointes à certains lots privatifs.

Si des modifications doivent être apportées aux parties communes, en vue de l'exécution des travaux ou d'un usage efficace, ces modifications pourront être apportées sans que les copropriétaires ne puissent réclamer un quelconque dédommagement, par exemple pour le déplacement des parties communes par rapport à leurs lots privatifs.

Le Maître d'ouvrage peut, sous la supervision de l'architecte, modifier et adapter la subdivision, la finition ou n'importe quel aspect de ou lié à un ou plusieurs lots privatifs en fonction de l'exécution pratique des travaux et des desiderata des acheteurs, ceci tant pendant qu'après la construction.

2.2. modifier la répartition des quotités dans les parties communes des lots non vendus, sans que ceci ne modifie le nombre total de quotités dans les parties communes.

2.3. attribuer à n'importe qui des droits de propriété privative et/ou d'usage sur les parties communes si ces espaces ne doivent pas être utilisés en tant que tels pour l'une ou l'autre raison ou s'ils sont déplacés vers un autre endroit à l'intérieur ou à l'extérieur du complexe.

Aussi longtemps qu'il est copropriétaire, le Maître d'ouvrage peut ainsi, entre autres et sans que cette intervention ne puisse être considérée comme étant limitative, autoriser certains acheteurs à placer du côté de la rue des plaques nominatives portant des informations utiles, comme entre autres le nom, le téléphone, la profession, ainsi que les jours et les heures d'ouverture ; à placer de petites flèches indicatrices pouvant désigner et faciliter l'accès à certains lots (la taille et les matériaux pour ces plaques nominatives et ces flèches indicatrices seront alors exclusivement approuvés par le Maître d'ouvrage).

Le Maître d'ouvrage pourra également attribuer des droits de propriété et/ou d'utilisation privatifs à qui que ce soit concernant une partie ou tout le toit ; ainsi, il est toujours possible d'aménager une

terrasse de toit sur un toit situé plus bas pour un appartement situé plus haut ou pour un appartement situé plus bas.

Le Maître d'ouvrage se réserve en outre le droit de conclure tout contrat, en son propre nom et au nom des copropriétaires, concernant entre autres l'établissement d'un droit de superficie, d'un bail emphytéotique ou des servitudes et même la conclusion d'une vente, avec n'importe quelle société d'utilité publique, tant au profit de ce complexe qu'au profit des bâtiments voisins, et ceci également par rapport aux parties communes et/ou privatives du complexe.

2.4. modifier la destination ou la fonction des lots non vendus, telle qu'elle est définie ou suggérée dans les statuts du complexe ou dans les pièces jointes, si cela facilite la vente du lot concerné.

2.5. revenir à l'option initiale après avoir effectué les modifications précitées ou opter pour n'importe quel autre choix conciliable avec la technique et la solidité des bâtiments.

2.6. réaliser ou faire réaliser par des tiers tous les passages et liaisons, également sous forme de servitudes, au départ de et/ou vers des bâtiments voisins, même si ces passages doivent être prévus dans des murs non privatifs, sans que ces travaux ne puissent évidemment nuire à la solidité des bâtiments.

2.7. prévoir des fenêtres supplémentaires, apporter des modifications à des fenêtres prévues ou supprimer des fenêtres prévues dans les façades ou dans la toiture, dans les lots non-vendus.

(3) Le Maître d'ouvrage, et lui seul, pourra, à l'exclusion de toute intervention des copropriétaires, prendre toutes les dispositions par rapport à ou au profit d'une quelconque propriété voisine en matière de servitudes actives et passives, d'incidence de lumière et de possibilités d'aération ou approuver et/ou autoriser des variantes en matière de possibilités de construction.

(4) Toutes les dimensions indiquées sur les plans ne sont fournies qu'à titre indicatif ; l'exécution réelle des constructions primera toujours sur les plans ; un écart entre les dimensions indiquées et la situation réelle est donc autorisé, sans aucune indemnisation, ni aucun recours. Toute différence en plus ou en moins rentrant dans les tolérances admises, fera perte ou profit pour le futur propriétaire sans donner lieu à une adaptation de prix.

Le Maître d'ouvrage se réserve également le droit de remplacer les matériaux prévus par des matériaux de qualité équivalente.

Même si les travaux de construction seront en principe exécutés conformément au cahier des charges, dont les acheteurs recevront un exemplaire, le Maître d'ouvrage se réserve le droit d'apporter des modifications à ce cahier des charges, modifications qu'il sera en droit d'apporter suite aux dispositions du présent acte.

Le Maître d'ouvrage pourra également, selon les souhaits des acheteurs ou de sa propre initiative, apporter des modifications à la finition des façades ou à d'autres éléments pouvant influencer l'aspect extérieur du complexe.

(5) Toutes ces modifications constructives, telles qu'elles sont prévues ci-dessus, devront être effectuées sous la surveillance de l'architecte du complexe ou par un architecte désigné par le Maître d'ouvrage, aussi longtemps qu'il est copropriétaire, et ensuite exclusivement sous la surveillance d'un architecte approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires.

Les honoraires de l'architecte seront exclusivement à charge de la partie qui fait exécuter les travaux ; ces travaux devront être exécutés de façon à nuire aussi peu que possible à la jouissance des habitants du complexe ; à cette fin, il sera fait usage des techniques les plus appropriées.

Le propriétaire qui fait exécuter de tels travaux est responsable à l'égard des autres copropriétaires pour tous les dégâts pouvant découler de ces travaux, soit aux parties communes, soit aux parties privatives, et il devra les réparer et les remettre en état à ses propres frais.

(6) Pour toutes ces modifications, telles que prévues ci-dessus, il convient d'obtenir, le cas échéant, les permis nécessaires de la part des autorités compétentes.

#### **B. Droits réservés pour la publicité**

Tant que toutes les parties privatives ne sont pas vendues, les comparants ont le droit de faire et d'afficher/pendre/coller de la publicité sur le bien en vue de la commercialisation du projet.

#### **C. Procuration**

Tous les acquéreurs s'engagent à apporter, en toute circonstance et à n'importe quel but et plus en particulier à chaque fois que des statuts complémentaires ou modificatifs du complexe sont nécessaires, suite à la modification des constructions ou des plans ou pour quelque raison que ce soit, sans frais, à la

première demande du Maître d'ouvrage, leur collaboration pour signer ces actes complémentaires ou modificatifs visés.

En signant tout acte d'achat se rapportant aux parties privatives du complexe, faisant l'objet du présent acte, ces acquéreurs autorisent ainsi irrévocablement aussi le Maître d'ouvrage :

- à approuver et à signer, pour leur compte et à leur nom tous les actes qui constatent des adaptations, modifications ou améliorations aux statuts du complexe à construire, aux constructions, aux plans, aux divisions et autres, quand ces adaptations, modifications ou améliorations sont nécessaires, étant entendu que ces modifications ne se rapportent pas aux parties privatives déjà vendues du complexe ;

- à déposer en leur nom des demandes de permis d'urbanisme adaptés ou modifiés ;
- si nécessaire, à représenter ces acheteurs, pendant ou après les travaux, en vue de la régularisation urbanistique des travaux exécutés et l'obtention d'une attestation d'urbanisme ;
- à établir toutes les servitudes souterraines et/ou hors sol dans le complexe ou à partir des et vers les propriétés attenantes ;

- à procéder à la remise des murs de séparation et, plus de manière générale, à faire tout ce qui s'avère nécessaire ou utile à l'exécution de ce qui précède ou suit, même ce qui n'est pas explicitement formulé dans cette procuration ;

- à souscrire aux premières polices d'assurance tant que le syndic ne le fait pas ;

- à conclure des contrats d'équipements d'utilité publique, de les (faire) raccorder et de les (faire) mettre en service (aux frais des acheteurs).

Cette procuration ne pourra toutefois pas avoir comme effet de modifier les lots privatifs déjà vendus, ni leurs quotités dans les parties communes.

Plus particulièrement, chacun des futurs propriétaires ou titulaires d'un droit réel donnera procuration à chacun des comparants afin de signer :

- tous contrats et actes de constitution de droit de superficie, d'emphytéose, d'une servitude ou d'une cession ou une mise à disposition gratuite sur une partie du complexe en vue d'y établir des installations d'utilité publique (par exemple cabine électrique).

- tous contrats et actes de constitution de droit de superficie, d'emphytéose, d'une servitude, de gestion ou d'une cession ou une mise à disposition gratuite sur une partie du complexe en vue de l'exploitation du chauffage urbain.

- tous contrats et actes de constitution de droit de superficie, d'emphytéose, d'une servitude, de gestion ou d'une cession ou une mise à disposition gratuite sur une partie du complexe en vue de l'exploitation des panneaux solaires ;

- tous contrats et actes de constitution de droit de superficie, d'emphytéose, d'une servitude, de gestion ou d'une cession ou une mise à disposition gratuite sur une partie du complexe en vue de l'exploitation de la serre.

Ces procurations et toutes celles prévues dans le présent acte et dans les statuts modificatifs possibles du complexe, délivrées par les acquéreurs d'un lot au profit du Maître d'ouvrage, doivent être considérées comme étant établies au profit du mandataire afin de permettre une bonne réalisation du projet, ainsi qu'une introduction pragmatique de cette réalisation ou de ces modifications nécessaires des statuts du complexe.

Il en découle que :

1. Toutes les procurations avec droit de subrogation accordées par les acquéreurs ou leurs ayants droit au Maître d'ouvrage ont comme condition essentielle l'irrévocabilité, sans laquelle la vente n'aurait pas eu lieu.

2. Toutes ces procurations sont non seulement irrévocables, mais qu'elles sont également maintenues post mortem, par ailleurs, elles sont censées être transférées aux ayants droit et ayants cause dans tous les droits du mandant-acquéreur.

Ainsi, chaque ayant cause sera subrogé dans tous les droits et obligations liés aux procurations irrévocables stipulées dans le présent acte.

#### **SECTION 4 – ETABLISSEMENT DES SERVITUDES**

La division juridique du domaine en lots privatifs crée des servitudes et communautés entre les différents lots privatifs et entre les parties communes qui sont établies.

Ces servitudes découlent de la nature et de la division du complexe ou trouvent leur origine dans la destination du bon père de famille, prévue aux articles 692 et suivants du Code Civil et dans le plan du géomètre-expert immobilier.

Ces dispositions s'appliquent notamment :

- aux vues qui existeraient d'un lot privatif sur un autre ;
- aux conduits, égouts et écoulements de toute nature ;
- aux passages et couloirs entre lots privatifs ;
- aux conduits d'aération et conduites d'eau, de gaz, d'électricité et de télédistribution ;
- et en règle générale à toutes servitudes et communalités découlant de la nature des constructions et de l'usage normal qui en est fait.

#### **SECTION 5 – MODE DE CALCUL DES QUOTITÉS DANS LES PARTIES COMMUNES DE LA COPROPRIETE**

Les quotités dans les parties communes attachées à chaque entité privative sont fixées au point B dans la deuxième section du premier chapitre du présent acte, conformément au rapport précité, établi en application de l'article 577-4 du Code Civil par GEERTS Marc, géomètre-expert, prénommé, dans lequel il est tenu compte de la valeur respective de ces parties, qui a été fixée en fonction de la superficie nette au sol, de la destination et de la situation de la partie privative. Pour déterminer cette valeur, sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement des biens ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble, il conviendra de se référer à celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitation normale ou un commerce normal (valeur intrinsèque).

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements ou autre locaux, notamment par suite de modifications ou de transformations ou par suite de toutes autres circonstances, la ventilation attributive des millièmes telle qu'elle est établie par l'acte de base, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence concernée prise à l'unanimité des voix, sous réserve de ce qui est mentionné à l'article 577-7 §3, deuxième alinéa.

La nouvelle répartition des millièmes entre les parties modifiées sera constatée par un notaire choisi par l'assemblée générale à la majorité absolue.

Chaque copropriétaire dispose du droit de demander au Juge de Paix de rectifier :

1° la répartition des quotités 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.

Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots. Elle est établie sur base des alinéas 1 et 2 du présent article.

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

### **CHAPITRE 2. REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE**

#### **SECTION 1 - DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES PAR RAPPORT AUX PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES.**

L'accent est mis en premier lieu sur le fait que chaque copropriétaire est supposé entretenir toutes les parties privatives et communes du complexe précité en bon père de famille, de "bonus pater familias".

##### **A. Parties privatives**

Chaque propriétaire jouira et disposera du lot privatif qui lui appartient comme il disposerait de choses qui lui appartiendraient en pleine propriété, sauf pour les points stipulés ci-dessous et sans nuire aux droits des autres copropriétaires, ni entreprendre une quelconque démarche qui pourrait compromettre la solidité des bâtiments.

##### **Répartition - association.**

Chaque propriétaire peut modifier, comme bon lui semble, la répartition interne de son lot privatif, pour autant qu'il obtienne, le cas échéant, les permis nécessaires. Deux ou plusieurs lots avoisinants peuvent être assemblés pour autant qu'ils appartiennent à un seul et même propriétaire et pour autant qu'il obtienne les permis nécessaires.

Si ces travaux exécutés par le propriétaire modifient la solidité ou l'aspect esthétique du complexe, les prescriptions reprises sous le paragraphe "Travaux dans les lots privatifs" doivent être prises en considération.

Il est interdit de diviser un appartement en plusieurs appartements, à l'exception de ce qui est mentionné ci-dessus sous le chapitre 1, section 3 du présent acte de base ("Modifications: réserves et procurations").

Si des lots sont assemblés, les quotités liées aux lots sont additionnées.

Les lots ainsi assemblés peuvent à nouveau être divisés selon le type prévu dans le présent acte de base. Les frais et la responsabilité des travaux exécutés sont exclusivement à charge du propriétaire concerné.

En ce qui concerne ce paragraphe 'répartition-association', il est précisé que durant les vingt (20) premières années à compter de la réception provisoire pour un achat sur plan ou à compter de la signature de l'acte authentique si la réception provisoire a déjà eu lieu, il est interdit de modifier la distribution intérieure des locaux privatifs.

#### ***Travaux dans les lots privatifs.***

Lorsque des travaux entrepris dans les lots privatifs peuvent compromettre la solidité des parties communes, le propriétaire doit en avertir le syndic au préalable en lui soumettant les plans des travaux projetés.

Le syndic demande alors l'avis de l'architecte du complexe, à savoir l'architecte désigné par le Maître d'ouvrage aussi longtemps que ce dernier est encore copropriétaire ou, ultérieurement, l'architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires. Si l'avis de l'architecte est négatif, le syndic soumet la question à l'assemblée générale. L'avis de l'architecte doit être communiqué au propriétaire dans un délai de deux mois après l'avis transmis au syndic ; si l'avis est négatif, l'exécution des travaux est suspendue jusqu'à ce que l'assemblée générale ait pris une décision ; si aucun avis n'a été communiqué dans le délai précité de deux mois, le propriétaire doit lui-même faire commenter ces travaux à l'assemblée générale (particulière) par un architecte ou un ingénieur en construction qu'il a lui-même désigné. Si l'assemblée générale suit l'avis négatif et/ou décide de ne pas autoriser les travaux, il est interdit au propriétaire d'exécuter ou poursuivre ces travaux.

Les frais liés à l'obtention de l'avis de l'architecte sont à charge du propriétaire qui exécute les travaux.

Si des travaux doivent être effectués dans un lot privatif et si le propriétaire néglige de faire procéder à ces travaux, alors que cette négligence peut causer des dommages aux autres copropriétaires ou aux parties communes, le syndic le met en demeure par courrier recommandé, et fait lui-même exécuter les travaux urgents aux frais du propriétaire. Les frais de ceux-ci sont répartis : les frais pour les travaux aux parties communes sont à charge de l'association des copropriétaires ; le solde est à charge du copropriétaire individuel qui a refusé d'exécuter les travaux nécessaires.

Des conduits privatifs ne peuvent pas être installés dans les parties communes, sauf autorisation de l'assemblée générale et pour autant que l'harmonie de l'immeuble soit respectée.

#### ***Destination.***

Les appartements sont destinés à faire office d'habitations privées, à l'exclusion de toute exploitation commerciale, sous réserve de ce qui est mentionné ci-après dans le règlement d'ordre intérieur.

Les commerces sont destinés à un usage commercial ou professionnel, mais pourraient être destinés à des fins d'habitation pour autant que les permis nécessaires aient été obtenus auprès des autorités compétentes.

#### ***Sécurité.***

Les utilisateurs doivent se conformer aux règlements de police ayant trait à l'usage ou l'entreposage de marchandises ou d'appareils dangereux ou nuisibles pour la santé. Aucun produit nuisible, dangereux ou inflammable ne peut être entreposé dans le complexe. Les commerces pourront, le cas échéant, entreposer des produits nuisibles, après que les permis nécessaires ont été obtenus.

#### ***Surveillance.***

En vue de la surveillance des parties communes et du respect du règlement de copropriété, des décisions de l'assemblée générale et du règlement d'ordre intérieur, les propriétaires doivent accorder au syndic un accès permanent à leur lot, moyennant un rendez-vous préalable.

En cas d'absence, ils doivent veiller à ce que le syndic puisse se faire accorder l'accès en cas de nécessité urgente.

Les propriétaires doivent également, sans aucun droit à un quelconque dédommagement et si nécessaire sans le moindre délai, accorder l'accès aux architectes, entrepreneurs et exécutants de travaux de réparation urgents ou nécessaires aux parties communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires ou à leurs parties privatives, en cas de négligence de leur part au détriment des autres propriétaires. Ceci s'applique entre autres à l'accès aux vannes d'arrêt ou aux canalisations communes situées dans un lot privatif.

#### ***Emplacement pour vélos***

Le syndic est tenu de gérer l'emplacement pour vélos. Il ne peut pas être utilisé par des tiers qui ne sont pas utilisateurs ou propriétaires des parties privatives du bâtiment d'appartements. L'emplacement pour vélos ne peut pas être utilisé pour des véhicules motorisés (à l'exception des vélos électriques).

### **B. Parties communes**

#### **Généralités**

#### ***Utilisation des parties communes***

Les propriétaires doivent utiliser les parties communes conformément à leur destination normale et dans la mesure où cet usage est compatible avec les droits des autres copropriétaires.

Les parties communes, comme les halls d'entrée, les paliers, les escaliers, les couloirs, les passages, ... doivent être dégagées et accessibles à tout moment. Il est interdit de déposer des landaus, des bacs à parapluie, des paillasons, des bicyclettes ou des objets privés dans les parties communes susmentionnées.

#### ***Utilisation de la cage d'escalier/ascenseur***

Les déménagements, emménagements ou tout autre transport de biens et/ou de personnes par la cage d'escalier/l'ascenseur, doivent avoir lieu avec la prudence et le respect qu'on puisse espérer d'un bon père de famille, afin de ne pas abîmer ou dégrader les parties communes, y compris la cage d'escalier et l'ascenseur.

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

#### ***Modification des parties communes - entretien***

Les parties communes et les éléments se rapportant à l'aspect extérieur, l'aménagement ou la disposition du complexe ne peuvent être modifiés qu'après une décision de l'assemblée générale des copropriétaires, décidant à la majorité des voix liées au complexe et sous la surveillance de l'architecte du complexe, celui-ci étant désigné par le Maître d'ouvrage ou ultérieurement par l'assemblée générale de l'association, et sous la surveillance du syndic de l'association, le tout moyennant l'approbation du Maître d'ouvrage aussi longtemps que celui-ci est encore copropriétaire.

Par ailleurs, les portes d'entrée des locaux et des pièces d'habitation particuliers, les fenêtres, les garde-corps des terrasses et les caches, toutes les parties visibles de la rue et de l'arrière du bâtiment, y compris les peintures et, en règle générale, tout ce qui contribue à l'aspect esthétique du complexe, ne peuvent être modifiés qu'aux conditions prévues dans l'alinéa précédent. L'ensemble doit être entretenu et maintenu en bon état.

#### ***Sécurité***

Les utilisateurs doivent se conformer aux règlements de police ayant trait à l'usage ou l'entreposage de marchandises ou d'appareils dangereux ou nuisibles pour la santé. Aucun produit nuisible, dangereux ou inflammable ne peut être entreposé dans les parties communes du complexe immobilier.

#### ***Toitures***

Personne ne peut utiliser les toitures, dans la mesure où il ne s'agit pas de terrasses ou potagers, sauf autorisation préalable et écrite du Maître d'ouvrage aussi longtemps que celui-ci est encore copropriétaire et ultérieurement de l'assemblée générale des copropriétaires de l'association.

Aucune antenne ne sera placée sur le toit, sauf autorisation écrite du Maître d'ouvrage aussi longtemps qu'il est copropriétaire et ultérieurement moyennant l'autorisation de l'assemblée générale de l'association et, le cas échéant, moyennant un permis.

Le présent acte établit en outre, au profit de toutes les parties concernées et à charge de toutes les terrasses et les terrasses installées le cas échéant sur les toits, une servitude de passage en vue de permettre les réparations aux parties communes et privatives via ces terrasses, ainsi que leur entretien, de la façon la plus facile et la plus économique possible.

#### Chauffage urbain – Panneaux solaires

Tout le complexe immobilier (ensemble des lots du site TIVOLI GREEN CITY) sera relié à un réseau de chauffage urbain et chacun des lots sera alimenté par des panneaux photovoltaïques installés sur les toits des immeubles et raccordés à un compteur commun pour l'immeuble ou le lot. Il est référé à ce qui est mentionné à ce sujet dans l'acte de lotissement dressé par le notaire Erik STRUYF, soussigné, le 13 avril 2016, dont question ci-dessus et qui est repris littéralement ci-avant au point « Servitudes ».

- Il est rappelé que le système central de chauffage urbain se trouve dans le lot 2 et que chaque lot est impérativement relié à ce système et que chaque lot est impérativement chauffé par ce système. Aucun copropriétaire ne pourra se soustraire de ces deux obligations.

- Toute l'installation du chauffage urbain qui dessert les différents lots est la propriété commune de ces différents lots dans les proportions précisées dans l'acte de lotissement dressé par le notaire Erik STRUYF, soussigné, le 13 avril 2016, dont question ci-dessus. La partie de l'installation qui se trouve dans les lots 1, 2, 3, 4, 5, 6 et 7 est une partie commune de ces lots respectifs, à l'exception donc du système même installé dans le local au niveau du sous-sol du lot 2, ainsi que les tuyaux reliant les autres bâtiments, qui reste commun à tous les copropriétaires.

- Le Maître d'ouvrage peut décider de confier la gestion de ces installations (chauffage urbain et panneaux photovoltaïques) pendant une période déterminée à un tiers-investisseur. Dans ce cas, le premier contrat avec ce tiers-investisseur sera signé par le Maître de l'Ouvrage, lequel contrat devra impérativement être respecté par chaque copropriétaire et tout ayant droit ou ayant-cause. Après l'expiration de la première période, le contrat sera renouvelé ou un nouveau contrat sera signé par le syndic. Au cas où l'assemblée générale décide à ce moment de ne plus renouveler le contrat ou ne pas conclure de nouveau contrat, cette décision sera prise avec les majorités et selon les modalités reprises dans l'acte de lotissement dont question ci-avant.

- Des panneaux photovoltaïques seront installés sur la toiture des immeubles. Comme prévu ci-dessus sous le paragraphe « Panneaux Solaires », le maître d'ouvrage se réserve le droit d'accorder un droit de superficie, d'emphytéose, d'une servitude ou de gestion avec tout tiers en vue de l'installation ou de la gestion de ces panneaux. Sauf si ces panneaux appartiennent à un tiers en vertu d'un droit de superficie, d'emphytéose ou de servitude, ces panneaux sont communs aux copropriétaires de l'immeuble.

## **SECTION 2 – CRITERES ET MODE DE CALCUL DES CHARGES**

### **A. Énumération**

Les charges et frais suivants sont considérés comme étant des charges et frais communs (sans que cette énumération ne soit limitative):

a) les impôts, taxes, rétributions de toute nature, établis sur les parties communes du complexe, à moins que ces taxes ne soient imposées directement à chaque propriété privative par les autorités compétentes ;

b) les frais concernant l'entretien, l'usage, la réparation, le renouvellement et la gestion des installations communes ;

c) la consommation d'eau, de gaz et d'électricité dans les parties communes ;

d) toutes les autres dettes, charges et dépenses consenties dans l'intérêt des parties communes ou de l'association ou dont elle est redevable ;

e) les frais liés à une action juridique intentée par ou contre l'association des copropriétaires ou par rapport aux parties communes ;

f) les rémunérations du syndic, du secrétaire, les articles de bureau, la correspondance, ... de l'association ;

g) les frais liés à l'association des copropriétaires.



- h) les assurances du complexe immobilier contre l'incendie et risques apparentés.
- i) les frais d'entretien et de rénovation des jardins communs et des toitures vertes et/ou potagers communs
- j) les frais d'entretien, de rénovation et de consommation de la buanderie commune - salle commune;
- k) tous les frais liés au traitement des eaux pluviales et des eaux usées; il est fait remarquer que ces frais ne sont pas à charge des propriétaires et/ou occupants des commerces, aussi longtemps qu'ils n'utilisent pas ces systèmes; par conséquent, tous les autres propriétaires et/ou occupants supportent (via les charges communes) ces frais, même s'ils n'utiliseraient pas ces systèmes ;
- l) tous les frais concernant le chauffage urbain et les panneaux photovoltaïques.

#### **B. Contribution aux charges**

Chaque copropriétaire contribue aux charges communes comme spécifié ci-dessous.

Chaque copropriétaire peut demander à l'assemblée générale de l'association de modifier la répartition des charges liées aux parties communes au cas où cette répartition serait devenue inexacte suite à des modifications apportées au complexe ou suite à une activité déployée ou des travaux exécutés par un copropriétaire, ceci sans diminuer en quoi que ce soit son droit de s'adresser à un juge, dans la mesure où la loi prévoit une telle possibilité.

Les comparants ne doivent pas contribuer aux charges des lots non vendus ou non utilisés, à l'exception de l'assurance du bâtiment.

#### **C. Répartition des charges / ventilation des coûts.**

Tous les frais et charges spécifiquement liés aux parties communes sont supportés par tous les copropriétaires proportionnellement aux quotités qu'ils détiennent dans les parties communes.

Cependant, par dérogation au principe ci-dessus:

- Tous les frais d'entretien relatifs aux terrasses seront supportés par celui qui en a la jouissance privative et exclusive.

- Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des entrées, portes d'entrée, parlophones ou vidéophones, dispositif d'ouverture de porte + boîtes aux lettres, halls d'entrée, corridors, cages d'escalier avec escaliers et sas d'escalier, cages d'ascenseur avec ascenseurs et sas d'ascenseur sont à charge des copropriétaires des appartements (sans les caves) (donc également les appartements au rez-de-chaussée), proportionnellement aux quotités de leur appartement vis-à-vis du total des quotités de tous les appartements. Cette répartition peut se faire par noyau (escalier – ascenseur) ou pour l'ensemble de la copropriété.

Les frais inhérents aux caves (y compris les accès directs à ces espaces) seront répartis entre ces caves selon les quotités dans les parties communes.

Tous les frais d'entretien, de réparation et de consommation concernant le traitement des eaux pluviales et des eaux de pluie sont à charge des propriétaires et/ou occupants des appartements et caves chacun à concurrence de ses quotités dans les parties communes, à l'exclusion des commerces. Si, à l'avenir, les commerces utilisent également ce système, ces lots interviendront proportionnellement dans ces frais.

#### **D. Fonds de roulement.**

Par « fonds de roulement », nous entendons la somme des acomptes payés par les copropriétaires en prévision du paiement des dépenses périodiques, comme les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gestion, toutes les dépenses pour l'entretien, ainsi que les primes d'assurances à charge de l'association des copropriétaires.

Afin de pouvoir faire face aux dépenses courantes, le syndic est mandaté pour réclamer une provision aux copropriétaires, provision dont le montant est déterminé par chaque assemblée des copropriétaires de l'association.

Le décompte des charges communes est établi annuellement, en tenant compte des provisions versées. Le décompte mentionne séparément le montant dû à la T.V.A.

Le paiement des provisions n'implique aucune approbation des comptes ; cette approbation revient à l'assemblée générale de l'association.

En cas d'indivision concernant un lot ou de subdivision en nue-propiété et usufruit, tous les copropriétaires ou détenteurs de droits concernant ce lot sont tenus au paiement des montants dus et ceci solidairement et de façon indivisible par rapport à l'association.

Les comparants ne paient aucune provision pour les lots non vendus et non utilisés.

#### **E. Fonds de réserve.**

Par "fonds de réserve", nous entendons la somme des apports d'argent périodiques destinés à couvrir les dépenses non périodiques, par exemple les dépenses pour le renouvellement de l'ascenseur, la pose d'un nouveau revêtement de toiture et ainsi de suite.

L'assemblée générale de l'association peut décider de la constitution d'un fonds de réserve.

Ce fonds de réserve est définitivement acquis à l'association, à moins que l'assemblée générale ne décide au remboursement intégral ou partiel des montants non utilisés.

Aucun fonds de réserve n'est versé par les comparants pour les lots non vendus et non utilisés.

#### **F. Encaissement des contributions.**

L'encaissement des montants est assuré par le syndic de l'association, qui est également responsable du dépôt de ces montants sur des comptes à terme.

En garantie des sommes dues par lui et par le simple fait de la signature de l'acte d'achat de son lot privatif, chacun des copropriétaires cède au syndic de l'association, agissant pour le compte de l'association des copropriétaires, tous les droits de créance qu'il pourrait faire valoir à l'encontre de locataires ou de titulaires de droits d'utilisation de son lot privatif, notamment le droit de recouvrement de loyers ou de contributions dans les frais communs du complexe, dus par les locataires ou les utilisateurs, ceci à hauteur de tous les montants dus par le copropriétaire à l'association des copropriétaires.

Après la notification valable de ce transfert de droit de créance, le locataire ou une autre tierce personne ne peut plus payer valablement qu'entre les mains du seul syndic.

#### **G. Bénéfices et revenus communs.**

Les réductions éventuelles qui seraient accordées par la compagnie d'assurances pour les lots non vendus reviendront toutefois exclusivement au Maître d'ouvrage.

### **SECTION 3 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

#### **A. Généralité**

Dès la signature de son acte d'achat, chaque propriétaire d'un lot du complexe est membre de l'assemblée générale et prend part aux délibérations.

En cas de partage du droit de propriété d'un lot privatif ou lorsque celui-ci fait l'objet d'une indivision ordinaire, ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les parties concernées aient désigné une personne qui exercera ce droit. Lorsqu'une des parties concernées et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent pas participer à la désignation d'un mandataire, les autres parties concernées désignent valablement un mandataire. Ce dernier est convoqué pour les assemblées générales, exerce son droit de participation aux délibérations de ces assemblées générales et réceptionne tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les parties concernées communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

Les décisions prises par cette personne sont contraignantes pour toutes les parties, même pour les parties absentes, les parties en incapacité et les parties qui ne se sont pas inclinées devant les décisions.

#### **B. Assemblée générale ordinaire**

Une assemblée générale sera tenue annuellement à l'initiative du syndic, au cours de la période du 1er juin au 15 juin inclus.

La première assemblée générale des copropriétaires sera convoquée et présidée par le promoteur et se réunira quand au moins soixante pour cent de l'immeuble sera vendu par acte notarié.

Cette première assemblée élira obligatoirement le syndic et éventuellement les membres du conseil de gérance.

#### **C. Assemblées générales extraordinaires**

L'assemblée générale extraordinaire est convoquée par le syndic (i) à sa propre initiative à chaque fois qu'il faut prendre une décision urgente dans l'intérêt de l'association, ou (ii) sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires, qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties

communes . Dans le deuxième cas, cette requête est adressée au syndic par lettre recommandée à la poste, et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête. Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

#### **D. Ordre du jour**

Trois semaines avant l'envoi de la convocation à l'assemblée générale, le syndic envoie par courrier normal à tous les copropriétaires la demande d'ajouter des points à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires ou le conseil de copropriété, s'il en existe un, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour toutes les propositions écrites des copropriétaires ou du conseil de copropriété, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale doit avoir lieu.

Toutes les propositions doivent être mentionnées dans la convocation à l'assemblée générale dans des points spécifiques pour lesquels voter ou sous divers.

#### **E. Convocation**

Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée.

La convocation doit indiquer le lieu, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec les sujets qui seront soumis pour discussion et les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour (ou, par exemple, un site Web sur Internet).

La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté individuellement, explicitement et par écrit de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue par le syndic au moment de l'envoi sont réputées valables.

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 du droit réel de la partie privative.

#### **F. Composition de l'assemblée générale**

L'assemblée générale est composée de tous les copropriétaires du complexe, quel que soit leur nombre de quotités.

L'assemblée générale désigne son président, qui doit être un copropriétaire, à la majorité des voix et pour la période qu'elle détermine, ainsi qu'un secrétaire.

Si le syndic n'est pas un copropriétaire, il sera néanmoins invité à l'assemblée générale, mais il ne disposera que d'une voix de consultance.

Le syndic ne peut intervenir en tant que mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire membre de l'assemblée générale ou non.

La procuration désigne nommément le mandataire et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

Le mandat doit intervenir par écrit et spécifier qu'il ne se rapporte qu'à certains sujets déterminés. À défaut de cette clause spéciale, le mandat sera considéré comme étant d'ordre général.

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

Une personne désignée en qualité de mandataire par l'association des copropriétaires ou employée par cette dernière, ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut pas participer, ni à titre personnel, ni dans le cadre d'un mandat, aux délibérations et aux votes qui ont trait à la tâche qui lui a été confié.

### **G. Quorum**

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires du complexe sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotités dans les parties communes.

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires du complexe présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotités dans les parties communes.

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et dans les 2 mois au maximum et pourra délibérer, quels que soit le nombre des membres présents ou représentés et les quotités de copropriété dont ils sont titulaires.

### **H. Droit de vote**

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

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

### **I. Décisions**

Après avoir été valablement convoquée, l'assemblée de l'association des copropriétaires ne pourra prendre des décisions valables que pour les seuls points figurant à l'ordre du jour et non pour les points sous divers (sauf si l'assemblée générale en décide autrement à l'unanimité).

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.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

En cas de partage des voix, la proposition est rejetée.

### **J. Majorité requise**

L'assemblée générale décide :

1° à la majorité de trois quarts (3/4) des voix :

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

b) de tous les travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;

c) de la création et de la composition d'un conseil de copropriété ;

d) des montants des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf pour les mesures conservatoires et les actes d'administration provisoire ;

e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires. Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

2° à la majorité de quatre cinquièmes (4/5) des voix :

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

b) de la modification de la destination du complexe ;

c) de la reconstruction du complexe ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;

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

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

En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives du bien immobilier détruit sont affectées par priorité à sa reconstruction, lorsque celle-ci est décidée, conformément à ce qui a été déterminé ci-dessus.

Sans préjudice des actions exercées contre le copropriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires seront tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion à leurs quotités dans la copropriété.

Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires du complexe sur toute modification de la répartition des quotités communes par lot, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale concernant la reconstruction totale du complexe.

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

#### **K. Compte de gestion**

Les comptes de gestion de l'association des copropriétaires sont soumis à l'approbation de l'assemblée annuelle.

Le syndic devra les soumettre au moins un mois à l'avance aux copropriétaires-actionnaires membres de l'association des copropriétaires ; le commissaire aura le droit de vérifier les comptes sur base des justificatifs et rendra compte à l'assemblée.

Les erreurs éventuelles pouvant apparaître dans les comptes seront alors corrigées.

#### **L. Procès-verbal – registre**

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. Ce procès-verbal comprend également une liste de présence.

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

Le syndic consigne les décisions prises à l'assemblée générale, ainsi que les décisions écrites dans les trente jours suivant l'assemblée générale dans le registre conservé au siège de l'association des copropriétaires et transmet celles-ci dans le même délai aux copropriétaires du complexe. Les décisions qui ont une influence à la cohabitation doivent également être reprises dans le Règlement d'ordre intérieur.

Si le copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

Chaque copropriétaire peut consulter sans frais le registre et en faire une copie sans toutefois le déplacer, ceci sous la surveillance du syndic qui en est le dépositaire.

#### **M. Prise de décision écrite**

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

### **SECTION 4 – SYNDIC**

#### **A. Mandat du syndic**

À la première assemblée générale, un syndic est choisi conformément à la loi et aux statuts.

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

Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité.

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut s'engager pour une période excédant la durée de son mandat.

#### **B. Notification de la nomination**

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché, dans les huit jours à dater de la prise de cours de sa mission, de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée du bâtiment, siège de l'association des copropriétaires.

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

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

### C. Compétences

Quelle que soit la compétence qui lui est attribué par le présent règlement de copropriété, le syndic est tenu de :

- 1° exécuter et faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;
- 2° accomplir tous les actes conservatoires et tous les actes d'administration provisoire ;
- 3° administrer les fonds de l'association des copropriétaires ; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;
- 4° représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ;
- 5° transmettre dans un délai de trente jours à dater de la demande du notaire, la liste des dettes visées à l'article 577-11, § 2 du Code civil et de tous les renseignements demandés ;
- 6° communiquer à toute personne occupant le complexe en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes. Celles-ci seront communiquées à ce titre à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit visible, dans les parties communes du complexe, au moins 3 semaines avant l'envoi des convocations à l'assemblée générale.
- 7° transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion du complexe à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété ;
- 8° souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;
- 9° permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale et par exemple par un site internet ;
- 10° conserver le dossier d'intervention ultérieure relatif aux parties communes, par exemple en forme digitale sur un site sur internet ;
- 11° présenter pour la mise en concurrence visée au *Chapitre 2, Section 3, « J. Majorité requis », premier alinéa, 1°, d)* du présent acte, une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;
- 12° soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;
- 13° solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son (sa) conjoint(e) jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;
- 14° tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à la première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires ;

15° tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé ou tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces ou en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, les créances et les dettes des copropriétaires ;

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

17° adapter le règlement d'ordre intérieur chaque fois que l'assemblée générale a décidé une modification ;

18° signer la réception provisoire et la réception définitive des parties communes au nom de l'association des copropriétaires; il peut se faire assister par un expert technique;

19° veiller sur le calme et l'ordre dans le bâtiment , ainsi que sur le bon entretien des parties communes du bâtiment ;

20° transmettre à un copropriétaire, aux frais de l'association des copropriétaires, une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires et ceci dans un délai raisonnable et dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé et ceci pour autant que ces documents ont été rédigés après l'entrée en vigueur de la loi du 2 juin 2010 ;

21° en général exécuter toutes les tâches lui attribuées par la loi, les statuts ou par l'assemblée générale.

Le syndic est seul responsable pour sa gestion ; il ne pourra pas transmettre ses compétences autrement que moyennant l'autorisation de l'assemblée générale et uniquement pour une durée limitée ou dans un but clairement décrit.

En cas d'empêchement ou de défaut du syndic, le juge peut désigner, à la demande de tout copropriétaire, un syndic provisoire pour la durée qu'il décide.

Le syndic est seul responsable pour sa gestion ; il ne pourra pas transmettre ses compétences autrement que moyennant l'autorisation de l'assemblée générale et uniquement pour une durée limitée ou dans un but clairement décrit.

Le syndic sera alors impliqué dans l'action civile par la partie demanderesse.

L'assemblée générale peut révoquer le syndic à tout moment. Si elle l'estime souhaitable, elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée déterminée ou dans un but bien défini.

En dehors des compétences particulières précitées, le syndic exécute les décisions de l'assemblée générale et veille au respect du règlement de copropriété. Il doit veiller au bon entretien des parties communes, faire effectuer des travaux et réparations occasionnels et urgents de sa propre initiative, ainsi que les travaux décidés par l'assemblée générale.

Il a également pour mission de répartir le montant des dépenses sur les propriétaires des lots, dans les proportions spécifiées dans le présent règlement, de réunir les fonds et de les verser aux ayants droit.

Le syndic veillera en outre au bon entretien général du complexe, de la toiture et des autres parties communes.

Le syndic vérifie les litiges concernant les parties communes par rapport à des tierces parties ou des administrations publiques ; il rend compte à l'assemblée générale, qui peut prendre les décisions qui s'imposent pour la défense des intérêts communs.

En cas de nécessité urgente, il prendra toutes les mesures conservatoires nécessaires.

Le syndic soumet annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale.

Un acompte sera versé sur le compte de l'association par les propriétaires d'un lot afin de lui permettre de faire face aux dépenses communes. Le montant de la provision est déterminé par l'assemblée générale.

L'assemblée générale détermine également les montants consacrés à la constitution d'un fonds de réserve. L'assemblée détermine l'usage et le placement de ce fonds de réserve, dans l'attente de son utilisation.

Sans préjudice de l'indemnisation des frais engagés, une rémunération fixe peut être attribuée au syndic; le montant de cette rémunération est fixé annuellement par l'assemblée générale et les frais sont à charge de l'association.

#### **SECTION 5 – CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ**

La première assemblée générale décide, à la majorité de trois quarts des voix, de la constitution et de la composition d'un conseil de copropriété.

Ce conseil, composé uniquement de copropriétaires (au moins 3), est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2. À cet effet, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an. Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

#### **SECTION 6 – LE COMMISSAIRE**

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non.

Ce commissaire a pour mission de vérifier les comptes et la comptabilité de l'association des copropriétaires et de conseiller le syndic.

Il rapporte par écrit et oralement ce qu'il a constaté lors de l'assemblée générale au moment où le syndic soumet ses comptes à l'assemblée générale. Dans ce rapport, il doit indiquer avec précision les points qu'il a contrôlés et pour lesquels il a constaté une anomalie et, par ailleurs, formuler une proposition vis-à-vis de l'approbation ou de la désapprobation des comptes par l'assemblée générale.

#### **SECTION 7 – ASSURANCES**

##### **A. Contrats d'assurance**

L'assurance des parties privatives et communes du complexe immobilier sera souscrite auprès d'une compagnie approuvée par l'assemblée générale, par les soins du syndic. Cette assurance couvre tous les risques d'incendie, de foudre, d'explosion, d'accidents causés par l'électricité, les éventuels recours de tiers et la perte de jouissance, et ce aux montants fixés par l'assemblée générale.

La responsabilité de chaque copropriétaire et de l'association des copropriétaires dans le cadre de dégâts occasionnés à des tiers sur la base des articles 1382 à 1386bis du Code civil et les recours de tiers sur la base d'une telle responsabilité seront également couverts par un contrat d'assurance commun, approuvé par l'assemblée générale, par les soins du syndic.

À cette fin, le syndic entreprendra toutes les démarches nécessaires et paiera la prime annuelle.

Les copropriétaires devront également accorder leur coopération lorsqu'une telle intervention s'avère nécessaire dans le cadre de la conclusion des polices d'assurance. Le syndic pourra signer de plein droit et valablement toutes les polices nécessaires.

Les premières assurances seront conclues par le comparant sub 2 pour une durée maximale de trois ans et les propriétaires des lots rembourseront leur prime, conformément aux dispositions ci-dessus. Le comparant sub 2 transmettra les premières assurances à l'association des copropriétaires à l'occasion de la première assemblée générale.

Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices.

Si une prime complémentaire est due en vertu de la profession exercée par l'un des propriétaires ou en vertu du personnel qu'il emploie ou, plus généralement, pour une quelconque raison personnelle, cette prime complémentaire sera exclusivement à charge de celui-ci.

##### **B. Indemnités versées par les assurances**

En cas de calamité, les indemnités versées en vertu de la police seront versées sur le compte de l'association des copropriétaires et selon les modalités définies par l'assemblée des copropriétaires, mais il sera tenu compte des droits des créanciers privilégiés ou hypothécaires, qui ne devront subir aucun préjudice ; leur intervention sera dès lors demandée.



L'utilisation de ces indemnités sera ensuite réglée comme suit :

a) En cas de destruction partielle, le syndic utilisera les indemnités perçues par l'association des copropriétaires pour remettre les lieux endommagés en état. Si les indemnités s'avèrent insuffisantes pour effectuer les réparations, le montant manquant sera couvert par le syndic à charge de tous les copropriétaires, sous réserve du recours de ces derniers contre celui dont le bien ferait l'objet d'une plus-value suite à la reconstruction et ceci à hauteur de cette plus-value. Si les indemnités dépassent le montant des dépenses pour la réparation, le solde sera versé au bénéfice de l'association des copropriétaires

b) en cas de destruction totale, les indemnités devront être utilisées pour la reconstruction, à moins que l'assemblée générale de l'association des copropriétaires prenne une décision contraire à la majorité unanime des voix.

Au cas où les indemnités s'avéreraient insuffisantes pour couvrir les travaux de reconstruction, le supplément sera à charge des copropriétaires, proportionnellement aux droits de chacun dans l'assemblée des copropriétaires, et il sera exigible dans un délai de trois mois à dater de la réunion au cours de laquelle l'assemblée aura déterminé ce supplément. Les intérêts légaux seront d'application, de plein droit et sans aucune mise en demeure, à dater de la fin de ce délai.

Au cas où l'assemblée générale de l'association partielle devrait toutefois prendre la décision de reconstruire partiellement ou totalement le bien immobilier, les propriétaires des lots privatifs qui n'auraient pas participé au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus de contribuer à la reconstruction, conformément aux dispositions légales.

Si le bien immobilier n'est pas reconstruit, l'assemblée générale des copropriétaires pourra décider de la dissolution de l'association à l'unanimité des voix. Cette décision sera constatée par acte authentique. Les indemnités versées par la compagnie d'assurances, ainsi que le revenu de la vente éventuelle, seront répartis entre les copropriétaires d'un lot, proportionnellement à leur quotités respective dans l'association, après la déduction des dettes éventuelles.

#### **SECTION 8 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ**

(1) Dans la perspective de la cession du droit de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, transmet au cessionnaire, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours :

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

A défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, avise les parties de la carence de celui-ci.

(2) En cas de cession du droit de propriété d'un lot entre vifs ou pour cause de mort, le notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par lettre recommandée à la poste, de lui transmettre les informations et documents suivants :

- 1° le montant des dépenses de conservation, d'entre tien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les documents énumérés au § 1er sont demandés par le notaire au syndic de la même manière s'ils ne sont pas encore en la possession du copropriétaire entrant.

Le notaire transmet ensuite les documents au cessionnaire.

A défaut de réponse du syndic dans les trente (30) jours de la demande, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées à l'alinéa 1er, 1°, 2°, 3° et 4°.

Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le cessionnaire est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

(3) En cas de cession ou de démembrement du droit de propriété sur un lot privatif, le notaire instrumentant informe le syndic de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

(4) Les frais de transmission des informations requises en vertu des §§ 1er et 2 sont à charge du copropriétaire cédant.

(5) En cas de transmission de la propriété d'un lot :

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

2° sa quotité dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

Lors de la signature de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant.

Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avise le syndic par lettre recommandée à la poste envoyée dans les trois jours ouvrables qui suivent la réception de l'acte authentique constatant la cession.

A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie-arrêt-exécution notifiée dans les douze jours ouvrables qui suivent la réception dudit acte, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au cédant.

## **SECTION 9 – ACTIONS EN JUSTICE**

Des actions en justice peuvent être intentées conformément à l'article 577-9 du Code Civil.

## **SECTION 10 – DISSOLUTION ET LIQUIDATION**

### **A. Dissolution**

(1) L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit.

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

(3) 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.

## **B. Liquidation**

(1) l'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation.

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

(2) 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.

(3) Les articles 186 à 188 et 190 à 195 §1, et 57 du Code des Sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

(4) La clôture de la liquidation est constatée par un acte notarié transcrit à la conservation des hypothèques.

Cet acte contient :

1° l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant cinq ans au moins;

2° les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs, revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

(5) Toutes actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans, à compter de la transcription prévue au point (4) ci-dessus.

## **SECTION 11 – GENERALITES**

### **A. Renvoi au Code civil**

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil. Les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

### **B. Langues**

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle se situe l'immeuble.

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

## **CHAPITRE 3. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

### **SECTION 1 – PORTÉE**

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

Ce règlement d'ordre intérieur sera opposable selon les modalités énoncées à l'acte de base.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur peut être directement opposée par ceux à qui elles sont opposables.

### **SECTION 2 – TIVOLI GREEN CITY – QUARTIER DURABLE – LIGNE DE CONDUITE**

Le projet TIVOLI GREEN CITY s'inscrit dans la volonté des acteurs publics de créer un quartier durable exemplaire tant sur le plan des techniques de construction et des économies d'énergie que de la participation citoyenne.

Les logements sont conçus selon les objectifs de développement durable suivants:

- Toutes les constructions répondent aux critères de la PEB « passif 2015 » ;
- L'équivalent de trente-cinq pourcent (35%) des logements du quartier répond à la définition du «zéro énergie» ;
- L'étanchéité à l'air des logements répond à l'exigence de  $n_{50}=0,6 \text{ h}^{-1}$ ;
- La production de chaleur est centralisée et distribuée via un réseau de chauffage urbain;
- En matière de maîtrise hydraulique, le projet vise une utilisation domestique des eaux pluviales, une infiltration de l'excédent dans le milieu naturel et un recyclage des eaux grises;
- En matière de gestion des déchets (chantier et exploitation), le projet vise le tri à la source, le recyclage, ainsi que la mise en place de points de compostage. Un système de conteneurs enterrés dans l'espace public est mis en place et sera géré par Bruxelles-Propreté;

- Le projet privilégie l'utilisation de matériaux de construction à faible empreinte écologique ;

- En termes de mobilité, le projet privilégie les transports publics, le vélo et les modes alternatifs de déplacement plutôt que l'usage de la voiture individuelle.

Le projet Tivoli Green City implique une vie collective et une participation plus actives que dans les copropriétés classiques: potagers sur les toitures, buanderie/salle de réunion collective, jardins communs, projets communs .... L'acquéreur d'un logement dans le projet Tivoli Green City s'engage à soutenir activement ces objectifs de durabilité.

Le présent règlement d'ordre intérieur est divisé en deux parties, la première partie règle les aspects généraux de la vie en copropriété, la deuxième partie règle les aspects spécifiques liés à la durabilité du projet.

### **SECTION 3 – ASPECTS GENERAUX**

#### **A. Modifications**

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

Il pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées.

Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

Ce règlement d'ordre intérieur sera opposable selon les modalités énoncées par ailleurs.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

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

1° en ce qui concerne les dispositions adaptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment la concession du droit de l'existence du règlement d'ordre intérieur ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;

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

#### **B. Charges Communes**

##### (1) Provision pour charges communes

L'assemblée générale fixera le montant de la provision à réclamer à chaque copropriétaire.

Le syndic se chargera de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'éléments privatifs de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble.

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic pourra faire appel à une provision supplémentaire dont il fixera lui-même le montant.

L'assemblée générale pourra ensuite décider de dispositions particulières à prendre en vertu de la gestion de ce fonds de réserve.

##### (2) Paiement des charges communes

Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer les acomptes et/ou les décomptes des charges communes. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourra de plein droit et sans mise en demeure une indemnité de un euro (1,00 €) par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice à l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard sera portée de plein droit à deux euros (2,00 €) par jour à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. Les indemnités versées seront réunies et feront partie du fonds de réserve pour la gestion de l'immeuble.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, pourront être poursuivis judiciairement par le syndic, conformément à l'article 577-8 paragraphe 4, 6° du Code Civil.

Le syndic pourra en outre réclamer une somme complémentaire de dix euros (10,00 €) au premier rappel, de dix euros (10,00 €) au deuxième rappel, de cinquante euros (50,00 €) à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de cent euros (100,000 €) de frais de dossier de la copropriété pour tout litige qui serait transmis à l'avocat. A ce sujet, il est loisible au syndic de souscrire une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui pourraient survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.

Le règlement des charges communes ne peut en aucun cas se faire au moyen du fonds de roulement, lequel doit rester intact. Son montant est sujet à réajustement selon l'évolution des coûts et afin de réaliser en tout état de cause, la couverture de douze mois de charges.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois qui précède les présentes.

En cas de mise en œuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celles-ci sur base de la formule :

indemnité de base multiplié par index nouveau divisé par index de départ.

L'indice nouveau sera celui du mois précédant celui où la sanction doit être appliquée.

### (3) Recouvrement des charges communes

Le syndic est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

À cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes:

- 1° à arrêter les fournitures d'eau, de gaz et d'électricité et de chauffage au bien du défaillant.

- 2° à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

À cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.

- 3° à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, délégation des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour la cas où ils seraient défaillants envers la copropriété.

Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne pourra s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui a donné quittance.

- 4° à réclamer aux copropriétaires, à titre de provision en proportion de leurs quotités dans l'immeuble, la quotité du défaillant dans les charges communes.

Tous et chacun des copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

### (4) Comptes annuels du syndic

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

Ce compte annuel du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, sera clôturé en fin d'année comptable, dont la date sera fixée par décision prise en assemblée générale.

Le syndic déterminera la quotité de chaque copropriétaire dans ce compte annuel, en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

Les copropriétaires signaleront au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

L'assemblée des copropriétaires pourra décider, à la simple majorité absolue des voix, de toutes modifications au système de comptabilisation défini ci-avant.

## **C. Aspects Extérieurs**

### (1) Nettoyage

Le service de nettoyage des parties communes sera assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus ci-avant.

Le personnel d'entretien est en principe chargé du nettoyage des parties communes (hall d'entrée, couloirs, etc.).

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative, pour pourvoir au remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes en général et entre autres : les trottoirs, les accès, les halls du rez-de-chaussée, les cages d'escaliers, les couloirs des caves, les jardins et toitures, assurer l'évacuation des ordures ménagères.

#### (2) Jardin, jardins de toitures et serre

Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation du jardin et des jardins de toitures, et notamment, tonte fumure, arrosage et renouvellement des plantations, il appartiendra au syndic de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage.

#### (3) Entretien et aspects esthétiques

Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis côtés extérieurs, garde-corps et volets, et autres ornements extérieurs, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale, et sous la surveillance du syndic, ces travaux étant considérés comme charges communes à répartir comme telles, se rapportant à la conservation des parties communes.

Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

Il est interdit de prendre ou d'exposer aux fenêtres, terrasses, balcons et balustrades des objets qui peuvent nuire à l'aspect ordonné et esthétique de l'immeuble. Dès lors il est interdit de faire sécher du linge aux terrasses avant de l'immeuble, d'y placer des réclames, des garde-manger des antennes, récepteurs ou appareils en vue de capter ou de convertir l'énergie solaire ou éolienne.

Les plaques nominatives des occupants (sur lesquelles peuvent figurer la mention de la profession) apposées tant sur les portes des lots privatifs que sur les boîtes aux lettres et les installations de sonnettes, dans l'ascenseur et / ou aux portes des caves, doivent être d'un modèle uniforme ; le syndic y veillera.

Les avis de mise en location ou de vente ne peuvent, jusqu'à la réception provisoire des parties communes, être apposés que par le Maître d'ouvrage ou par des tiers désignés à cet effet avec son assentiment. Après la réception provisoire, de tels avis pourront être apposés par les copropriétaires pour autant qu'ils correspondent à un modèle uniforme éventuellement déterminé par le syndic.

### **D. Ordre Intérieur**

#### (1) Usage des ascenseurs

L'usage des ascenseurs pourra être réglementé par l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la simple majorité des voix. Toutes les charges et frais relatifs à l'ascenseur seront supportés par les copropriétaires au prorata des quotités qu'ils détiennent dans la copropriété.

#### (2) Chauffage

Il devra en tout temps être maintenu, dans les appartements, même en cas d'absence, une température de quinze degrés, cette obligation devra être reprise dans tout bail locatif.

#### (3) Tranquillité

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

- Dans les parties privatives, chaque copropriétaire reste libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

- Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des chiens, chats et oiseaux non divaguant.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision du syndic.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision du syndic entraînera le contrevenant au paiement d'une somme déterminée par le conseil de copropriété ou à défaut

par l'assemblée générale, à titre de dommages-intérêts, par jour de retard, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Ce montant sera versé au fonds de roulement, le tout sans préjudice à une décision à prendre à majorité absolue par l'assemblée générale.

- Il ne pourra être fait aucun bruit anormal; l'emploi d'instruments de musique, postes de radio, télévisions et chaînes de reproduction musicale est autorisé.

Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les occupants de l'immeuble, et ce sous peine de sanctions similaires à celles stipulées à propos de la présence d'animaux.

- Les propriétaires pourront établir des dispositifs intérieurs de protection par système d'alarme, qui devront être d'un modèle défini et agréé par l'assemblée générale du complexe, et déposé chez le syndic.

- Ils pourront établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil, ou de télévision.

Le téléphone public pourra être installé dans les appartements aux frais, risques et périls de leur propriétaire.

- La radio-télédistribution pourra être installée. Seules les canalisations prévues à cet effet pourront être utilisées.

- S'il est fait usage, dans l'immeuble, d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques.

-Emplacements vélos :

Les emplacements pour vélos sont destinés au stationnement pour vélos. On entend par « vélo » des cycles 2 roues et cycles 2 roues à pédalage assisté (communément appelés vélos à assistance électrique). Les emplacements pour vélos ne sont pas conçus pour y stationner des scooters, mobylettes, cycles à 3 roues, vélos avec remorque, ou autres cycles moins fréquemment utilisés.

Les occupants des emplacements pour vélos s'engagent à enlever tout accessoire encombrant tel que les sièges pour enfants, les paniers, les sacs latéraux, etc.

L'alimentation d'électricité se trouvant dans les parties communes, ne peut pas être utilisée en vue de la recharge des cycles à pédalage assisté (vélos à assistance électrique).

#### (4) Mode d'occupation - Moralité - Destination des locaux

##### *a) Généralité*

Les copropriétaires, locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de « bon père de famille ».

Les appartements, sauf les commerces, les caves et les emplacements de parking, sont destinés exclusivement à l'habitation durant la période où s'exerce le contrôle de citydev.brussels, dont les conditions d'accès seront précisées dans les compromis de vente et actes authentiques à intervenir.

En dehors de cette période, les appartements pourront éventuellement être destinés à l'exercice d'une profession libérale moyennant l'obtention d'un permis d'urbanisme à cette fin, porté à la connaissance du syndic par lettre recommandée, quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.

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

L'exercice d'une profession libérale dans le complexe immobilier ne pourra jamais troubler la jouissance des autres occupants.

Si l'exercice d'une profession libérale dans le complexe entraîne de nombreuses visites de personnes utilisant l'ascenseur, les propriétaires ou occupants desdites entités devront s'entendre avec le syndic pour fixer, par un forfait l'indemnité à payer à la copropriété pour cet usage intensif d'une chose commune.

##### *b) Installations utilitaires*

Le Maître d'ouvrage peut conclure des contrats pour la livraison d'eau, de gaz, d'électricité et de télédistribution au nom des copropriétaires.

Le Maître d'ouvrage a également le pouvoir de conclure au nom des copropriétaires des contrats pour la livraison de services et conclure avec des tiers des conventions par lesquelles, en vue de services

techniques et des livraisons, un droit d'usage, de bail, d'emphytéose ou de superficie est concédé sur un local commun destiné à cet effet, par exemple à une commune, une association intercommunale, une institution d'utilité publique. Il pourra également être accordé à ces tiers un droit de passage sur les couloirs communs afin d'atteindre ces locaux et y exécuter tous travaux utiles.

Chaque acquéreur d'un lot privatif donne par la signature de son acte d'acquisition procuration au Maître d'ouvrage afin d'établir de telles conventions par acte notarié.

#### *c) Transmission des obligations*

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

En cas d'observation des présents statuts par un locataire, ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

#### *d) Location*

1° Pendant une période de vingt (20) ans à compter de la réception provisoire des parties privatives (remise des clefs) - ou quand il s'agit de logements qui ont déjà fait l'objet de la réception provisoire, à partir de la signature de l'acte authentique - les appartements et biens privatifs ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes répondant aux conditions imposées par citydev.brussels. Ce point ne vaut pas pour les appartements dont la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ou le Foyer Laekenois serait propriétaire.

2° Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

3° Les propriétaires sont tenus de remettre au syndic le nom des locataires.

4° Le syndic portera à la connaissance des locataires les modifications au présent règlement ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser, le tout conformément à l'article 577-10 paragraphe 4 du Code Civil.

#### (5) Publicité

À l'exception de la publicité relative à la vente ou à la mise en location d'appartement ou de parking, il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires, de faire de la publicité sur l'immeuble.

Le Maître d'ouvrage est autorisé sans limitation dans le temps à apporter sur les façades du bâtiment une plaque de notoriété, pour autant que celle-ci corresponde au standing de l'immeuble.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.

#### (6) Interdictions

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements devront être maintenues libres en tous temps.

Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Tous jeux ou ébats enfantins, sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans le hall d'entrée.

Il ne pourra être fait, dans les couloirs et sur les paliers communs, aucun travail de ménage privatif.

Il est strictement défendu d'utiliser, dans l'immeuble, des tuyaux d'amenée du gaz en toutes matières sujettes à rupture sous la pression du gaz; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

L'installation et la mise en application de la soudure autogène et électrique et de la peinture à la cellulose sont interdits dans l'immeuble.

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

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé, dans les appartements, caves et parkings, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale. Cette interdiction ne vaut pas pour le local d'entretien destiné au dépôt de carburant.



Il est strictement interdit aux propriétaires et/ou occupants de tous les appartements, et en particulier les appartements se trouvant au-dessus du jardin intérieur et/ou donnant sur la cour d'accrocher ou de mettre tout objet (par exemple bac à fleurs, objet de décoration, corde à linge, antenne parabolique, ...) sur les garde-corps des balcons et terrasses ou sur les appuis de fenêtre. Il est également strictement interdit aux propriétaires et/ou occupants et/ou visiteurs dans le sens le plus large de ces appartements de jeter quelque objet que ce soit par la fenêtre, qui risque de tomber dans le jardin intérieur. Cette interdiction est d'interprétation très large et vise à éviter que quelque objet que ce soit ne tombe, intentionnellement ou accidentellement, dans le jardin intérieur.

#### (7) Déménagements

Les emménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic (prévenu au moins cinq jours à l'avance) et donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix.

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

### **E. Répartition des Charges de Chauffage, d'Eau et d'Électricité**

#### (1) Eau

Chaque propriétaire souscrit ou renouvelle individuellement l'abonnement au service des eaux pour son entité privative à moins que la fourniture d'eau s'effectue au moyen d'un compteur de passage.

Le cas échéant, le syndic fera parvenir au Service des Eaux, la liste des parties privatives qui auraient été vendues ou cédées au cours de l'année en mentionnant l'identité et l'adresse des nouveaux propriétaires de celles-ci.

La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au précédent paragraphe relèvera d'un compteur spécifique.

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur seront répartis entre les propriétaires au prorata des quotités indivises qu'ils détiennent dans les parties communes, sauf au syndic à établir des compteurs de passage dont la consommation sera imputée aux consommateurs effectifs.

Cet article n'est d'application que pour les consommations d'eau qui ne sont pas concernées par le système des eaux pluviales, ni de la récupération des eaux grises, dont question ci-après dans le point 4. du présent chapitre.

#### (2) Gaz – Électricité

La consommation totale enregistrée par les compteurs communs, de même que la location desdits compteurs, constitueront une charge commune à répartir au prorata des quotités indivises possédées par chaque propriétaire de lots privatifs.

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants.

Les locations des compteurs privatifs et les frais de consommation afférents seront supportés exclusivement et totalement par ses propriétaires ou occupants.

### **F. Règlementation des différends**

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

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

Si le désaccord subsiste, on aura recours au juge compétent.

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

Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, on aura recours au juge compétent.

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

### **G. Clôture – Conservation et diffusion des documents**

Des exemplaires des présents statuts, contenant le règlement d'ordre intérieur, pourront être remis aux intéressés au prix que l'assemblée décidera.

Ces statuts et règlements seront obligatoires pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie quelconque de cet immeuble, un droit de quelque nature que ce soit, ainsi que pour leurs héritiers, ayants-droit ou ayants cause à un titre quelconque.

En conséquence, ces règlements devront : ou bien être transcrit en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ces règlements et qu'ils sont subrogés de plein droit par le seul fait d'être titulaire d'un droit quelconque sur une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile, faute de quoi, le domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même.

## **SECTION 4 – ASPECTS LIÉS A LA DURABILITE DU PROJET TIVOLI GREEN CITY**

### **A. Modifications**

Le présent chapitre concerne des éléments essentiels pour la durabilité du projet. Par conséquent, ces éléments essentiels ne pourront être modifiés que par l'assemblée générale statuant à la majorité des **trois/quarts** de toutes les voix, même celles non présentes ni représentées, sans qu'il doive en être établi un acte authentique.

S'il s'agit de modifications nécessitant un permis ou autorisation, entre autres toitures vertes, panneaux photovoltaïques, ...., l'assemblée générale et/ou le syndic veillera à obtenir le cas échéant les permis ou autorisations nécessaires auprès des autorités compétentes.

Certains aspects sont considérés comme non-essentiels, comme par exemple l'organisation pratique, et pourront être établis ou modifiés par l'assemblée générale statuant à la majorité simple des voix présentes ou représentées. Le texte ci-après le mentionnera chaque fois qu'il s'agit de pareil aspect non-essentiel.

### **B. Toitures vertes – Jardins communs**

#### (1) Toitures vertes – potagers – jardins communs à la toiture

- Les toitures de l'immeuble sont vertes. Elles sont entretenues par un sous-traitant jardinier.
- Une partie de ces toitures vertes est destinée à des potagers communs. L'accès gratuit est ouvert à tous les propriétaires et/ou occupants de l'immeuble, selon l'organisation qui sera retenue pour ces potagers. L'accès à ces jardins potagers sur les toitures est interdit aux enfants mineurs non accompagnés d'un adulte.
- Le passage entre une zone accessible, protégée par un garde-corps et une zone non-protégée est interdit.
- Dans le potager commun, chaque propriétaire et/ou occupant d'un appartement qui le désire peut disposer d'un petit potager privatif, selon les disponibilités de places et l'organisation qui sera retenue pour ces potagers.
- L'organisation pratique de ces potagers est un aspect non-essentiel. Elle concerne entre autres le nombre de potagers privés, l'attribution de ces potagers, l'établissement des règles de conduite concernant ces potagers communs, les frais d'utilisation, .... Elle sera gérée par le syndic, éventuellement assisté par le conseil de copropriété ou autre conseil ad hoc, et fera l'objet d'un règlement à établir par le syndic, lequel sera approuvé et le cas échéant modifié par l'assemblée générale statuant à la majorité simple des voix présentes ou représentées.

#### (2) Jardins communs au sol

- À l'intérieur de l'îlot se trouve également un jardin commun dont l'accès gratuit est ouvert à tous les propriétaires et/ou occupants des logements de l'immeuble.
- Le jardin en intérieur d'îlot peut être entretenu par un sous-traitant jardinier ou par un groupe d'occupants volontaires, selon l'organisation qui sera retenue pour ce jardin.
- Si l'usage non-réglé de ce jardin commun cause des nuisances aux propriétaires et/ou occupants des logements ou des commerces, le syndic peut établir un règlement concernant l'usage de ce

jardin commun. Ce règlement est un aspect non-essentiel et sera par conséquent approuvé par l'assemblée générale à la majorité simple des voix présentes ou représentées.

### **C. Salle commune – Buanderie**

- Dans le bâtiment se trouve une buanderie collective, destinée à accueillir des machines à laver et des séchoirs. L'accès à cette buanderie est libre pour tous les propriétaires et/ou occupants de l'immeuble. L'usage des machines s'y trouvant se fera moyennant le paiement d'un forfait par lavage/séchage. Le forfait dont question sera déterminé par l'association des copropriétaires. Néanmoins, il est précisé que les consommations d'eau et d'électricité relatives à l'usage de la buanderie resteront des consommations communes.

- L'organisation pratique de cette buanderie est un aspect non-essentiel. Elle concerne entre autres le nombre de machines à laver et de séchoirs, l'établissement d'horaires d'accès à la buanderie, la mise à disposition, gratuite ou non, de fournitures (savons, ...), établissement des règles de conduite dans la buanderie, .... La gestion se fera par le syndic, éventuellement assisté par le conseil de copropriété ou autre conseil ad hoc, et fera l'objet d'un règlement à établir par le syndic, lequel sera approuvé et le cas échéant modifié par l'assemblée générale statuant à la majorité simple des voix présentes ou représentées.

- Cette buanderie peut également servir comme salle de rencontre et de détente. L'accès y est ouvert à tous les propriétaires et/ou occupants de l'immeuble. Un système de réservation pour un usage privatif peut être prévu, mais doit essentiellement être exceptionnel.

### **D. Usage de l'eau**

#### (1) Traitement des eaux pluviales

- les eaux pluviales sont récoltées dans des citernes, filtrées et utilisées dans la buanderie commune et/ou pour l'arrosage du jardin commun.

- Tous les frais des systèmes de citernes, ainsi que les frais d'entretien de ces systèmes sont des frais communs. Aucun copropriétaire des logements ne pourra se soustraire à ce système.

Ce système de traitement d'eaux pluviales ne s'applique que pour les appartements. Les propriétaires et/ou occupants des commerces ne peuvent utiliser ce système et n'interviennent d'aucune façon dans les frais liés à ce système.

#### (2) Traitement des eaux grises

- Les eaux grises des lavabos, bains, douches et buanderies font l'objet d'un traitement et seront réutilisées pour l'alimentation des chasses d'eau des WC des appartements.

- Tous les frais des systèmes de traitement, ainsi que les frais d'entretien de ces systèmes sont des frais communs. Aucun copropriétaire des logements ne pourra se soustraire à ce système.

Ce système de traitement des eaux grises ne s'applique que pour les appartements. Les propriétaires et/ou occupants des commerces ne peuvent utiliser ce système et n'interviennent d'aucune façon dans les frais liés à ce système.

#### (3) Interdiction d'utiliser du sel

- Étant donné la gestion des eaux de pluie (dans les îlots et dans l'espace public) et le recyclage des eaux grises, l'utilisation de sel de tous genres est strictement interdite, entre autres en cas de gel, sur les trottoirs, terrasses, balcons, chemins d'accès, ...

- Cette interdiction d'utiliser du sel vaut également pour les commerces.

- En cas de non-respect de cette interdiction, la sanction peut être le paiement des dégâts causés suite à l'utilisation du sel. Le syndic peut souverainement fixer la sanction.

#### (4) Interdiction d'utiliser des produits chimiques non biodégradables

- Étant donné le recyclage des eaux grises, l'utilisation de produits non biodégradables dans les appartements est strictement interdit.

- En cas de non-respect de cette interdiction, la sanction peut être le paiement des dégâts causés suite à l'utilisation de produits non biodégradables. Le syndic peut souverainement fixer la sanction.

#### (5) Non-respect des interdictions

- Si entre la réception provisoire et la réception définitive, le Maître d'ouvrage constate que les interdictions mentionnées ci-dessus n'ont pas été respectées, il a le droit de désactiver ces systèmes de récupération des eaux pluviales et de traitement des eaux grises ou un de ces systèmes et installer l'utilisation de l'eau de ville.

- Si, après la réception définitive, le syndic constate que les interdictions mentionnées ci-dessus n'ont pas été respectées, il a le droit de désactiver ces systèmes de récupération des eaux pluviales et de traitement des eaux grises ou un de ces systèmes et installer l'utilisation de l'eau de ville.

Dans tous ces cas, le Maître d'ouvrage et le syndic veilleront à respecter les législations en vigueur à ce moment.

#### **E. Serre**

Dans la partie A du bâtiment 2C se trouve « une serre expérimentale participative ».

La serre a pour but le support didactique de biodiversité pour les habitants, les écoliers et les visiteurs du quartier. Elle pourra, en outre, permettre l'analyse des effets du CO2 sur la croissance des plantes en utilisant le CO2 rejeté par la ventilation double flux des logements. La serre permettra également la mise en culture de boutures et de pousses à replanter dans les potagers situés sur les toitures de l'ensemble des lots.

La gestion, l'exploitation, l'entretien, la réparation et l'utilisation de la serre se fera conformément à ce qui est précisé ci-dessus (Titre III, 'Serre'). Par 'utilisation', on comprend entre autres l'équipement et l'ameublement de cet espace, l'établissement d'horaires d'accès (même par des personnes étrangères à la copropriété), l'établissement des règles de conduite, l'établissement d'un système de réservation éventuel, ... Il est précisé que l'utilisation de la serre forme un aspect non-essentiel.

Si la gestion, l'exploitation, l'entretien et l'exploitation de la serre ne sont pas confiés à un organisme externe, la gestion se fera par le syndic, éventuellement assisté par le conseil de copropriété ou autre conseil ad hoc, et fera l'objet d'un règlement à établir par le syndic, lequel sera approuvé et les cas échéant modifié par l'assemblée générale statuant à la majorité simple des voix présentes ou représentées.

### **IV. DISPOSITIONS FINALES**

#### **COÛTS**

Les frais liés aux présents statuts, aux règlements complémentaires et aux plans sont à charge des copropriétaires.

#### **MANDAT**

La société Parbam, représentée comme dit, donne procuration à :

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

- Monsieur VAN ROYE Bart, né à Louvain le 28 octobre 1982, numéro national 82.10.28-341.29, domicilié à 1020 Bruxelles, Place Emile Bockstaël 5 ;

- Monsieur VAN NUFFEL Jan, né à Lier le 22 avril 1983, numéro national 83.04.22-263.72, domicilié à 2500 Lier, Kruisbogenhofstraat 10

- Monsieur VAN BOECKEL Roan, né à Uccle le 6 novembre 1979, domicilié à 1501 Halle, Vinkenlaan 25.

Avec pouvoir chacun d'agir séparément.

À qui ils donnent pouvoir de, pour eux et en leur nom :

1) Vendre tout ou une partie des biens immobiliers décrits ci-dessus.

Soit à l'amiable ou judiciairement, soit de gré à gré, soit par adjudication publique moyennant les formes, prix, charges, clauses et conditions à cette personne ou ces personnes que le mandataire jugera convenables;

Faire dresser tous les cahiers de charges; diviser par lots; établir l'origine de propriété; faire toutes les déclarations; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes;

Contraindre les mandants à fournir toute garantie et à accorder des justifications et des levées;

Fixer les époques d'entrée en jouissance; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, des frais et de tous les accessoires; fournir tous les transferts et indications de paiement; recevoir les prix d'achat, les frais et les accessoires; en donner quittance avec ou sans subrogation;

Exiger de prendre inscription d'office ou d'en dispenser entièrement ou partiellement, pour quelque raison que ce soit; avec ou sans paiement, donner mainlevée d'opposition, saisie et autres empêchements, donner mainlevée et consentir à la mainlevée de pratiquement toute inscription et mentions marginales de mise en gage, avec ou sans renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire et à tous droits réels, renoncer à toute poursuite et mesures de contrainte;

Accepter des acquéreurs, adjudicataires et autres toutes garanties et hypothèques en garantie de paiement ou exécution des engagements;

À défaut de paiement ou de réalisation des conditions, charges ou clauses, ainsi qu'en cas de toute contestation, comparaître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et arbitres, plaider, s'opposer, appeler et se pourvoir en cassation, prendre communication de tous titres et pièces, obtenir tous jugements et arrêts; employer toutes les voies, mêmes les voies extraordinaires, comme la revente par suite de surenchère irraisonnable, résiliation de la vente, saisie immobilière, exécution forcée, collocation judiciaire et ainsi de suite, conclure tous arrangements, transiger et compromettre;

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

2) Signer tout acte de base et acte de base modificatif relatifs aux biens immobiliers décrits ci-dessus.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces, substituer, élire domicile et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu dans le présent acte.

#### **DISPOSITION FINALE**

Les parties reconnaissent que le notaire soussigné leur a donné connaissance de l'article 9, § 1er de la Loi organique du notariat, qui dispose littéralement comme suit :

*« Les actes sont reçus par un ou plusieurs notaires. Hormis les cas où la désignation du notaire est prévue par voie de justice, chaque partie a le libre choix d'un notaire.*

*Lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, le notaire attire l'attention des parties et les avise qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Le notaire en fait mention dans l'acte notarié. ».*

#### **DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE**

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de l'obligation de procéder à une inscription à l'occasion de la transcription du présent acte.

#### **CONFIRMATION D'IDENTITÉ**

Conformément à la Loi organique du Notariat, le notaire instrumentant confirme avoir vérifié l'identité des comparants-personnes physiques sur la base des cartes d'identité.

Les comparants confirment l'exactitude des éléments repris dans le présent acte concernant leur comparution.

#### **ÉLECTION DE DOMICILE**

Dans le cadre de l'exécution des présents statuts, les comparants élisent domicile à l'adresse de leur siège susmentionné.

Chaque copropriétaire qui ne dispose pas d'un domicile en Belgique doit élire un domicile en Belgique ; à défaut d'un tel choix, ce copropriétaire est supposé avoir élu domicile à l'adresse de la lot privatif dont il est le propriétaire.

#### **DONT ACTE**

Passé à Molenbeek-Saint-Jean, en lieu et date que dessus.

Les parties nous déclarent qu'ils ont pris connaissance du projet du présent acte, le 19 septembre dernier, et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

Et après lecture commentée de l'acte et de ses annexes, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé, avec nous, notaires.

(Suivent les signatures)

Droit de cinquante euros (€ 50,00) payé sur déclaration par les Notaires associés DEPUYT, RAES & de GRAVE, à Molenbeek-Saint-Jean.

## TABLE DES MATIÈRES

<b>I. EXPOSE PREALABLE .....</b>	<b>2</b>
DESCRIPTION DU BIEN .....	2
ORIGINE DE PROPRIETE .....	2
ETAT DU SOL – IBGE .....	3
CONDITIONS URBANISTIQUES .....	7
DOSSIER D’INTERVENTION ULTÉRIEURE .....	15
<b>II. CONSTRUCTION D’UN COMPLEXE IMMOBILIER – PERMIS D’URBANISME. 15</b>	
<b>III. STATUTS .....</b>	<b>15</b>
GENERALITES .....	15
L’ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DU COMPLEXE IMMOBILIER .....	15
SERVITUDES – ACTE DE DIVISION (LOTISSEMENT) .....	16
ETABLISSEMENTS D’UTILITÉ PUBLIQUE (CABINE A HAUTE TENSION) .....	16
Panneaux solaires .....	17
SERRE .....	17
CHAUFFAGE URBAIN .....	17
CHAPITRE 1. ACTE DE BASE .....	18
SECTION 1 – DESCRIPTION DU COMPLEXE IMMOBILIER .....	19
SECTION 2 – DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES .....	19
A. Description des parties communes du complexe immobilier .....	19
Article 1 – Description de la notion de parts .....	19
Article 2 – Description des parties communes .....	19
B. Description des lots privatifs et des parties communes qui y sont attachées .....	22
Article 1 – Description de la notion de lots .....	22
Article 2 – Composantes des lots privatifs .....	22
Article 3 – Énumération des lots privatifs .....	23
C. Observations .....	42
SECTION 3 – MODIFICATIONS : RESERVES ET PROCURATIONS .....	42
A. Réserves par rapport aux modifications .....	42
B. Droits réservés pour la publicité .....	43
C. Procuration .....	43
SECTION 4 – ETABLISSEMENT DES SERVITUDES .....	44
SECTION 5 – MODE DE CALCUL DES QUOTITÉS DANS LES PARTIES COMMUNES DE LA COPROPRIETE .....	45
CHAPITRE 2. REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE .....	45
SECTION 1 - DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES PAR RAPPORT AUX PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES. ....	45
A. Parties privatives .....	45
B. Parties communes .....	47
Généralités .....	47
Chauffage urbain – Panneaux solaires .....	48
SECTION 2 – CRITERES ET MODE DE CALCUL DES CHARGES .....	48
A. Énumération .....	48
B. Contribution aux charges .....	49
C. Répartition des charges / ventilation des coûts. ....	49
D. Fonds de roulement .....	49
E. Fonds de réserve .....	50
F. Encaissement des contributions .....	50
G. Bénéfices et revenus communs .....	50
SECTION 3 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE .....	50

A. Généralité.....	50
B. Assemblée générale ordinaire.....	50
C. Assemblées générales extraordinaires.....	50
D. Ordre du jour.....	51
E. Convocation.....	51
F. Composition de l'assemblée générale.....	51
G. Quorum.....	52
H. Droit de vote.....	52
I. Décisions.....	52
J. Majorité requise.....	52
K. Compte de gestion.....	53
L. Procès-verbal – registre.....	53
M. Prise de décision écrite.....	53
SECTION 4 – SYNDIC.....	53
A. Mandat du syndic.....	53
B. Notification de la nomination.....	53
C. Compétences.....	54
SECTION 5 – CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ.....	56
SECTION 6 – LE COMMISSAIRE.....	56
SECTION 7 – ASSURANCES.....	56
A. Contrats d'assurance.....	56
B. Indemnités versées par les assurances.....	56
SECTION 8 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ.....	57
SECTION 9 – ACTIONS EN JUSTICE.....	58
SECTION 10 – DISSOLUTION ET LIQUIDATION.....	58
A. Dissolution.....	58
B. Liquidation.....	59
SECTION 11 – GENERALITES.....	59
A. Renvoi au Code civil.....	59
B. Langues.....	59
CHAPITRE 3. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.....	59
SECTION 1 – PORTÉE.....	59
SECTION 2 – TIVOLI GREEN CITY – QUARTIER DURABLE – LIGNE DE CONDUITE.....	59
.....	59
SECTION 3 – ASPECTS GENERAUX.....	60
A. Modifications.....	60
B. Charges Communes.....	60
(1) Provision pour charges communes.....	60
(2) Paiement des charges communes.....	60
(3) Recouvrement des charges communes.....	61
(4) Comptes annuels du syndic.....	61
C. Aspects Extérieurs.....	61
(1) Nettoyage.....	61
(2) Jardin, jardins de toitures et serre.....	62
(3) Entretien et aspects esthétiques.....	62
D. Ordre Intérieur.....	62
(1) Usage des ascenseurs.....	62
(2) Chauffage.....	62
(3) Tranquillité.....	62
(4) Mode d'occupation - Moralité - Destination des locaux.....	63
(5) Publicité.....	64
(6) Interdictions.....	64
(7) Déménagements.....	65

E. Répartition des Charges de Chauffage, d'Eau et d'Électricité.....	65
(1) Eau .....	65
(2) Gaz – Électricité .....	65
F. Réglementation des différends .....	65
G. Clôture – Conservation et diffusion des documents .....	66
<i>SECTION 4 – ASPECTS LIES A LA DURABILITE DU PROJET TIVOLI GREEN CITY..</i>	<i>66</i>
A. Modifications .....	66
B. Toitures vertes – Jardins communs.....	66
(1) Toitures vertes – potagers – jardins communs à la toiture .....	66
(2) Jardins communs au sol.....	66
C. Salle commune – Buanderie .....	67
D. Usage de l'eau.....	67
(1) Traitement des eaux pluviales .....	67
(2) Traitement des eaux grises .....	67
(3) Interdiction d'utiliser du sel.....	67
(4) Interdiction d'utiliser des produits chimiques non biodégradables .....	67
(5) Non-respect des interdictions .....	67
E. Serre .....	68
<b>IV. DISPOSITIONS FINALES .....</b>	<b>68</b>
COÛTS .....	68
MANDAT .....	68
DISPOSITION FINALE .....	69
DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.....	69
CONFIRMATION D'IDENTITÉ.....	69
ÉLECTION DE DOMICILE .....	69
DONT ACTE.....	69

POUR EXPEDITION CONFORME