



S.R.L. « Stéphane Watillon & Pierre Hamès, notaires associés »  
5100 Namur (Jambes), rue Yvonne Perin, 1 - RPM 862.279.421.

2023/92933

CV

**ACTE DE BASE - « GREEN STATION Gembloux » -  
« Résidence LONDON » - « Bloc A », « Bloc B », « Bloc C » et « Bloc  
D »**

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,

Le dix-sept novembre,

Devant Maître **Pierre HAMES**, notaire à la résidence de Namur,  
exerçant sa fonction dans la société « *Stéphane Watillon & Pierre  
Hamès, Notaires associés* », ayant son siège à 5100 Namur (Jambes), rue  
Yvonne Perin, 1

A Namur (Jambes), en l'étude, rue Yvonne Perin, numéro 1,

**ONT COMPARU**

A. La société anonyme « **Foncière des Champs** », ayant son siège à  
1200 Woluwe-Saint-Lambert, avenue des Communautés 100, inscrite au  
registre des personnes morales sous le numéro 0776.696.321.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Stijn  
JOYE, à Bruxelles, le vingt-neuf novembre deux mille vingt et un, publié  
aux annexes du Moniteur belge du quatre novembre suivant sous le  
numéro 21364801.

Ici représentée par Monsieur de le COURT Thierry, domicilié à  
1360 Malèves-Sainte-Marie, rue de la Cure 8, en vertu d'une procuration  
insérée dans l'acte de base urbanistique reçu par le notaire Pierre  
HAMES, à Namur, le sept novembre deux mille vingt-trois, en cours de  
transcription au bureau Sécurité juridique Namur.

**De première part, ci-après dénommée « le Propriétaire du  
terrain ».**

B. La société anonyme « **La Croisée des Champs** », ayant son siège  
à 1200 Woluwe-Saint-Lambert, avenue des Communautés 100, inscrite  
au registre des personnes morales sous le numéro 0846.746.652,  
assujettie à la Taxe sur la Valeur ajoutée sous le numéro 846.746.652.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par la notaire Sophie  
MAQUET, à Bruxelles, le quinze juin deux mille douze, publié aux  
annexes du Moniteur belge du deux juillet suivant sous le numéro  
12115482.

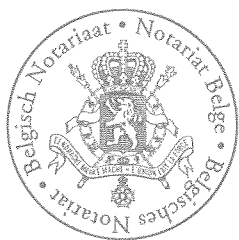
Dont les statuts ont été modifiés aux termes d'un procès-verbal  
dressé par le notaire Stijn JOYE, à Bruxelles, le premier mars deux mille  
vingt-trois, publié aux annexes du Moniteur belge du six mars suivant  
sous le numéro 23319640.

Ici représentée par Monsieur de le COURT Thierry, domicilié à  
1360 Malèves-Sainte-Marie, rue de la Cure 8, en vertu d'une procuration  
insérée dans l'acte de base urbanistique reçu par le notaire Pierre

premier  
feuillet

1

h



HAMES, à Namur, le sept novembre deux mille vingt-trois, dont question ci-avant.

**De deuxième part, ci-après dénommée « le Promoteur » ou « La Croisée des Champs ».**

Ci-après également désignées par le mot : « le(s) comparant(es) »,

LESQUELLES comparantes sous **A et B** ont requis le notaire soussigné d'acter ce qui suit :

|                            |
|----------------------------|
| <b>EXPOSE PRÉLIMINAIRE</b> |
|----------------------------|

**A. Description du terrain et origine de propriété**

La comparante sous A., est propriétaire, comme il est dit ci-après, des parcelles suivantes (ci-après « *le Fonds* ») :

**VILLE DE GEMBLoux - Première division**

Une propriété comprenant entrepôt, terrains et pâtures, l'ensemble sis Chaussée de Wavre, Chaussée de Namur et en lieux-dits « *Campagne d'Enée* » et « *Baty des Vaches* », cadastrée ou l'ayant été section A :

1. numéro **0110HP0000**, pour une contenance de septante-sept ares (77a)

2. numéro **0118MP0000**, pour une contenance de trente-trois ares nonante centiares (33a 90ca)

3. numéro **0108/02GP0000**, pour une contenance de vingt-cinq ares septante-quatre centiares (25a 74ca)

4. numéro **0127V3P0000** (anciennement partie du numéro 127T3), pour une contenance de cinquante-deux ares quarante-trois centiares (52a 43ca)

**Rappel de plan**

Telle que cette parcelle est reprise au plan de mesurage dressé par le géomètre Philippe GILLET, le seize décembre deux mille trois.

5. numéro **0109DP0000**, pour une contenance de cinquante et un ares septante centiares (51a 70ca)

6. numéro **0110FP0000**, pour une contenance de quarante-neuf ares (49a)

7. numéro **0110GP0000**, pour une contenance de trois ares trente centiares (3a 30ca)

8. numéro **0103DP0000**, pour une contenance de cinquante-six ares soixante centiares (56a 60ca)

9. numéro **0099F3P0000**, pour une contenance de quarante et un ares cinquante-sept centiares (41a 57ca)

**Remarque :**

*Le plan cadastral relate, dans les biens prédécrits, la présence des parcelles 0108/02DP0000, 0108/02EP0000 et 0108/02FP0000 comme appartenant à l'Intercommunale namuroise de Services Publics (« INASEP »).*

### ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens prédécrits appartiennent à la société anonyme « Foncière des Champs » pour les avoir acquis de la société anonyme « BESIX Real Estate Development Properties », en abrégé « BESIX Red Properties » et de la société anonyme « FONCIERE INVEST », aux termes d'un acte reçu par le notaire Stijn JOYE, à Bruxelles, le vingt et un décembre deux mille vingt et un, transcrit au bureau Sécurité juridique Namur, le sept janvier deux mille vingt-deux, sous la référence 45-T-07/01/2022-00171.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le sept novembre deux mille vingt-trois, en cours de transcription au bureau Sécurité juridique Namur, la société anonyme « Foncière des Champs » a renoncé purement et simplement au profit de la société « *La Croisée des Champs* » au droit d'accession immobilière lui appartenant en vertu des du Code civil sur les biens prédécrits.

La société anonyme « BESIX Real Estate Development Properties » (à l'époque dénommée « BESIX Real Estate Development - Wallonie ») et la société anonyme « ESPACES PROMOTION » en étaient propriétaires pour les avoir acquis de la société anonyme « SERENITY CONSTRUCT », à Nandrin, aux termes d'un acte reçu par le notaire Jacques WATHELET, à Wavre, à l'intervention du notaire Michel GERNAIJ, à Bruxelles, le vingt-neuf décembre deux mille onze, transcrit au bureau des hypothèques de Namur, le trois février suivant, dépôt 45-T-03/02/2012-01823.

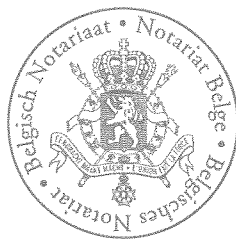
Aux termes d'un acte de scission partielle par absorption reçu par la notaire Catherine LUCY, à Wellin, à l'intervention du notaire Gérard DEBOUCHE, à Feluy, le premier juillet deux mille treize, transcrit au bureau des hypothèques de Namur, le vingt-trois juillet suivant, dépôt 45-T-23/07/2013-09027, l'ensemble des actifs, passifs, droits et engagements relevant de l'activité multi-résidentielle belge de la société anonyme « ESPACES PROMOTION » ont été apportés à la société anonyme « FONCIERE INVEST ».

La société anonyme « SERENITY CONSTRUCT » en étaient propriétaires pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le notaire Jacques WATHELET, à Wavre, le vingt-neuf décembre deux mille onze, transcrit au bureau des hypothèques de Namur, le trois février deux mille douze, dépôt 45-T-03/02/2012-01849, de :

1. Monsieur DESCAMPE Michel Paul Jean
2. Monsieur DESCAMPE Luc Jules Marie Raphaël
3. Mademoiselle DESCAMPE Valérie Claire
4. Mademoiselle DESCAMPE Julie Amélie
5. Madame DESCAMPE Dominique Anne Hélène Marie
6. Madame DUMONT de CHASSART Patricia Jeanne Léopoldine Ghislaine Marie (veuve de Monsieur DESCAMPE Guy)
7. Monsieur DESCAMPE Diego Thierry Michel Marie
8. Mademoiselle DESCAMPE Tania Carole Nelly
9. Monsieur DESCAMPE Dimitri Daniel Gregory
10. Monsieur DESCAMPE Gyorgy Fabian Roger
11. la société anonyme « CHARRUES MELOTTE S.A. », à Gembloux

deuxième  
feuillet

1  
L



Les biens prédécrits appartenait à ces derniers, savoir :

**En ce qui concerne les biens sous 1 à 3 et 5 à 9**

. *le bien sous 1* appartenait à Monsieur DESCAMPE Camille, pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le notaire Pierre DEBOUCHE, à Gembloux, le huit juillet mil neuf cent nonante-deux, transcrit au bureau des hypothèques de Namur, le quinze juillet suivant, volume 11.548, numéro 27.

Monsieur DESCAMPE Camille est décédé le sept janvier deux mille un. Sa succession a été recueillie à concurrence de l'usufruit par son épouse survivante, Madame MELOTTE Madeleine et à concurrence de la nue-propriété par ses enfants, savoir : DESCAMPE Michel, Luc, Dominique et Guy (à concurrence d'un cinquième indivis chacun) et par ses petites-filles, savoir : DESCAMPE Julie et Valérie (venant à la succession par représentation de leur père prédécédé, Monsieur DESCAMPE André, à concurrence d'un dixième indivis chacune).

. *les biens sous 2, 3 et 5 à 9* appartenait depuis plus de trente ans à Madame MELOTTE Madeleine.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire André-Stany LAMBINET, à Ciney, le sept octobre deux mille quatre, transcrit au bureau des hypothèques de Namur, le seize novembre suivant, dépôt 45-T-16/11/2004-14550, Madame MELOTTE Madeleine a fait donation de tous les droits lui appartenant en pleine propriété et en usufruit dans les biens prédécrits :

- à concurrence d'un cinquième à ses enfants, savoir : DESCAMPE Michel, Luc, Dominique et Guy
- à concurrence d'un dixième à ses petites-filles, savoir : DESCAMPE Julie et Valérie.

Monsieur DESCAMPE Guy est décédé le vingt-cinq avril deux mille huit. Sa succession a été recueillie à concurrence d'une moitié indivise en usufruit par son épouse survivante, Madame DUMONT de CHASSART Patricia et à concurrence d'un huitième indivis en nue-propriété et un huitième indivis en pleine propriété par ses enfants, savoir : DESCAMPE Dimitri, Gyorgy, Tania et Diego.

Madame MELOTTE Madeleine est décédée le vingt-huit septembre deux mille huit. De sorte que les biens prédécrits appartenait :

- à DESCAMPE Michel, Luc et Dominique : à concurrence d'un cinquième indivis chacun en pleine propriété,
- à DESCAMPE Julie et Valérie : à concurrence d'un dixième indivis chacune en pleine propriété,
- à DESCAMPE Dimitri, Gyorgy, Tania et Diego : à concurrence d'un quarantième indivis chacun en nue-propriété et un quarantième indivis en pleine propriété chacun et à Madame DUMONT de CHASSART Patricia à concurrence d'un dixième en usufruit.

**En ce qui concerne le bien sous 4**

Ce bien appartenait à la société anonyme « CHARRUES MELOTTE S.A. » :

- partie pour avoir été apporté par Madame MELOTTE Madeleine à la société dans le cadre d'une augmentation de capital intervenue aux termes d'un procès-verbal d'assemblée générale tenue par

devant le notaire Pierre DEBOUCHE, à Gembloux, le seize mars mil neuf cent quatre-vingt-un, transcrit au bureau des hypothèques de Namur, le trente et un mars suivant, volume 9346, numéro 25.

- partie pour l'avoir acquis aux termes d'un acte d'échange reçu par le notaire Pierre DEBOUCHE, à Gembloux, intervenu avec la société EUROFONDERIE, le dix-sept novembre mil neuf cent quatre-vingt-six, transcrit.

- et partie pour l'avoir acquis de la société UNERG aux termes d'un acte reçu par le notaire Pierre DEBOUCHE, à Gembloux, le quatre février mil neuf cent quatre-vingt-sept, transcrit au bureau des hypothèques de Namur, le dix-huit mars suivant, volume 10.411, numéro 25.

## **B. Permis unique - Déclaration d'intention - Renonciation au droit d'accession - Division**

### **1.- Projet - Permis unique**

La société « La Croisée des Champs » a conçu le projet d'édifier sur les biens prédécrits 2 immeubles de logements (96 et 48 logements) avec parkings souterrains.

Ce projet a fait l'objet :

- d'une autorisation pour l'ouverture de voirie délivrée par la Ville de Gembloux le **trois août deux mille vingt-deux**, sous référence « U202100002 - La Croisée des Champs » ;

- d'un avis favorable de la Ville de Gembloux à la demande de permis unique dont question ci-après le **vingt-cinq août deux mille vingt-deux**, sous référence « U202100002 - La Croisée des Champs » ;

- d'un permis unique délivré par le Fonctionnaire technique et le Fonctionnaire délégué du Service Public Wallonie Environnement le **six février deux mille vingt-trois**.

Remarque :

Au sujet des aménagements de voirie, les acquéreurs des futurs lots ont été informés que lesdits aménagements non conformes au périmètre de remembrement urbain sont temporaires.

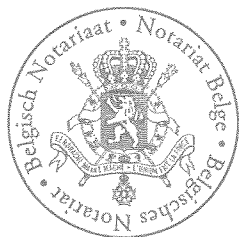
### **2.- Déclaration d'intention**

Le complexe immobilier, objet du présent acte, constitue la phase 1 d'un projet immobilier de plus grande ampleur, dénommé « GREEN STATION Gembloux », que les comparantes entendent développer. Sur la base du permis unique précité, le Promoteur manifeste son intention de mettre en œuvre l'immeuble 1 de la phase 1A de son projet immobilier, comprenant 96 unités de logements.

Le Promoteur se réserve le droit d'introduire d'autres demandes de permis, notamment pour les phases ultérieures, à développer sur les lots 03a, 03b, 07, 08 et 09 au procès-verbal de mesurage et de division dressé par Monsieur Gilles DELOUVROY, géomètre-expert, représentant la société « TENSEN & HUON », le dix-neuf juillet deux mille vingt-trois.

### **3.- Renonciation au droit d'accession**

Aux termes de l'acte contenant l'acte de base urbanistique de l'ensemble immobilier dont fait partie le bien objet du présent acte de



troisième  
feuillet

1

6

base, ensemble immobilier dénommé « GREEN STATION Gembloux », reçu par le notaire soussigné le sept novembre deux mille vingt-trois, en cours de transcription au bureau Sécurité juridique Namur, la société anonyme « Foncière des Champs », précitée, a renoncé, purement et simplement, pour une durée prenant fin le trente et un août deux mille quarante-trois, au profit de la société anonyme « La Croisée des Champs », précitée, au droit d'accession lui appartenant en vertu des articles 3.55 et suivants du Code civil sur les biens prédécrits, en plus grand, et a autorisé expressément ladite société « La Croisée des Champs » à construire à ses frais, sur les terrains prédécrits, en plus grand, un ensemble immobilier conformément au permis unique obtenu.

#### **4.- Division**

Les comparantes déclarent que le bien visé par le présent acte :

. est compris dans le périmètre du permis unique dont question ci-dessus ;

. constitue une partie d'une propriété plus grande, qui a fait l'objet d'une division notifiée en application de l'article D.IV.3.5°a) du Code du Développement Territorial, excluant l'exigence d'un permis d'urbanisation.

L'acte de base urbanistique (également appelé « acte de division ») de l'ensemble immobilier dont fait partie le bien objet du présent acte de base, ensemble immobilier dénommé « GREEN STATION Gembloux », comprenant renonciation à accession par la comparante sous A, stipulation de différentes prescriptions, conditions et/ou servitudes, rappel du permis unique avec dépôt des plans y afférents, a été reçu par le notaire soussigné le sept novembre deux mille vingt-trois, en cours de transcription au bureau Sécurité juridique Namur.

A cet acte est resté annexé le procès-verbal de mesurage et de division dressé par Monsieur Gilles DELOUVROY, géomètre-expert, représentant la société « TENSEN & HUON », le dix-neuf juillet deux mille vingt-trois, enregistré dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale Mesure et Evaluation sous le numéro de référence 92053/10711.

Préalablement à la conclusion de toute première vente de chaque unité privative dans l'immeuble objet du présent acte, l'acquéreur de l'entité privative recevra copie des actes notariés précités de division et/ou de renonciation au droit d'accession. Tout acte translatif ou déclaratif de droit réel ultérieur, relatif à une entité privative dans l'immeuble objet des présentes devra contenir :

- la mention expresse que le nouveau propriétaire a une parfaite connaissance de l'ensemble des stipulations et prescriptions contenues dans les dits actes et dans leurs annexes, que copie lui en a été remise, et qu'il s'oblige expressément, tant pour lui-même que pour ses ayants droit, à en observer strictement toutes les clauses, étant subrogé dans tous les droits et obligations qui en découlent ;

- l'obligation acceptée par le nouveau propriétaire d'imposer à son tour, lors de toute mutation subséquente, et dans les actes appelés à les constater, le respect desdites stipulations et prescriptions.

Cet exposé fait, les comparantes ont requis le notaire soussigné d'acter en la forme authentique l'acte de base et le règlement de copropriété qui forment ensemble les statuts de l'immeuble.

Le règlement d'ordre intérieur, établi sous seing privé, restera annexé au présent acte.

## **TITRE I.- ACTE DE BASE**

Les comparantes ont déclaré établir par les présentes, l'acte de base de l'immeuble « Résidence LONDON » composé des « Bloc A », « Bloc B », « Bloc C » et « Bloc D » comme suit.

### **Chapitre I. - Désignation de l'ensemble immobilier - Mise sous le régime de la copropriété forcée - Annexes aux statuts - Servitudes**

#### **1.- Désignation de l'ensemble immobilier**

##### **VILLE DE GEMBLOUX - Première division**

Un immeuble à appartements multiples en cours de construction sur la parcelle de terrain dénommée « **lot 05** » à l'acte de base urbanistique dont question plus avant, parcelle de terrain cadastrée ou l'ayant été section A, numéro **0312PP0000** (numéro 0312HP0000 dans l'acte de base urbanistique et anciennement partie du numéro 0110HP0000), d'une contenance, suivant le procès-verbal de mesurage et de division annexé à l'acte de base urbanistique, de vingt-huit ares cinquante centiares (28a 50ca).

##### **Rappel de plan :**

Telle que cette parcelle figure sous « **lot 05** » au « procès-verbal de mesurage et de division » dressé par Gilles DELOUVROY, géomètre-expert immobilier, représentant la société « TENSEN & HUON », dont les bureaux sont établis à Namur, le dix-neuf juillet deux mille vingt-trois ; plan dont un exemplaire est resté annexé à l'acte de base urbanistique dont question plus avant.

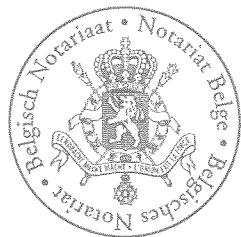
#### **2.- Mise sous le régime de la copropriété forcée**

Les comparantes déclarent placer ce bien (terrain et constructions) sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément aux articles 3.84 à 3.100 du Code civil et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le bien sera divisé sur base des plans dont question ci-après :

- d'une part, en parties privatives appelées « lot » ou « appartement », « studio », « cave », « emplacement de parking », qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire ;
- d'autre part, en parties communes, dont le terrain, qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en dixmillièmes indivis et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

Le caractère commun de ces parties, qui sont la propriété de l'ensemble des copropriétaires, ne préjudicie en rien à la répartition des

quatrième  
feuillet



charges relatives à ces parties communes ; ces charges communes pourront être générales ou particulières selon qu'elles seront relatives soit à un ou plusieurs éléments communs intéressant tous les copropriétaires, soit à un ou plusieurs éléments communs n'intéressant que certains d'entre eux.

La distinction entre les charges communes générales ou particulières a été opérée en vue de concilier des impératifs suivants :

a) que d'une part, seuls les propriétaires concernés, c'est à dire ceux qui ont l'usage d'un ou plusieurs éléments communs, doivent payer les charges résultant de cet usage ;

b) que d'autre part, tous les copropriétaires doivent participer au vote de toutes les décisions relatives à la copropriété et, en contrepartie, en assumer la responsabilité financière au prorata de leur quote-part dans les parties communes et non dans les charges communes ;

Le tout sans préjudice à l'article 3.87, § 6 du Code civil.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privés formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès et de tous autres contrats.

L'immeuble comprend les lots suivants :

1. « Bloc A » (30 unités de logement)
  - 10 appartements une chambre ;
  - 12 appartements deux chambres ;
  - 8 appartements trois chambres ;
2. « Bloc B » (16 unités de logement)
  - 5 studios ;
  - 6 appartements deux chambres ;
  - 5 appartements trois chambres ;
3. « Bloc C » (20 unités de logement)
  - 4 studios ;
  - 5 appartements une chambre ;
  - 11 appartements deux chambres ;
4. « Bloc D » (30 unités de logement)
  - 1 studio ;
  - 4 appartements une chambre ;
  - 18 appartements deux chambres ;
  - 7 appartements trois chambres ;
5. Sous-sol commun des « Bloc A », « Bloc B », « Bloc C » et « Bloc D »
  - 96 caves ;
  - 96 emplacements de parking.

Chacun de ces lots comprend une partie en propriété privative et exclusive, constituée par l'appartement ou le studio proprement dit, la cave, l'emplacement de parking, ainsi qu'une quote-part dans les parties communes en état de copropriété et indivision forcée.

En conséquence, formera une entité juridique dans le chef de son propriétaire, constitutive d'un ensemble indivisible le lot (appartement, studio, cave, emplacement de parking) avec comme accessoire inséparable la quote-part lui afférente dans les parties communes de l'immeuble à appartements en ce compris dans le terrain.

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

Les acquéreurs de lots, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droit ou ayants cause à tous titres ultérieurs, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points les présents acte de base et règlement de copropriété qui constituent les statuts du bien ainsi que, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et toutes les décisions de l'assemblée générale conformément à l'article 3.93 du Code civil. Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des statuts du bien et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droit et ayants cause.

### **3.- Annexes aux statuts - Plans - Tableau des quotes-parts - Cahier des charges - Règlement d'ordre intérieur**

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

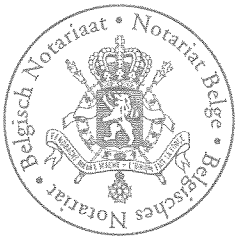
#### **a) Annexe 1 : Plans d'exécution**

Un ensemble de plans d'exécution dressés par le bureau d'architecture « SYNTAXE ARCHITECTES », plans sur lesquels est basée la description des parties privatives, étant les plans dénommés comme suit :

- . plan portant le titre « SOUS-SOL R-1 » et la référence « 1-10.01 », daté du quinze juillet deux mille vingt-deux (date indice : onze mai deux mille vingt-trois) ;
- . plan portant le titre « SOUS-SOL R-2 » et la référence « 1-10.02 », daté du quinze juillet deux mille vingt-deux (date indice : onze mai deux mille vingt-trois) ;
- . plan portant le titre « REZ-DE-CHAUSSEE » et la référence « 1-11.00 », daté du quinze juillet deux mille vingt-deux (date indice : vingt-sept septembre deux mille vingt-trois) ;
- . plan portant le titre « R+1 » et la référence « 1-11.01 », daté du quinze juillet deux mille vingt-deux (date indice : vingt-sept septembre deux mille vingt-trois) ;
- . plan portant le titre « R+2 » et la référence « 1-11.02 », daté du quinze juillet deux mille vingt-deux (date indice : vingt-sept septembre deux mille vingt-trois) ;
- . plan portant le titre « R+3 » et la référence « 1-11.03 », daté du quinze juillet deux mille vingt-deux (date indice : vingt-sept septembre deux mille vingt-trois) ;
- . plan portant le titre « R+4 » et la référence « 1-11.04 », daté du quinze juillet deux mille vingt-deux (date indice : vingt-sept septembre deux mille vingt-trois) ;
- . plan portant le titre « R+5 » et la référence « 1-11.05 », daté du quinze juillet deux mille vingt-deux (date indice : vingt-sept septembre deux mille vingt-trois) ;

cinquième  
feuillet

*Handwritten signature and initials*



. plan portant le titre « R+6 » et la référence « 1-11.06 », daté du quinze juillet deux mille vingt-deux (date indice : vingt-sept septembre deux mille vingt-trois) ;

. plan portant le titre « R+7 » et la référence « 1-11.07 », daté du quinze juillet deux mille vingt-deux (date indice : vingt-sept septembre deux mille vingt-trois) ;

. plan portant le titre « TOITURE » et la référence « 1-11.08 », daté du quinze juillet deux mille vingt-deux (date indice : quinze février deux mille vingt-trois) ;

. plan portant le titre « TOITURE (SANS CHARPENTE) » et la référence « 1-11.09 », daté du vingt-cinq janvier deux mille vingt-trois (date indice : treize février deux mille vingt-trois) ;

. plan portant le titre « COUPE LONGITUDINALE 1 » et la référence « 1-20.01 », daté du quinze juillet deux mille vingt-deux (date indice : quatre septembre deux mille vingt-trois) ;

. plan portant le titre « COUPE LONGITUDINALE 2 » et la référence « 1-20.02 », daté du quinze juillet deux mille vingt-deux (date indice : quatre septembre deux mille vingt-trois) ;

. plan portant le titre « COUPE TRANSVERSALE 1 » et la référence « 1-20.03 », daté du quinze juillet deux mille vingt-deux (date indice : quatre septembre deux mille vingt-trois) ;

. plan portant le titre « COUPE TRANSVERSALE 2 » et la référence « 1-20.04 », daté du quinze juillet deux mille vingt-deux (date indice : quatre septembre deux mille vingt-trois) ;

. plan portant le titre « ELEVATION EST » et la référence « 1-30.01 », daté du quinze juillet deux mille vingt-deux (date indice : dix-huit avril deux mille vingt-trois) ;

. plan portant le titre « ELEVATION NORD » et la référence « 1-30.02 », daté du quinze juillet deux mille vingt-deux (date indice : dix-huit avril deux mille vingt-trois) ;

. plan portant le titre « ELEVATION OUEST » et la référence « 1-30.03 », daté du quinze juillet deux mille vingt-deux (date indice : dix-huit avril deux mille vingt-trois) ;

. plan portant le titre « ELEVATION SUD » et la référence « 1-30.04 », daté du quinze juillet deux mille vingt-deux (date indice : dix-huit avril deux mille vingt-trois).

Ces documents forment une première annexe signée ne varietur par les comparantes et le notaire (annexe 1).

**b) Annexe 2 : la note explicative de la méthode de détermination des quotes-parts dans les parties communes générales de la « Résidence LONDON », comprenant en annexe le tableau des quotes-parts dans les parties communes et des quotités de charges.**

Un tableau des quotes-parts est établi sur la base d'une note explicative de la méthode de détermination des quotes-parts dans les parties communes générales de la « Résidence LONDON », dressé par Kathy MIGNON, géomètre-expert immobilier, représentant la société « TENSEN & HUON », en date du huit novembre deux mille vingt-trois.

Cette note explicative avec le tableau des quotes-parts, forment une deuxième annexe signée ne varietur par les comparantes et le notaire (annexe 2).

#### **Enregistrement et transcription des plans**

Les plans, ayant servi de base aux formalités de précadastration (plans dressés par la société « TENSEN & HUON »), sont repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale, sous la référence **92053/10719**.

Les parties certifient que ces plans n'ont pas été modifiés depuis lors. Un exemplaire desdits plans, après avoir été signé ne varietur par les parties et Nous, Notaire, fera la Loi des parties et restera ci-annexé.

**Le bureau de la Sécurité Juridique compétent est dès lors dispensé d'enregistrer les plans concernés.**

Les parties demandent également l'application de l'article 3.30 § 3 du Code civil, et dispensent l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale compétente de procéder à la transcription des documents prévautés, en faisant usage du numéro d'identification précité.

#### **c) Annexe 3 : Cahier des Charges**

Le cahier des charges des travaux, étant intitulé « *immeuble résidentiel de 96 appartements – CAHIER SPECIAL DES CHARGES - indice 0 du 15.11.2023 – ensemble 1 (blocs A – B – C- D)* ». Ce cahier des charges est susceptible de modifications en cours de travaux, notamment pour des impératifs techniques.

Ce cahier des charges forme une quatrième annexe signée ne varietur par les comparantes et le notaire (annexe 3).

#### **d) Annexe 4 : Conditions générales de vente**

Ces conditions générales de vente forment une quatrième annexe signée ne varietur par les comparantes et le notaire (annexe 4).

#### **e) Annexe 5 : Règlement d'ordre intérieur**

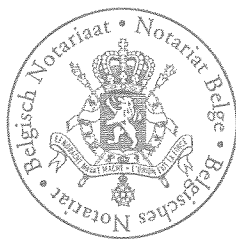
Le règlement d'ordre intérieur, établi sous seing privé conformément à l'article 3.85 § 3 du Code civil.

Ce règlement forme une cinquième annexe signée ne varietur par les comparantes et le notaire (annexe 5).

L'ensemble de ces documents forme les statuts de la « Résidence LONDON » qui est ainsi juridiquement créée ; ces documents se complètent et forment un tout ; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

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

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



sixième  
feuillet

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

Ces plans et rapport demeureront ci-annexés, sans qu'il en résulte une obligation de les transcrire.

#### **4.- Servitudes issues des titres de propriété**

La comparante de première part déclare que son titre de propriété, à savoir l'acte reçu par le notaire Stijn JOYE, le vingt et un décembre deux mille vingt et un, dont question plus avant dans l'origine de propriété, contient les stipulations suivantes ci-après reproduites :

*« Le titre de propriété, à savoir l'acte du notaire Wathelet du 29 décembre 2011 contient les servitudes ou conditions spéciales suivantes :*

*« (...) La partie venderesse déclare qu'à sa connaissance, il n'existe aucune servitude grevant le bien à l'exception d'une **servitude d'accès pour tous véhicules** que s'est réservée la société anonyme « Charrues Melotte », ancien propriétaire du bien sub B. (à savoir la parcelle 0127V3P0000 actuelle) pour accéder par l'arrière aux parcelles dont elle (la SA Charrues Melotte) et la société OBLIMMO sont propriétaires, situées entre la chaussée de Wavre et la limite droite cotée sous les n° 54, 53, 14, 15, 16 et 39 au plan de division dressé par le géomètre Philippe GILLET à 5080 La Bruyère le 16/12/2003 ; et le vendeur déclare qu'il n'en a conféré aucune si ce n'est éventuellement ce qui serait dit aux conditions particulières.*

*Les parties déclarent avoir convenu et s'être accordées quant au fait que la servitude ci-avant stipulée s'éteindra de facto dès lors que la voirie à créer sera rétrocédée et que la servitude dont question ci-avant n'aura dès lors plus de raison d'exister.*

*Le vendeur donne également à connaître à l'acquéreur que le bien pourrait être traversé par un sentier « Vaches de Baty », et qu'en tout état de cause, il existe des impétrants divers dans l'assiette du bien (sous « Vaches de Baty »).*

*L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations de la partie venderesse découlant des conditions des titres de propriété pour autant que ces dernières soient encore d'application.*

*L'acquéreur reconnaît par ailleurs que son attention a été attirée sur l'existence d'un passage en sous-sol sous la partie de parcelle 108/2/G reprise à l'extrême Sud du bien vendu, désignée au plan de situation des prises de vue sous "Vaches de Baty" au vu duquel plan il apparaît **trois petites parcelles carrées, cadastrées 108/02/D; 108/02/E; 108/02/F qui ne font pas partie de la présente convention.***

*Une autre petite parcelle carrée (type chambre de visite) située dans le prolongement des trois autres, mais sur le bien sub. B, ne ferait pas non plus partie de la présente convention.*

*L'acquéreur déclare également avoir été informé sur l'existence de la **zone de puisage aquifère** concernant le bien objet des présentes.*

*La partie acquéreuse déclare avoir pris toutes informations et dispenser la partie venderesse de toutes autres justifications.*

*Cette déclaration ne peut conférer à qui que ce soit plus de droits que ceux auxquels il pourrait prétendre.*

*Par ailleurs, la partie acquéreuse reconnaît avoir reçu copie :*

*- d'un plan dressé par le géomètre Deceuster le 19 novembre 1980 relatant le tracé approximatif d'une conduite de gaz ;*

- d'un plan de mesurage et d'échange du géomètre Dony du 21 octobre 1986, relatant notamment une servitude de passage au profit d'Eurofonderie ;

- d'un plan de mesurage dressé le 18 novembre 1985 dressé par le géomètre David de Radigués ;

- d'un plan dressé le neuf avril mil neuf cent quatre-vingt-six dressé par le géomètre Roger Gaye.(...) »

ET

« (...) »

**Conditions spéciales.**

A l'acte prérappelé reçu par le notaire Lambinet en date du sept octobre deux mille quatre, il est stipulé textuellement ce qui suit :

« A cet égard, les donataires sont subrogés dans les droits et obligations du donateur découlant des titres transcrits qu'ils déclarent parfaitement connaître, notamment en ce qui concerne les servitudes et câbles en sous-sol. »

A l'acte prérappelé reçu par le notaire Debouche en date du quatre février mille neuf cent quatre-vingt-sept, il est stipulé textuellement ce qui suit :

« Il est expressément stipulé entre parties que la société acquéreuse devra, à ses frais et sous son entière responsabilité, démolir le mur existant le long de la parcelle numéro 108/2 et le reconstruire à la nouvelle limite séparative ; tel que ce nouveau mur mitoyen est figuré sous les points numérotés 1-2, au plan ci-annexé.

On omet

La servitude présentement créée constitue une servitude d'enfouissement pour un câble électrique et une canalisation de gaz.

L'assiette de la servitude n'est donnée qu'à titre indicatif du point de vue situation et mode d'utilisation.

Le fonds dominant restera entièrement responsable tant vis-à-vis des tiers de l'utilisation de cette servitude.

Le fonds dominant aura à sa charge exclusive toutes réparations dues à l'exercice de la servitude. »

A l'acte prérappelé reçu par le notaire Debouche en date du dix-sept novembre mille neuf cent quatre-vingt-six, il est stipulé textuellement ce qui suit :

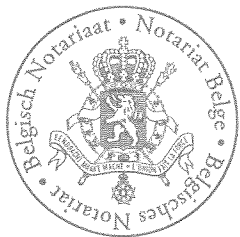
« Il est créé en outre une servitude de passage perpétuelle et irrévocable grevant la partie hachurée au plan ci-joint de la parcelle cadastrée section A numéro 130 o partie, cédée par la société Eurofonderie à la société Charrues Melotte et ce au profit d'un garage restant appartenir à la société anonyme Eurofonderie et cadastré section A numéro 130 N.

Cette servitude s'exercera sans limitation de mode d'exercice ni de fréquence.

Tout entretien de cette servitude et toutes réparations incomberont au fonds dominant. (...) ».

Le vendeur déclare en outre qu'il n'a pas octroyé de servitudes ou de conditions spéciales.

Le vendeur n'est pas responsable des servitudes qu'il ignore.



septième  
feuillet

1

2

*L'acquéreur devra respecter les servitudes et conditions spéciales existantes ou pouvant exister. Il pourra également exiger le respect de celles existant à son profit. »*

#### **5.- Servitudes conventionnelles ou par destination du propriétaire**

° La construction de l'ensemble immobilier, tel que décrit et figuré aux plans dont question plus avant, provoquera l'établissement entre les différents lots, d'un état de choses qui constituera une servitude si ces lots appartiennent à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent ; elles trouvent leur origine dans la destination du propriétaire consacrée par l'article 3.119 du Code civil ou dans la convention des parties.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre, le cas échéant en dérogation aux règles de droit commun ;

- du passage d'un lot sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduares - gaz - électricité - téléphone - chauffage - télédistribution - etc) servant à l'un ou l'autre lot ainsi qu'au domaine public, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci ;

- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre ou au profit du domaine public, ou entre les parties privatives et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction ou encore l'usage des lieux et notamment en ce qui concerne l'accès aux installations techniques en toiture (en vue de leur placement, entretien, réparation, etc.).

Ces situations, si elles existent, seront maintenues notamment à titre de servitudes par destination du propriétaire, donnant ainsi naissance à autant de servitudes de passage, d'écoulement, d'égout, de vue, de jour, de surplomb, de canalisation, de desserte, de cheminée, etc., à charge ou au profit d'une partie ou de l'autre de l'ensemble ainsi divisé.

Il est stipulé à titre de servitude réelle et perpétuelle constituée par le présent acte et grevant les parties communes et privatives de l'immeuble totalement ou partiellement que, d'une manière générale, chaque propriété privative est grevée d'une servitude qui oblige son propriétaire à laisser effectuer aux parties communes, notamment celles logées dans les parties privatives ou accessibles par celles-ci, tous les travaux d'entretien, de remplacement ou toute vérification, sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef.

Il en est spécialement ainsi en ce qui concerne les gaines, aéras, canalisations, chambres de visite, etc ; cette énumération étant énonciative et nullement limitative.

Les différends, de quelque nature qu'ils soient, auxquels pourraient donner lieu cette notion de servitude, spécialement en ce qui concerne le maintien de ces servitudes et les modalités de leur exercice, seront déférés à la juridiction compétente sans préjudice de la possibilité

que conservent les parties de décider, après que le litige soit né, de recourir à l'arbitrage. Cette action devra être dirigée contre l'association des copropriétaires si le différend concerne l'ensemble de la copropriété ou contre le ou les copropriétaires concernés si elle ne vise que ceux-ci.

° Une nouvelle **servitude d'accès et de passage réelle et perpétuelle** pour tout piéton et véhicule sera constituée lors de la signature de l'acte de base de la « Résidence BERLIN » (lots 04a et 04b) par les comparantes au profit des services de secours et de tous les copropriétaires de la « Résidence LONDON », leur permettant d'emprunter le chemin d'accès carrossable situé sur les lots 04a et 04b, aux fins de rejoindre la « Résidence LONDON » dans le cadre de leur intervention, ou de leur emménagement ou de leur déménagement ou encore leur permettant d'accéder à pied à leurs jardins à jouissance privative. L'assiette de ladite servitude devra en tout temps rester libre, aucun véhicule ne pouvant stationner sur l'assiette de cette servitude et aucun encombrant ne pouvant y être déposé, même momentanément.

Les copropriétaires de la « Résidence BERLIN » s'obligent à reprendre l'existence de la servitude qui précède dans tout acte authentique ou sous signature privée relatif à des droits réels ou personnels à concéder sur les fonds servants et dominants et à en imposer le respect à leurs cocontractants.

La constitution de la présente servitude est stipulée à charge des lots qui composent la « Résidence BERLIN », aussi bien qu'à leur profit. Le but de cette servitude est de sauvegarder le caractère résidentiel du site, sa tranquillité et son harmonieux développement, comme aussi de réglementer certaines relations de voisinage.

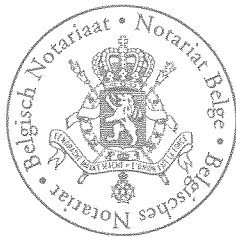
Cette servitude fera prochainement l'objet d'un acte notarié qui sera signé par les parties concernées, propriétaires des fonds dominants et servants, et qui feront la loi des copropriétaires tout comme les présents statuts. Dans le cas où les stipulations contenues dans le présent acte s'écarteraient de celles qui seront contenues dans le dit acte notarié consacrant la servitude, ce sont ces dernières qui prévaudront. Par le seul fait de leur acquisition, les copropriétaires donnent dès à présent mandat irrévocable au Promoteur et au Propriétaire du terrain, de les représenter à la signature de ce ou ces actes constitutifs de servitudes, sans devoir demander le concours des copropriétaires ; ce mandat devra être confirmé dans l'acte de cession. Il profite à tous mandataires spéciaux ou généraux du Promoteur et du Propriétaire du terrain, avec pouvoir de substitution.

## **6.- Prescriptions urbanistiques**

### **6.1. Affectation urbanistique du bien - Permis - Certificat(s)**

a) Conformément aux articles D.IV.99 et 100 du Code wallon du Développement Territorial, ci-après dénommé le « CoDT », le propriétaire du bien déclare, qu'à sa connaissance :

- les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les tracés, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables, sont les suivantes :



huitième  
feuillet

*[Signature]*

*[Signature]*

- plan de secteur : le bien est situé en zone d'habitat et en zone d'activité économique mixte ;

- schéma de développement communal : le bien est situé :

. en unité d'habitat à vocation mixte ;

. en périmètre de protection du milieu et des captages d'eau ;

. en unité d'habitat à vocation de parc et d'espace vert ;

. en périmètre de protection : zone de service technique ;

- guide communal d'urbanisme : le bien est situé :

. en espace bâti de gabarit moyen ;

. en aire de protection du milieu ;

. en espace vert ;

- le bien est repris dans un schéma d'orientation local « Gare » autorisé le dix-huit septembre deux mille sept, en zone mixte de résidence et de services ;

- le bien est repris dans un périmètre de remembrement urbain « Gare » autorisé le neuf octobre deux mille vingt ;

- le bien est situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance au sens du Décret du trente avril mil neuf cent nonante relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables ;

- le bien a fait l'objet d'un permis unique délivré le six février deux mille vingt-trois, dont question ci-avant.

Sous réserve de ce qui précède, les comparantes déclarent que :

- le bien n'est pas concerné par un projet de modification de plan de secteur ;

- le bien n'est pas soumis au droit de préemption, ni repris dans un périmètre de préemption ;

- le bien n'est pas visé par un plan d'expropriation ;

- le bien n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;

- le bien n'est pas situé dans un des périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.13 ou D.V.14 du CoDT ;

- le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée au Code wallon du Patrimoine ;

- le bien n'est pas classé en application du même code ;

- le bien n'est pas situé dans une zone de protection visée au même code ;

- le bien n'est pas localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visés au code wallon du patrimoine ;

- le bien n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeur ; il n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000 ; il ne comporte pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique ou de zone humide d'intérêt biologique ;

- le bien n'est pas repris en aléa d'inondation dans la cartographie des aléas d'inondation ;

- le bien ne fait l'objet ni d'un permis de lotir ou permis d'urbanisation, ni d'un permis de bâtir, d'un permis d'urbanisme (permis

simple, permis de constructions groupées ou permis intégré) délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme numéro 1 ou numéro 2 en vigueur, ni d'un certificat de patrimoine.

b) Les comparantes déclarent que le bien ne recèle aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire et que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à leur initiative sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Elles déclarent également ne pas avoir réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, §1er, 1°, 2° ou 7° du CoDT.

c) Conformément aux articles D.IV.99 et 100 du même code, le notaire instrumentant a, par lettre recommandée en date du treize juin deux mille vingt-trois, demandé à la Ville de Gembloux, les informations urbanistiques relatives au bien prédécrit.

La Ville de Gembloux lui a répondu par lettre du vingt-sept juin deux mille vingt-trois, portant les références « *URB/NOTAIRE 23-292* » et « *URB/NOTAIRE 23-292a* », dont les comparantes reconnaissent avoir reçu copie.

#### **6.2. Information(s) complémentaire(s) - Absence d'engagement**

Sans préjudice à ce qui a été dit ci-avant sous le point 6.1., le propriétaire du bien déclare qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 alinéas 1 à 3, et, le cas échéant, ceux visés à l'article D.IV.4 alinéa 4 du CoDT, hormis ceux objet du(es) permis précité(s).

Pour l'information des comparantes, il est également rappelé :

- qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4. dudit Code, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme.

- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme.

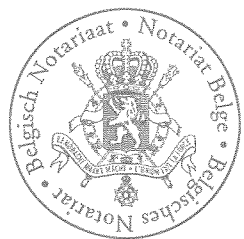
- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis d'urbanisme.

#### **6.3. Divers - Déclarations complémentaires du Promoteur**

Comme précisé dans l'acte de base urbanistique reçu par le notaire soussigné le sept novembre deux mille vingt-trois, en cours de transcription au bureau Sécurité juridique Namur, il est ici rappelé que les travaux autorisés dans le cadre du permis unique dont question plus avant constituent une première phase d'un projet plus important.

#### **7.- Gestion des sols pollués**

Les parties sont informées des obligations résultant du Décret du premier mars deux mille dix-huit relatif à la gestion et à l'assainissement des sols (ci-après le « Décret Sol »), en vertu duquel tout cédant doit solliciter, pour chaque parcelle cadastrée ou non, un extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols et informer le cessionnaire de son contenu.



neuvième  
feuillet

*(Handwritten signature and mark)*

Cela étant rappelé, conformément à l'article 31, paragraphe 2 dudit Décret Sol et aux articles D.IV 99 et 100 du CoDT, le propriétaire du bien déclare ce qui suit :

#### 7.1. Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du dix-huit juillet deux mille vingt-trois, énonce ce qui suit :

« *Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :*

- *Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3) ? : **Oui***

- *Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : **Non***

*Cette parcelle est soumise à des obligations au regard du décret sols »*

Les comparantes déclarent avoir reçu copie dudit extrait.

Il est ici rappelé que la Banque de données de l'état des sols est accessible en ligne sur le site <http://bdes.wallonie.be>.

#### 7.2. Déclaration de non-titularité des obligations

Les comparantes déclarent qu'elles sont titulaires des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret Sol, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret ; et que **le certificat de contrôle du sol a été délivré par l'administration compétente en date du vingt-trois mai deux mille seize.**

#### 7.3. Déclaration de destination non contractualisée

Interpellé à propos de la destination qu'elles entendent assigner au(x) bien(s), les comparantes déclarent qu'elles entendent l'affecter à l'usage suivant : « Résidentiel ».

#### 7.4. Information circonstanciée

Les comparantes déclarent que le site dont le bien fait partie a fait l'objet d'études d'orientation et de caractérisation et que le certificat de contrôle du sol a été délivré, tel que précisé ci-dessus.

Les comparantes déclarent que ces mesures ont été exécutées pour ce qui concerne le bien prédécrit objet du présent acte et qu'elles ne sont en rien incompatibles avec la construction de l'immeuble. Il est loisible à tout nouveau titulaire de droit réel sur le bien de solliciter, à ses frais, un état d'avancement de travaux d'assainissement jusqu'à l'évaluation finale.

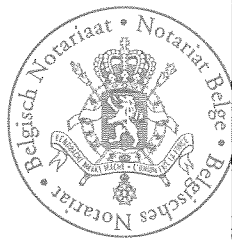
Sans que l'on exige d'elles des investigations préalables, les comparantes déclarent qu'elles ne détiennent pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

### **8.- Précadastration**

Le présent acte de base entraîne la création des lots ci-après décrits.

Les lots issus de la division sont actuellement précadastrés à la liste de réservation comme suit :

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>Bloc A</b>          |  |
| <b>Rez-de-chaussée</b> |  |

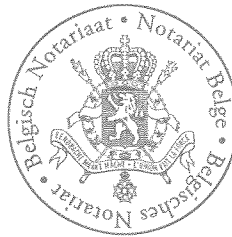


|                        |               |
|------------------------|---------------|
| 1.A.0.1                | A 312 P P0001 |
| 1.A.0.2                | A 312 P P0002 |
| 1.A.0.3                | A 312 P P0003 |
| 1.A.0.4                | A 312 P P0004 |
| <b>R+1</b>             |               |
| 1.A.1.1                | A 312 P P0005 |
| 1.A.1.2                | A 312 P P0006 |
| 1.A.1.3                | A 312 P P0007 |
| 1.A.1.4                | A 312 P P0008 |
| 1.A.1.5                | A 312 P P0009 |
| <b>R+2</b>             |               |
| 1.A.2.1                | A 312 P P0010 |
| 1.A.2.2                | A 312 P P0011 |
| 1.A.2.3                | A 312 P P0012 |
| 1.A.2.4                | A 312 P P0013 |
| 1.A.2.5                | A 312 P P0014 |
| <b>R+3</b>             |               |
| 1.A.3.1                | A 312 P P0015 |
| 1.A.3.2                | A 312 P P0016 |
| 1.A.3.3                | A 312 P P0017 |
| 1.A.3.4                | A 312 P P0018 |
| 1.A.3.5                | A 312 P P0019 |
| <b>R+4</b>             |               |
| 1.A.4.1                | A 312 P P0020 |
| 1.A.4.2                | A 312 P P0021 |
| 1.A.4.3                | A 312 P P0022 |
| 1.A.4.4                | A 312 P P0023 |
| 1.A.4.5                | A 312 P P0024 |
| <b>R+5</b>             |               |
| 1.A.5.1                | A 312 P P0025 |
| 1.A.5.2                | A 312 P P0026 |
| 1.A.5.3                | A 312 P P0027 |
| <b>R+6</b>             |               |
| 1.A.6.1                | A 312 P P0028 |
| 1.A.6.2                | A 312 P P0029 |
| 1.A.6.3                | A 312 P P0030 |
| <b>Bloc B</b>          |               |
| <b>Rez-de-chaussée</b> |               |
| 1.B.0.1                | A 312 P P0031 |
| 1.B.0.2                | A 312 P P0032 |
| 1.B.0.3                | A 312 P P0033 |
| <b>R+1</b>             |               |
| 1.B.1.1                | A 312 P P0034 |
| 1.B.1.2                | A 312 P P0035 |
| 1.B.1.3                | A 312 P P0036 |
| <b>R+2</b>             |               |
| 1.B.2.1                | A 312 P P0037 |
| 1.B.2.2                | A 312 P P0038 |

dixième  
feuillet

*[Handwritten signature]*  
L

|                        |               |
|------------------------|---------------|
| 1.B.2.3                | A 312 P P0039 |
| <b>R+3</b>             |               |
| 1.B.3.1                | A 312 P P0040 |
| 1.B.3.2                | A 312 P P0041 |
| 1.B.3.3                | A 312 P P0042 |
| <b>R+4</b>             |               |
| 1.B.4.1                | A 312 P P0043 |
| 1.B.4.2                | A 312 P P0044 |
| 1.B.4.3                | A 312 P P0045 |
| <b>R+5</b>             |               |
| 1.B.5.1                | A 312 P P0046 |
|                        |               |
| <b>Bloc C</b>          |               |
| <b>Rez-de-chaussée</b> |               |
| 1.C.0.1                | A 312 P P0047 |
| 1.C.0.2                | A 312 P P0048 |
| 1.C.0.3                | A 312 P P0049 |
| <b>R+1</b>             |               |
| 1.C.1.1                | A 312 P P0050 |
| 1.C.1.2                | A 312 P P0051 |
| 1.C.1.3                | A 312 P P0052 |
| 1.C.1.4                | A 312 P P0053 |
| <b>R+2</b>             |               |
| 1.C.2.1                | A 312 P P0054 |
| 1.C.2.2                | A 312 P P0055 |
| 1.C.2.3                | A 312 P P0056 |
| 1.C.2.4                | A 312 P P0057 |
| <b>R+3</b>             |               |
| 1.C.3.1                | A 312 P P0058 |
| 1.C.3.2                | A 312 P P0059 |
| 1.C.3.3                | A 312 P P0060 |
| 1.C.3.4                | A 312 P P0061 |
| <b>R+4</b>             |               |
| 1.C.4.1                | A 312 P P0062 |
| 1.C.4.2                | A 312 P P0063 |
| 1.C.4.3                | A 312 P P0064 |
| 1.C.4.4                | A 312 P P0065 |
| <b>R+5</b>             |               |
| 1.C.5.1                | A 312 P P0066 |
|                        |               |
| <b>Bloc D</b>          |               |
| <b>Rez-de-chaussée</b> |               |
| 1.D.0.1                | A 312 P P0067 |
| 1.D.0.2                | A 312 P P0068 |
| 1.D.0.3                | A 312 P P0069 |
| <b>R+1</b>             |               |
| 1.D.1.1                | A 312 P P0070 |
| 1.D.1.2                | A 312 P P0071 |
| 1.D.1.3                | A 312 P P0072 |

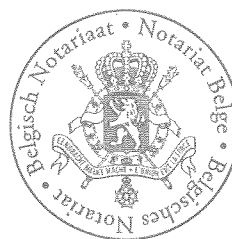


|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| 1.D.1.4                       | A 312 P P0073 |
| <b>R+2</b>                    |               |
| 1.D.2.1                       | A 312 P P0074 |
| 1.D.2.2                       | A 312 P P0075 |
| 1.D.2.3                       | A 312 P P0076 |
| 1.D.2.4                       | A 312 P P0077 |
| <b>R+3</b>                    |               |
| 1.D.3.1                       | A 312 P P0078 |
| 1.D.3.2                       | A 312 P P0079 |
| 1.D.3.3                       | A 312 P P0080 |
| 1.D.3.4                       | A 312 P P0081 |
| <b>R+4</b>                    |               |
| 1.D.4.1                       | A 312 P P0082 |
| 1.D.4.2                       | A 312 P P0083 |
| 1.D.4.3                       | A 312 P P0084 |
| 1.D.4.4                       | A 312 P P0085 |
| <b>R+5</b>                    |               |
| 1.D.5.1                       | A 312 P P0086 |
| 1.D.5.2                       | A 312 P P0087 |
| 1.D.5.3                       | A 312 P P0088 |
| 1.D.5.4                       | A 312 P P0089 |
| <b>R+6</b>                    |               |
| 1.D.6.1                       | A 312 P P0090 |
| 1.D.6.2                       | A 312 P P0091 |
| 1.D.6.3                       | A 312 P P0092 |
| 1.D.6.4                       | A 312 P P0093 |
| <b>R+7</b>                    |               |
| 1.D.7.1                       | A 312 P P0094 |
| 1.D.7.2                       | A 312 P P0095 |
| 1.D.7.3                       | A 312 P P0096 |
| <b>Parkings (Sous-sol -1)</b> |               |
| P01                           | A 312 P P0193 |
| P02                           | A 312 P P0194 |
| P03                           | A 312 P P0195 |
| P04                           | A 312 P P0196 |
| P05                           | A 312 P P0197 |
| P06                           | A 312 P P0198 |
| P07                           | A 312 P P0199 |
| P08                           | A 312 P P0200 |
| P09                           | A 312 P P0201 |
| P10                           | A 312 P P0202 |
| P11                           | A 312 P P0203 |
| P12                           | A 312 P P0204 |
| P13                           | A 312 P P0205 |
| P14                           | A 312 P P0206 |
| P15                           | A 312 P P0207 |
| P16                           | A 312 P P0208 |
| P17                           | A 312 P P0209 |

onzième  
feuillet

*(Handwritten signature and mark)*

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| P18                           | A 312 P P0210 |
| P19                           | A 312 P P0211 |
| P20                           | A 312 P P0212 |
| P21                           | A 312 P P0213 |
| P22                           | A 312 P P0214 |
| P23                           | A 312 P P0215 |
| P24                           | A 312 P P0216 |
| P25                           | A 312 P P0217 |
| P26                           | A 312 P P0218 |
| P27                           | A 312 P P0219 |
| P28                           | A 312 P P0220 |
| P29                           | A 312 P P0221 |
| P30                           | A 312 P P0222 |
| P31                           | A 312 P P0223 |
| P32                           | A 312 P P0224 |
| P33                           | A 312 P P0225 |
| P34                           | A 312 P P0226 |
| P35                           | A 312 P P0227 |
| P36                           | A 312 P P0228 |
| P37                           | A 312 P P0229 |
| P38                           | A 312 P P0230 |
| P39                           | A 312 P P0231 |
| P40                           | A 312 P P0232 |
| P41                           | A 312 P P0233 |
| P42                           | A 312 P P0234 |
| P43                           | A 312 P P0235 |
| P44                           | A 312 P P0236 |
| <b>Parkings (Sous-sol -2)</b> |               |
| P45                           | A 312 P P0237 |
| P46                           | A 312 P P0238 |
| P47                           | A 312 P P0239 |
| P48                           | A 312 P P0240 |
| P49                           | A 312 P P0241 |
| P50                           | A 312 P P0242 |
| P51                           | A 312 P P0243 |
| P52                           | A 312 P P0244 |
| P53                           | A 312 P P0245 |
| P54                           | A 312 P P0246 |
| P55                           | A 312 P P0247 |
| P56                           | A 312 P P0248 |
| P57                           | A 312 P P0249 |
| P58                           | A 312 P P0250 |
| P59                           | A 312 P P0251 |
| P60                           | A 312 P P0252 |
| P61                           | A 312 P P0253 |
| P62                           | A 312 P P0254 |
| P63                           | A 312 P P0255 |
| P64                           | A 312 P P0256 |

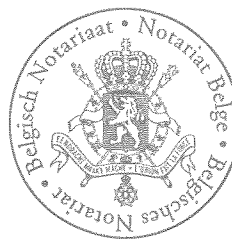


|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| P65                        | A 312 P P0257 |
| P66                        | A 312 P P0258 |
| P67                        | A 312 P P0259 |
| P68                        | A 312 P P0260 |
| P69                        | A 312 P P0261 |
| P70                        | A 312 P P0262 |
| P71                        | A 312 P P0263 |
| P72                        | A 312 P P0264 |
| P73                        | A 312 P P0265 |
| P74                        | A 312 P P0266 |
| P75                        | A 312 P P0267 |
| P76                        | A 312 P P0268 |
| P77                        | A 312 P P0269 |
| P78                        | A 312 P P0270 |
| P79                        | A 312 P P0271 |
| P80                        | A 312 P P0272 |
| P81                        | A 312 P P0273 |
| P82                        | A 312 P P0274 |
| P83                        | A 312 P P0275 |
| P84                        | A 312 P P0276 |
| P85                        | A 312 P P0277 |
| P86                        | A 312 P P0278 |
| P87                        | A 312 P P0279 |
| P88                        | A 312 P P0280 |
| P89                        | A 312 P P0281 |
| P90                        | A 312 P P0282 |
| P91                        | A 312 P P0283 |
| P92                        | A 312 P P0284 |
| P93                        | A 312 P P0285 |
| P94                        | A 312 P P0286 |
| P95                        | A 312 P P0287 |
| P96                        | A 312 P P0288 |
| <b>Caves (Sous-sol -1)</b> |               |
| K01                        | A 312 P P0097 |
| K02                        | A 312 P P0098 |
| K03                        | A 312 P P0099 |
| K04                        | A 312 P P0100 |
| K05                        | A 312 P P0101 |
| K06                        | A 312 P P0102 |
| K07                        | A 312 P P0103 |
| K08                        | A 312 P P0104 |
| K09                        | A 312 P P0105 |
| K10                        | A 312 P P0106 |
| K11                        | A 312 P P0107 |
| K12                        | A 312 P P0108 |
| K13                        | A 312 P P0109 |
| K14                        | A 312 P P0110 |
| K15                        | A 312 P P0111 |

douzième  
feuillet

1  
L

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| K16                        | A 312 P P0112 |
| K17                        | A 312 P P0113 |
| K18                        | A 312 P P0114 |
| K19                        | A 312 P P0115 |
| K20                        | A 312 P P0116 |
| K21                        | A 312 P P0117 |
| K22                        | A 312 P P0118 |
| K23                        | A 312 P P0119 |
| K24                        | A 312 P P0120 |
| K25                        | A 312 P P0121 |
| <b>Caves (Sous-sol -2)</b> |               |
| K26                        | A 312 P P0122 |
| K27                        | A 312 P P0123 |
| K28                        | A 312 P P0124 |
| K29                        | A 312 P P0125 |
| K30                        | A 312 P P0126 |
| K31                        | A 312 P P0127 |
| K32                        | A 312 P P0128 |
| K33                        | A 312 P P0129 |
| K34                        | A 312 P P0130 |
| K35                        | A 312 P P0131 |
| K36                        | A 312 P P0132 |
| K37                        | A 312 P P0133 |
| K38                        | A 312 P P0134 |
| K39                        | A 312 P P0135 |
| K40                        | A 312 P P0136 |
| K41                        | A 312 P P0137 |
| K42                        | A 312 P P0138 |
| K43                        | A 312 P P0139 |
| K44                        | A 312 P P0140 |
| K45                        | A 312 P P0141 |
| K46                        | A 312 P P0142 |
| K47                        | A 312 P P0143 |
| K48                        | A 312 P P0144 |
| K49                        | A 312 P P0145 |
| K50                        | A 312 P P0146 |
| K51                        | A 312 P P0147 |
| K52                        | A 312 P P0148 |
| K53                        | A 312 P P0149 |
| K54                        | A 312 P P0150 |
| K55                        | A 312 P P0151 |
| K56                        | A 312 P P0152 |
| K57                        | A 312 P P0153 |
| K58                        | A 312 P P0154 |
| K59                        | A 312 P P0155 |
| K60                        | A 312 P P0156 |
| K61                        | A 312 P P0157 |
| K62                        | A 312 P P0158 |



|     |               |
|-----|---------------|
| K63 | A 312 P P0159 |
| K64 | A 312 P P0160 |
| K65 | A 312 P P0161 |
| K66 | A 312 P P0162 |
| K67 | A 312 P P0163 |
| K68 | A 312 P P0164 |
| K69 | A 312 P P0165 |
| K70 | A 312 P P0166 |
| K71 | A 312 P P0167 |
| K72 | A 312 P P0168 |
| K73 | A 312 P P0169 |
| K74 | A 312 P P0170 |
| K75 | A 312 P P0171 |
| K76 | A 312 P P0172 |
| K77 | A 312 P P0173 |
| K78 | A 312 P P0174 |
| K79 | A 312 P P0175 |
| K80 | A 312 P P0176 |
| K81 | A 312 P P0177 |
| K82 | A 312 P P0178 |
| K83 | A 312 P P0179 |
| K84 | A 312 P P0180 |
| K85 | A 312 P P0181 |
| K86 | A 312 P P0182 |
| K87 | A 312 P P0183 |
| K88 | A 312 P P0184 |
| K89 | A 312 P P0185 |
| K90 | A 312 P P0186 |
| K91 | A 312 P P0187 |
| K92 | A 312 P P0188 |
| K93 | A 312 P P0189 |
| K94 | A 312 P P0190 |
| K95 | A 312 P P0191 |
| K96 | A 312 P P0192 |

treizième  
feuillet

4  
L

### **9.- Situation hypothécaire**

Les comparantes déclarent que les biens prédécrits sont quittes et libres de toutes dettes ou charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques. Les comparantes déclarent en outre que les biens n'ont pas fait l'objet d'un mandat hypothécaire.

### **Chapitre II.- Description des parties privatives et des parties communes - Fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative**

La société « La Croisée des Champs », par la voix de son représentant, déclare qu'il résulte des plans annexés que :

#### **1.- Généralités**

1.1. Les biens qui font l'objet des présentes seront composés des éléments suivants :

- le terrain d'assiette qui comprendra, outre les bâtiments dont question ci-après ;
- un premier bloc (circulation verticale) dénommé « bloc A », comprenant un rez-de-chaussée et 6 étages, soit 30 appartements ;
- un deuxième bloc (circulation verticale) dénommé « bloc B », comprenant un rez-de-chaussée et 5 étages, soit 16 appartements/studios ;
- un troisième bloc (circulation verticale) dénommé « bloc C », comprenant un rez-de-chaussée et 5 étages, soit 20 appartements/studios ;
- un quatrième bloc (circulation verticale) dénommé « bloc D », comprenant un rez-de-chaussée et 7 étages, soit 30 appartements/studios ;
- un sous-sol sur deux niveaux, commun à ces quatre blocs ;
- les abords extérieurs.

Cet ensemble sera dénommé « **Résidence LONDON** ».

1.2. Dans la description qui va suivre, les diverses parties et entités de ladite résidence sont divisées en :

- parties communes : celles qui concernent la totalité ou une partie de l'ensemble immobilier et qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble ou d'une partie des copropriétaires ;
- parties privatives : celles qui ne concernent que les lots privés et qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire.

1.3. La division des immeubles se fait sur base des plans ci-avant mentionnés, ainsi qu'il suit, étant précisé que la gauche ou la droite s'entendent en regardant les immeubles de face et à partir de la voirie.

1.4. La description reprise aux présentes est faite sur base des plans annexés au permis unique, tels qu'ils ont été précisés et/ou complétés par les plans d'exécution ; plans ci-avant mentionnés et annexés aux présentes. La numérotation des entités est celle reprise aux plans d'exécution, le cas échéant, une précision est apportée dans la description de l'entité privative.

## **2.- Description des parties privatives et communes et fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative**

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

Les parties privatives sont dénommées : « appartement », « studio », « cave » ou « emplacement de parking », ou de manière générale « lot » ou « lot privatif ». Les parties privatives de l'immeuble sont définies ci-dessous.

Les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative se répartissent comme repris au tableau dont question ci-avant et ce conformément à la note explicative.

Les parties privatives et la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, en ce compris le terrain, se répartissent comme suit :

**- AU NIVEAU DU SOUS-SOL - 1 COMMUN AUX QUATRE BLOCS**

**. QUARANTE-QUATRE EMPLACEMENTS DE PARKING respectivement dénommés « P01 » à « P44 », comprenant chacun :**

- a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit, tel qu'il sera délimité au sol ;
- b) en copropriété et indivision forcée :  
quatre / dixmillièmes (4/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Ces quarante-quatre emplacements de parking sont repris à l'identifiant parcellaire comme indiqué ci-avant.

**- AU NIVEAU DU SOUS-SOL - 1 COMMUN AUX QUATRE BLOCS**

**. VINGT-DEUX CAVES respectivement dénommées « K01 » à « K13 » et « K16 » à « K24 », comprenant chacune :**

- a) en propriété privative et exclusive :  
la cave proprement dite, avec sa porte ;
- b) en copropriété et indivision forcée :  
un / dixmillièmes (1/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

quatorzième  
feuillet

4

L

**. DEUX CAVES respectivement dénommées « K14 » et « K15 », comprenant chacune :**

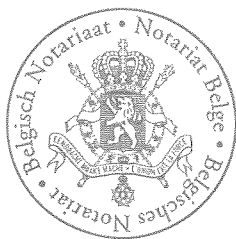
- a) en propriété privative et exclusive :  
la cave proprement dite, avec sa porte ;
- b) en copropriété et indivision forcée :  
deux / dixmillièmes (2/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

**. UNE CAVE dénommée « K25 », comprenant :**

- a) en propriété privative et exclusive :  
la cave proprement dite, avec sa porte ;
- b) en copropriété et indivision forcée :  
trois / dixmillièmes (3/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Ces vingt-cinq caves sont reprises à l'identifiant parcellaire comme indiqué ci-avant.

**- AU NIVEAU DU SOUS-SOL - 2 COMMUN AUX QUATRE BLOCS**



. **CINQUANTE-DEUX EMPLACEMENTS DE PARKING** respectivement dénommés « P45 » à « P96 », comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

l'emplacement de parking proprement dit, tel qu'il sera délimité au sol ;

b) en copropriété et indivision forcée :

quatre / dixmillièmes (4/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Ces cinquante-deux emplacements de parking sont repris à l'identifiant parcellaire comme indiqué ci-avant.

**- AU NIVEAU DU SOUS-SOL - 2 COMMUN AUX QUATRE BLOCS**

. **SOIXANTE-QUATRE CAVES** respectivement dénommées « K26 » à « K57 », « K59 » à « K61 » et « K63 » à K91 », comprenant chacune :

a) en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite, avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée :

un / dixmillièmes (1/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

. **DEUX CAVES** dénommées « K58 » et « K93 », comprenant chacune :

a) en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite, avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée :

deux / dixmillièmes (2/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

. **CINQ CAVES** dénommées « K62 », « K92 », et « K94 » à « K96 », comprenant chacune :

a) en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite, avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée :

trois / dixmillièmes (3/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Ces septante et une caves sont reprises à l'identifiant parcellaire comme indiqué ci-avant.

**BLOC A**

**- AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE**

. **L'appartement** dénommé « 1.A.0.1 », comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, une chambre avec salle d'eau et WC ;
  - b) en jouissance privative et exclusive : une terrasse et un jardin ;
  - c) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt-un / dixmillièmes (81/10.000) dans les parties communes dont le terrain.
- Numéro parcellaire : A 312 P P0001

**. L'appartement dénommé « 1.A.0.2 », comprenant :**

- a) en propriété privative et exclusive : un hall, deux salles d'eau, deux chambres, un WC séparé, un séjour avec coin cuisine, une buanderie ;
  - b) en jouissance privative et exclusive : une terrasse et un jardin ;
  - c) en copropriété et indivision forcée : cent vingt et un / dixmillièmes (121/10.000) dans les parties communes dont le terrain.
- Numéro parcellaire : A 312 P P0002

**. L'appartement dénommé « 1.A.0.3 », comprenant :**

- a) en propriété privative et exclusive : un hall, une buanderie, un WC séparé, un séjour avec coin cuisine, une salle d'eau, deux chambres ;
  - b) en jouissance privative et exclusive : une terrasse et un jardin ;
  - c) en copropriété et indivision forcée : cent huit / dixmillièmes (108/10.000) dans les parties communes dont le terrain.
- Numéro parcellaire : A 312 P P0003

**. L'appartement dénommé « 1.A.0.4 », comprenant :**

- a) en propriété privative et exclusive : un hall, un WC séparé, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, une chambre avec salle d'eau ;
  - b) en jouissance privative et exclusive : une terrasse et un jardin ;
  - c) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt-cinq / dixmillièmes (85/10.000) dans les parties communes dont le terrain.
- Numéro parcellaire : A 312 P P0004

**- AU NIVEAU DU R+1**

**. L'appartement dénommé « 1.A.1.1 », comprenant :**

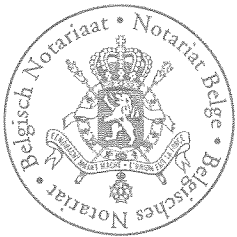
- a) en propriété privative et exclusive : deux halls, un séjour avec coin cuisine, une buanderie, deux salles d'eau dont une avec WC, trois chambres, un WC séparé ;
  - b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;
  - c) en copropriété et indivision forcée : cent vingt-huit / dixmillièmes (128/10.000) dans les parties communes dont le terrain.
- Numéro parcellaire : A 312 P P0005

**. L'appartement dénommé « 1.A.1.2 », comprenant :**

- a) en propriété privative et exclusive : deux halls, un WC séparé, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, une chambre, une salle d'eau ;
- b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;
- c) en copropriété et indivision forcée : septante-trois / dixmillièmes (73/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

quinzième  
feuillet

4  
L



Numéro parcellaire : A 312 P P0006

. **L'appartement dénommé « 1.A.1.3 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall, deux salles d'eau, un WC séparé, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres ;

b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;

c) en copropriété et indivision forcée : nonante-neuf / dixmillièmes (99/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0007

. **L'appartement dénommé « 1.A.1.4 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall, une buanderie, un WC séparé, un séjour avec coin cuisine, une salle d'eau, deux chambres ;

b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;

c) en copropriété et indivision forcée : nonante-sept / dixmillièmes (97/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0008

. **L'appartement dénommé « 1.A.1.5 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall, un WC séparé, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, une chambre avec salle d'eau ;

b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;

c) en copropriété et indivision forcée : septante-neuf / dixmillièmes (79/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0009

#### **- AU NIVEAU DU R+2**

. **L'appartement dénommé « 1.A.2.1 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : deux halls, un séjour avec coin cuisine, une buanderie, deux salles d'eau dont une avec WC, trois chambres, un WC séparé ;

b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;

c) en copropriété et indivision forcée : cent vingt-huit / dixmillièmes (128/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0010

. **L'appartement dénommé « 1.A.2.2 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : deux halls, un WC séparé, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, une chambre, une salle d'eau ;

b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;

c) en copropriété et indivision forcée : septante-trois / dixmillièmes (73/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0011

. **L'appartement dénommé « 1.A.2.3 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall, deux salles d'eau, un WC séparé, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres ;

b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;

c) en copropriété et indivision forcée : cent / dixmillièmes (100/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0012

. **L'appartement dénommé « 1.A.2.4 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall, une buanderie, un WC séparé, un séjour avec coin cuisine, une salle d'eau, deux chambres ;

b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;

c) en copropriété et indivision forcée : nonante-sept / dixmillièmes (97/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0013

. **L'appartement dénommé « 1.A.2.5 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall, un WC séparé, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, une chambre avec salle d'eau ;

b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;

c) en copropriété et indivision forcée : septante-sept / dixmillièmes (77/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0014

- **AU NIVEAU DU R+3**

. **L'appartement dénommé « 1.A.3.1 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : deux halls, un séjour avec coin cuisine, une buanderie, deux salles d'eau dont une avec WC, trois chambres, un WC séparé ;

b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;

c) en copropriété et indivision forcée : cent vingt-huit / dixmillièmes (128/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0015

. **L'appartement dénommé « 1.A.3.2 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : deux halls, un WC séparé, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, une chambre, une salle d'eau ;

b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;

c) en copropriété et indivision forcée : septante-trois / dixmillièmes (73/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0016

. **L'appartement dénommé « 1.A.3.3 »**, comprenant :

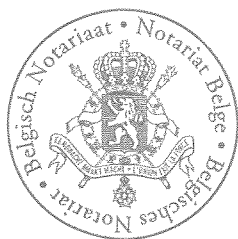
a) en propriété privative et exclusive : un hall, deux salles d'eau, un WC séparé, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres ;

b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;

seizième  
feuillet

1

1



c) en copropriété et indivision forcée : cent / dixmillièmes (100/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0017

. **L'appartement dénommé « 1.A.3.4 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall, une buanderie, un WC séparé, un séjour avec coin cuisine, une salle d'eau, deux chambres ;

b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;

c) en copropriété et indivision forcée : nonante-neuf / dixmillièmes (99/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0018

. **L'appartement dénommé « 1.A.3.5 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall, un WC séparé, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, une chambre avec salle d'eau ;

b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;

c) en copropriété et indivision forcée : septante-sept / dixmillièmes (77/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0019

#### **- AU NIVEAU DU R+4**

. **L'appartement dénommé « 1.A.4.1 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : deux halls, un séjour avec coin cuisine, une buanderie, deux salles d'eau dont une avec WC, trois chambres, un WC séparé ;

b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;

c) en copropriété et indivision forcée : cent vingt-neuf / dixmillièmes (129/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0020

. **L'appartement dénommé « 1.A.4.2 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : deux halls, un WC séparé, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, une chambre, une salle d'eau ;

b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;

c) en copropriété et indivision forcée : septante-trois / dixmillièmes (73/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0021

. **L'appartement dénommé « 1.A.4.3 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall, deux salles d'eau, un WC séparé, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres ;

b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;

c) en copropriété et indivision forcée : cent / dixmillièmes (100/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0022

. **L'appartement dénommé « 1.A.4.4 »**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall, une buanderie, un WC séparé, un séjour avec coin cuisine, une salle d'eau, deux chambres ;  
b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;  
c) en copropriété et indivision forcée : nonante-huit / dixmillièmes (98/10.000) dans les parties communes dont le terrain.  
Numéro parcellaire : A 312 P P0023

. **L'appartement dénommé « 1.A.4.5 »**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall, un WC séparé, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, une chambre avec salle d'eau ;  
b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;  
c) en copropriété et indivision forcée : septante-neuf / dixmillièmes (79/10.000) dans les parties communes dont le terrain.  
Numéro parcellaire : A 312 P P0024

**- AU NIVEAU DU R+5**

. **L'appartement dénommé « 1.A.5.1 »**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : deux halls, un séjour avec coin cuisine, une buanderie, deux salles d'eau dont une avec WC, trois chambres, un WC séparé ;  
b) en jouissance privative et exclusive : un balcon et une terrasse ;  
c) en copropriété et indivision forcée : cent quarante-neuf / dixmillièmes (149/10.000) dans les parties communes dont le terrain.  
Numéro parcellaire : A 312 P P0025

. **L'appartement dénommé « 1.A.5.2 »**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall, un WC séparé, un séjour avec coin cuisine, une buanderie, deux chambres dont une avec salle d'eau, une salle d'eau ;  
b) en jouissance privative et exclusive : un balcon et une terrasse ;  
c) en copropriété et indivision forcée : cent vingt-trois / dixmillièmes (123/10.000) dans les parties communes dont le terrain.  
Numéro parcellaire : A 312 P P0026

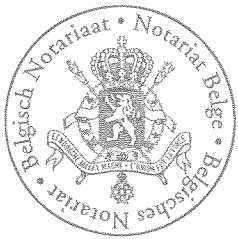
. **L'appartement dénommé « 1.A.5.3 »**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall, deux WC séparés, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, une salle d'eau, trois chambres dont une avec salle d'eau ;  
b) en jouissance privative et exclusive : un balcon et une terrasse ;  
c) en copropriété et indivision forcée : cent quarante-trois / dixmillièmes (143/10.000) dans les parties communes dont le terrain.  
Numéro parcellaire : A 312 P P0027

**- AU NIVEAU DU R+6**

. **L'appartement dénommé « 1.A.6.1 »**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : deux halls, un séjour avec coin cuisine, une buanderie, deux salles d'eau dont une avec WC, trois chambres, un WC séparé ;



dix-septième  
feuillet

1

- b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;
  - c) en copropriété et indivision forcée : cent vingt-huit / dixmillièmes (128/10.000) dans les parties communes dont le terrain.
- Numéro parcellaire : A 312 P P0028

. **L'appartement dénommé « 1.A.6.2 »**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : deux halls, un WC séparé, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres dont une avec salle d'eau, une salle d'eau avec WC ;
  - b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;
  - c) en copropriété et indivision forcée : cent huit / dixmillièmes (108/10.000) dans les parties communes dont le terrain.
- Numéro parcellaire : A 312 P P0029

. **L'appartement dénommé « 1.A.6.3 »**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall, deux WC séparés, une salle d'eau, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, trois chambres dont une avec salle d'eau ;
  - b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;
  - c) en copropriété et indivision forcée : cent trente-cinq / dixmillièmes (135/10.000) dans les parties communes dont le terrain.
- Numéro parcellaire : A 312 P P0030

## **BLOC B**

### **- AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE**

. **Le studio dénommé « 1.B.0.1 »**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall, un WC séparé, une salle d'eau, un séjour avec coin cuisine ;
  - b) en copropriété et indivision forcée : quarante-six dixmillièmes (46/10.000) dans les parties communes dont le terrain.
- Numéro parcellaire : A 312 P P0031

. **L'appartement dénommé « 1.B.0.2 »**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall, un WC séparé, deux salles d'eau dont une avec WC, un séjour avec coin cuisine, une buanderie, trois chambres ;
  - b) en jouissance privative et exclusive : une terrasse et un jardin ;
  - c) en copropriété et indivision forcée : cent trente-sept / dixmillièmes (137/10.000) dans les parties communes dont le terrain.
- Numéro parcellaire : A 312 P P0032

. **L'appartement dénommé « 1.B.0.3 »**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : deux halls, deux WC séparés, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, une salle d'eau, deux chambres dont une avec salle d'eau ;
- b) en jouissance privative et exclusive : une terrasse et un jardin ;
- c) en copropriété et indivision forcée : cent vingt et un / dixmillièmes (121/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0033

**- AU NIVEAU DU R+1**

. **L'appartement dénommé « 1.B.1.1 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall, deux WC séparés, deux salles d'eau, un séjour avec coin cuisine, une buanderie, trois chambres ;

b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;

c) en copropriété et indivision forcée : cent trente / dixmillièmes (130/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0034

. **L'appartement dénommé « 1.B.1.2 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall, un WC séparé, un séjour avec coin cuisine, une buanderie, deux chambres, une salle d'eau ;

b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;

c) en copropriété et indivision forcée : cent deux / dixmillièmes (102/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0035

. **Le studio dénommé « 1.B.1.3 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall, un WC séparé, une salle d'eau, un séjour avec coin cuisine ;

b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;

c) en copropriété et indivision forcée : quarante-huit / dixmillièmes (48/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0036

**- AU NIVEAU DU R+2**

. **L'appartement dénommé « 1.B.2.1 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall, deux WC séparés, deux salles d'eau, un séjour avec coin cuisine, une buanderie, trois chambres ;

b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;

c) en copropriété et indivision forcée : cent trente / dixmillièmes (130/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0037

. **L'appartement dénommé « 1.B.2.2 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall, un WC séparé, un séjour avec coin cuisine, une buanderie, deux chambres, une salle d'eau ;

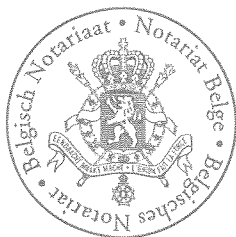
b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;

c) en copropriété et indivision forcée : cent trois / dixmillièmes (103/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0038

. **Le studio dénommé « 1.B.2.3 »**, comprenant :

dix-huitième  
feuillet



a) en propriété privative et exclusive : un hall, un WC séparé, une salle d'eau, un séjour avec coin cuisine ;

b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;

c) en copropriété et indivision forcée : quarante-huit / dixmillièmes (48/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0039

#### **- AU NIVEAU DU R+3**

. **L'appartement dénommé « 1.B.3.1 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall, deux WC séparés, deux salles d'eau, un séjour avec coin cuisine, une buanderie, trois chambres ;

b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;

c) en copropriété et indivision forcée : cent trente / dixmillièmes (130/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0040

. **L'appartement dénommé « 1.B.3.2 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall, un WC séparé, un séjour avec coin cuisine, une buanderie, deux chambres, une salle d'eau ;

b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;

c) en copropriété et indivision forcée : cent trois / dixmillièmes (103/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0041

. **Le studio dénommé « 1.B.3.3 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall, un WC séparé, une salle d'eau, un séjour avec coin cuisine ;

b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;

c) en copropriété et indivision forcée : quarante-huit / dixmillièmes (48/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0042

#### **- AU NIVEAU DU R+4**

. **L'appartement dénommé « 1.B.4.1 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall, deux WC séparés, deux salles d'eau, un séjour avec coin cuisine, une buanderie, trois chambres ;

b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;

c) en copropriété et indivision forcée : cent trente / dixmillièmes (130/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0043

. **L'appartement dénommé « 1.B.4.2 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall, un WC séparé, un séjour avec coin cuisine, une buanderie, deux chambres, une salle d'eau ;

b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;

c) en copropriété et indivision forcée : cent trois / dixmillièmes (103/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0044

. **Le studio dénommé « 1.B.4.3 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall, un WC séparé, une salle d'eau, un séjour avec coin cuisine ;

b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;

c) en copropriété et indivision forcée : quarante-huit / dixmillièmes (48/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0045

#### - AU NIVEAU DU R+5

. **L'appartement dénommé « 1.B.5.1 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall, un WC séparé, deux chambres avec salle d'eau, une buanderie, un séjour avec coin cuisine ;

b) en jouissance privative et exclusive : deux terrasses ;

c) en copropriété et indivision forcée : cent dix-huit / dixmillièmes (118/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0046

dix-neuvième  
feuillet

### BLOC C

#### - AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSÉE

. **L'appartement dénommé « 1.C.0.1 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall, un séjour avec coin cuisine, une buanderie, un WC séparé, une salle d'eau, deux chambres dont une avec salle d'eau ;

b) en jouissance privative et exclusive : une terrasse et un jardin ;

c) en copropriété et indivision forcée : cent quatre / dixmillièmes (104/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0047

. **L'appartement dénommé « 1.C.0.2 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall, un WC séparé, une buanderie, une chambre avec salle d'eau, un séjour avec coin cuisine ;

b) en jouissance privative et exclusive : une terrasse et un jardin ;

c) en copropriété et indivision forcée : septante / dixmillièmes (70/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

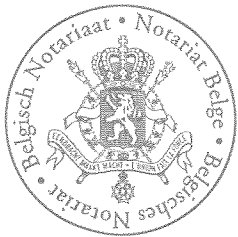
Numéro parcellaire : A 312 P P0048

. **L'appartement dénommé « 1.C.0.3 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall, un WC séparé, une buanderie, deux chambres, une salle d'eau, un séjour avec coin cuisine ;

b) en jouissance privative et exclusive : une terrasse et un jardin ;

c) en copropriété et indivision forcée : cent cinq / dixmillièmes (105/10.000) dans les parties communes dont le terrain.



Numéro parcellaire : A 312 P P0049

**- AU NIVEAU DU R+1**

. **L'appartement dénommé « 1.C.1.1 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall, un séjour avec coin cuisine, une buanderie, un WC séparé, une salle d'eau, deux chambres dont une avec salle d'eau ;

b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;

c) en copropriété et indivision forcée : cent quatre / dixmillièmes (104/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0050

. **L'appartement dénommé « 1.C.1.2 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall, un WC séparé, un séjour avec coin cuisine, une chambre avec salle d'eau, une buanderie ;

b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;

c) en copropriété et indivision forcée : septante / dixmillièmes (70/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0051

. **L'appartement dénommé « 1.C.1.3 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall, un WC séparé, deux chambres, une salle d'eau, un séjour avec coin cuisine, une buanderie ;

b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;

c) en copropriété et indivision forcée : nonante-huit / dixmillièmes (98/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0052

. **Le studio dénommé « 1.C.1.4 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall, un séjour avec coin cuisine, une salle d'eau avec un WC séparé ;

b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;

c) en copropriété et indivision forcée : quarante-huit / dixmillièmes (48/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0053

**- AU NIVEAU DU R+2**

. **L'appartement dénommé « 1.C.2.1 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall, un séjour avec coin cuisine, une buanderie, un WC séparé, une salle d'eau, deux chambres dont une avec salle d'eau ;

b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;

c) en copropriété et indivision forcée : cent quatre / dixmillièmes (104/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0054

. **L'appartement dénommé « 1.C.2.2 »**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall, un WC séparé, un séjour avec coin cuisine, une chambre avec salle d'eau, une buanderie ;
- b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;
- c) en copropriété et indivision forcée : septante / dixmillièmes (70/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0055

. **L'appartement dénommé « 1.C.2.3 »**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall, un WC séparé, deux chambres, une salle d'eau, un séjour avec coin cuisine, une buanderie ;

- b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;

- c) en copropriété et indivision forcée : nonante-huit / dixmillièmes (98/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0056

. **Le studio dénommé « 1.C.2.4 »**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall, un séjour avec coin cuisine, une salle d'eau avec un WC séparé ;

- b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;

- c) en copropriété et indivision forcée : quarante-huit / dixmillièmes (48/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0057

vingtième  
feuillet

#### **- AU NIVEAU DU R+3**

. **L'appartement dénommé « 1.C.3.1 »**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall, un séjour avec coin cuisine, une buanderie, un WC séparé, une salle d'eau, deux chambres dont une avec salle d'eau ;

- b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;

- c) en copropriété et indivision forcée : cent quatre / dixmillièmes (104/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0058

. **L'appartement dénommé « 1.C.3.2 »**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall, un WC séparé, un séjour avec coin cuisine, une chambre avec salle d'eau, une buanderie ;

- b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;

- c) en copropriété et indivision forcée : septante / dixmillièmes (70/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

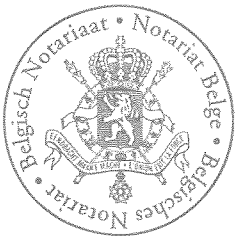
Numéro parcellaire : A 312 P P0059

. **L'appartement dénommé « 1.C.3.3 »**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall, un WC séparé, deux chambres, une salle d'eau, un séjour avec coin cuisine, une buanderie ;

- b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;

- c) en copropriété et indivision forcée : nonante-neuf / dixmillièmes (99/10.000) dans les parties communes dont le terrain.



Numéro parcellaire : A 312 P P0060

. **Le studio dénommé « 1.C.3.4 »**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall, un séjour avec coin cuisine, une salle d'eau avec un WC séparé ;
- b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;
- c) en copropriété et indivision forcée : quarante-huit / dixmillièmes (48/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0061

**- AU NIVEAU DU R+4**

. **L'appartement dénommé « 1.C.4.1 »**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall, un séjour avec coin cuisine, une buanderie, un WC séparé, une salle d'eau, deux chambres dont une avec salle d'eau ;
- b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;
- c) en copropriété et indivision forcée : cent quatre / dixmillièmes (104/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0062

. **L'appartement dénommé « 1.C.4.2 »**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall, un WC séparé, un séjour avec coin cuisine, une chambre avec salle d'eau, une buanderie ;
- b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;
- c) en copropriété et indivision forcée : septante / dixmillièmes (70/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0063

. **L'appartement dénommé « 1.C.4.3 »**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall, un WC séparé, deux chambres, une salle d'eau, un séjour avec coin cuisine, une buanderie ;
- b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;
- c) en copropriété et indivision forcée : nonante-neuf / dixmillièmes (99/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0064

. **Le studio dénommé « 1.C.4.4 »**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall, un séjour avec coin cuisine, une salle d'eau avec un WC séparé ;
- b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;
- c) en copropriété et indivision forcée : quarante-huit / dixmillièmes (48/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0065

**- AU NIVEAU DU R+5**

. **L'appartement dénommé « 1.C.5.1 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : deux halls, deux WC séparés, un local rangement, un séjour avec coin cuisine, deux buanderies, deux chambres avec salle d'eau ;

b) en jouissance privative et exclusive : deux terrasses ;

c) en copropriété et indivision forcée : cent quarante / dixmillièmes (140/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0066

## **BLOC D**

### **- AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE**

. **L'appartement dénommé « 1.D.0.1 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : deux halls, une buanderie, deux WC séparés, un séjour avec coin cuisine, une salle d'eau, deux chambres ;

b) en jouissance privative et exclusive : deux terrasses et un jardin ;

c) en copropriété et indivision forcée : cent vingt-deux / dixmillièmes (122/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0067

. **Le studio dénommé « 1.D.0.2 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall, un WC séparé, une salle d'eau, un séjour avec coin cuisine ;

b) en jouissance privative et exclusive : une terrasse et un jardin ;

c) en copropriété et indivision forcée : cinquante-cinq / dixmillièmes (55/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0068

. **L'appartement dénommé « 1.D.0.3 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall, un WC séparé, une buanderie, une salle d'eau avec WC, deux chambres, un séjour avec coin cuisine ;

b) en jouissance privative et exclusive : une terrasse et un jardin ;

c) en copropriété et indivision forcée : cent quinze / dixmillièmes (115/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0069

### **- AU NIVEAU DU R+1**

. **L'appartement dénommé « 1.D.1.1 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall, un WC séparé, un séjour avec coin cuisine, une buanderie, une chambre avec salle d'eau ;

b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;

c) en copropriété et indivision forcée : septante / dixmillièmes (70/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

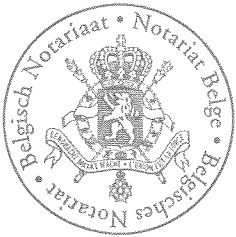
Numéro parcellaire : A 312 P P0070

. **L'appartement dénommé « 1.D.1.2 »**, comprenant :

vingt-unième  
et dernier  
feuillet







- a) en propriété privative et exclusive : un hall, un WC séparé, une salle d'eau, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres ;
- b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;
- c) en copropriété et indivision forcée : cent deux / dixmillièmes (102/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0071

. **L'appartement dénommé « 1.D.1.3 »**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : deux halls, un WC séparé, un séjour avec coin cuisine, deux chambres, une salle d'eau, une buanderie ;

- b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;

- c) en copropriété et indivision forcée : cent un / dixmillièmes (101/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0072

. **L'appartement dénommé « 1.D.1.4 »**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall, deux WC séparés, un séjour avec coin cuisine, une buanderie, une salle d'eau, trois chambres dont une avec salle d'eau ;

- b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;

- c) en copropriété et indivision forcée : cent trente / dixmillièmes (130/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0073

#### **- AU NIVEAU DU R+2**

. **L'appartement dénommé « 1.D.2.1 »**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall, un WC séparé, un séjour avec coin cuisine, une buanderie, une chambre avec salle d'eau ;

- b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;

- c) en copropriété et indivision forcée : septante et un / dixmillièmes (71/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0074

. **L'appartement dénommé « 1.D.2.2 »**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall, un WC séparé, une salle d'eau, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres ;

- b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;

- c) en copropriété et indivision forcée : cent deux / dixmillièmes (102/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0075

. **L'appartement dénommé « 1.D.2.3 »**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : deux halls, un WC séparé, un séjour avec coin cuisine, deux chambres, une salle d'eau, une buanderie ;

- b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;

- c) en copropriété et indivision forcée : cent un / dixmillièmes (101/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0076

. **L'appartement dénommé « 1.D.2.4 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall, deux WC séparés, un séjour avec coin cuisine, une buanderie, une salle d'eau, trois chambres dont une avec salle d'eau ;

b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;

c) en copropriété et indivision forcée : cent trente / dixmillièmes (130/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0077

**- AU NIVEAU DU R+3**

. **L'appartement dénommé « 1.D.3.1 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall, un WC séparé, un séjour avec coin cuisine, une buanderie, une chambre avec salle d'eau ;

b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;

c) en copropriété et indivision forcée : septante-deux / dixmillièmes (72/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0078

. **L'appartement dénommé « 1.D.3.2 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall, un WC séparé, une salle d'eau, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres ;

b) en jouissance privative et exclusive : deux balcons ;

c) en copropriété et indivision forcée : cent quatre / dixmillièmes (104/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0079

. **L'appartement dénommé « 1.D.3.3 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : deux halls, un WC séparé, un séjour avec coin cuisine, deux chambres, une salle d'eau, une buanderie ;

b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;

c) en copropriété et indivision forcée : cent un / dixmillièmes (101/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0080

. **L'appartement dénommé « 1.D.3.4 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall, deux WC séparés, un séjour avec coin cuisine, une buanderie, une salle d'eau, trois chambres dont une avec salle d'eau ;

b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;

c) en copropriété et indivision forcée : cent trente / dixmillièmes (130/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0081

**- AU NIVEAU DU R+4**

. **L'appartement dénommé « 1.D.4.1 »**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall, un WC séparé, un séjour avec coin cuisine, une buanderie, une chambre avec salle d'eau ;
- b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;
- c) en copropriété et indivision forcée : septante-quatre / dixmillièmes (74/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0082

. **L'appartement dénommé « 1.D.4.2 »**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall, un WC séparé, une salle d'eau, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres ;
- b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;
- c) en copropriété et indivision forcée : cent deux / dixmillièmes (102/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0083

. **L'appartement dénommé « 1.D.4.3 »**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : deux halls, un WC séparé, un séjour avec coin cuisine, deux chambres, une salle d'eau, une buanderie ;
- b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;
- c) en copropriété et indivision forcée : cent un / dixmillièmes (101/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0084

. **L'appartement dénommé « 1.D.4.4 »**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall, deux WC séparés, un séjour avec coin cuisine, une buanderie, une salle d'eau, trois chambres dont une avec salle d'eau ;
- b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;
- c) en copropriété et indivision forcée : cent trente / dixmillièmes (130/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0085

#### **- AU NIVEAU DU R+5**

. **L'appartement dénommé « 1.D.5.1 »**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : deux halls, un WC séparé, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres, une salle d'eau avec WC ;
- b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;
- c) en copropriété et indivision forcée : nonante-trois / dixmillièmes (93/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0086

. **L'appartement dénommé « 1.D.5.2 »**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall, un WC séparé, une salle d'eau, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres ;
- b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;
- c) en copropriété et indivision forcée : cent deux / dixmillièmes (102/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0087

. **L'appartement dénommé « 1.D.5.3 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : deux halls, un WC séparé, un séjour avec coin cuisine, deux chambres, une salle d'eau, une buanderie ;

b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;

c) en copropriété et indivision forcée : cent un / dixmillièmes (101/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0088

. **L'appartement dénommé « 1.D.5.4 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : deux halls, un séjour avec coin cuisine, une buanderie et cellier, deux WC séparés, une salle d'eau, trois chambres dont une avec salle d'eau ;

b) en jouissance privative et exclusive : deux terrasses et un jardin d'hiver ;

c) en copropriété et indivision forcée : cent quatre-vingt-cinq / dixmillièmes (185/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0089

#### **- AU NIVEAU DU R+6**

. **L'appartement dénommé « 1.D.6.1 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall, un WC séparé, un séjour avec coin cuisine, une buanderie, une chambre avec salle d'eau ;

b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;

c) en copropriété et indivision forcée : septante-quatre / dixmillièmes (74/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0090

. **L'appartement dénommé « 1.D.6.2 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall, un WC séparé, une salle d'eau, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres ;

b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;

c) en copropriété et indivision forcée : cent deux / dixmillièmes (102/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0091

. **L'appartement dénommé « 1.D.6.3 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : deux halls, un WC séparé, un séjour avec coin cuisine, deux chambres, une salle d'eau, une buanderie ;

b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;

c) en copropriété et indivision forcée : cent un / dixmillièmes (101/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0092

. **L'appartement dénommé « 1.D.6.4 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall, deux WC séparés, un séjour avec coin cuisine, une buanderie, une salle d'eau, trois chambres dont une avec salle d'eau ;

b) en jouissance privative et exclusive : une terrasse ;

c) en copropriété et indivision forcée : cent quarante-quatre / dixmillièmes (144/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0093

#### **- AU NIVEAU DU R+7**

. **L'appartement dénommé « 1.D.7.1 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : deux halls, deux WC séparés, un séjour avec coin cuisine, une buanderie, trois chambres dont une avec salle d'eau, une salle d'eau ;

b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;

c) en copropriété et indivision forcée : cent trente-quatre / dixmillièmes (134/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0094

. **L'appartement dénommé « 1.D.7.2 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall, une buanderie, un WC séparé, deux chambres avec salle d'eau, un séjour avec coin cuisine ;

b) en jouissance privative et exclusive : une terrasse ;

c) en copropriété et indivision forcée : cent dix-neuf / dixmillièmes (119/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0095

. **L'appartement dénommé « 1.D.7.3 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : deux halls, un WC séparé, une buanderie, une salle d'eau, deux chambres, un séjour avec coin cuisine ;

b) en jouissance privative et exclusive : une terrasse ;

c) en copropriété et indivision forcée : cent deux / dixmillièmes (102/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : A 312 P P0096

#### **OBSERVATIONS :**

*1) Certains lots bénéficient d'une ou plusieurs surface(s) à usage de jardin, jardin d'hiver, terrasse et/ou balcon dont la jouissance privative leur est réservée à charge d'entretien. Ces jardins, jardin d'hiver, terrasses et balcons font partie de l'environnement ornemental de l'ensemble immobilier ; dès lors, en cas de défaut d'entretien, le syndic est autorisé à prendre toutes mesures pour y suppléer aux frais exclusifs du copropriétaire défaillant.*

*2) Chaque fois que, dans les présents statuts de copropriété ou dans le règlement d'ordre intérieur, il est fait référence à la « jouissance » privative et exclusive d'un jardin, d'un jardin d'hiver, d'une terrasse ou d'un balcon, il faut également entendre par là le « droit d'usage » tel que visé par les articles 3.84 à 3.100 du Code civil.*

*3) Les emplacements de parking P20, P67, P68 et P69 sont respectivement liés et réputés indissociables aux caves K25, K94, K95 et K96, de telle sorte qu'ils ne pourront en aucun cas être vendus séparément de la cave auxquels ils sont liés et inversement.*

### **3.- Valeur respective des lots privatifs.**

Conformément à la loi, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie au sol nette, de son affectation et de sa situation, sur base de la note explicative dont question ci-avant.

Conformément à cette note, pour déterminer cette valeur, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque), sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement de l'immeuble ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble.

Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toutes autres circonstances, la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sauf :

- Dans le cas de l'exercice du droit temporaire réservé au Promoteur de modifier l'acte de base, tel que prévu plus après ;

- Dans les cas prévus à l'article 3.88, §3, alinéa 2 du Code civil.

Toutefois :

- tout copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;

- lorsque l'assemblée générale, à la majorité qualifiée requise par la loi, décide de travaux, de la division ou de la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. Cette nécessité sera appréciée par un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété.

La nouvelle répartition des quotes-parts dans les parties communes sera constatée par acte authentique à recevoir par le notaire désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Sans préjudice de ce qui sera précisé ci-après pour la répartition des charges communes, aucune indemnité ne sera due ou ne devra être

payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

#### **4.- Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux - Détermination de leur caractère privatif ou commun**

##### **4.1. Parties communes.**

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

Cette répartition sera irrévocablement acceptée par tous comme définitive, quelles que soient les modifications apportées aux parties privatives pour améliorations, embellissements ou autre, sauf ce qui est dit ci-dessus et sous réserve de l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et de leur droit d'agir en justice.

Les parties communes ne pourront jamais, vu leurs indivisibilité et destination, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation, sauf toutefois le cas de sinistre total de l'immeuble, ainsi qu'il sera expliqué plus après.

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

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

Sauf les précisions apportées ci-après, sont présumées communes, les parties du bâtiment ou du terrain affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

##### **4.1.1. Sol**

Il convient de distinguer le sol bâti, supportant l'édifice, la portion de sol restée non bâtie et les sous-sols.

Le sol bâti est représenté par l'aire sur laquelle repose le rez-de-chaussée de l'édifice divisé ; les sous-sols, par l'espace existant en profondeur en-dessous de ladite superficie et des jardins.

Toute la parcelle bâtie ou non bâtie est réputée commune, sauf convention contraire, nonobstant, le cas échéant, l'usage privatif de jardins.

##### **4.1.2. Sous-sol non bâti**

Le terrain en sous-sol est commun.

Il en est également ainsi du terrain situé sous les abords et jardins à jouissance privative et sous les emplacements de parking.

##### **4.1.3. Gros murs**

Les gros murs sont communs.

On appelle gros mur celui qui a sa fondation dans le sol de manière que s'il était détruit l'immeuble ne serait plus entier.

##### **4.1.4. Murs intérieurs séparant des lots**

Envisageant le cas de tout mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur : pareil mur est purement mitoyen parce qu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots qu'il sépare.

La même solution doit être adoptée pour la cloison séparant deux terrasses et/ou balcons et/ou jardin d'hiver à jouissance privative, qui doit être considérée comme mitoyenne.

#### 4.1.5. Murs intérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

Le mur séparant un lot de locaux communs de l'édifice, doit être considéré comme mitoyen.

#### 4.1.6. Murs intérieurs d'un lot

Les murs qui séparent les diverses pièces d'un lot sont privatifs pour autant qu'ils ne servent pas de soutien au bâtiment.

#### 4.1.7. Murs de clôture et murets de soutènement

Les murs entourant les cours, chemins d'accès, jardins à jouissance privatives, appelés murs de clôture, ou leur mitoyenneté, sont communs. Il faut y assimiler les grilles, haies et autres clôtures qui remplissent le même rôle.

Les clôtures avec portillons et/ou les haies séparant les jardins à jouissance privative sont parties communes à charge d'entretien des copropriétaires concernés. A défaut d'entretien desdites clôtures et/ou haies, le syndic est autorisé à prendre toutes mesures pour y suppléer aux frais exclusifs du copropriétaire défaillant.

#### 4.1.8. Murs (revêtements et enduits)

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

#### 4.1.9. Plafonds et planchers - Gros œuvre

Le gros-œuvre des sols et plafonds est un élément commun.

#### 4.1.10. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que des sols communs, parquets ou carrelages, sont des éléments communs dans la mesure où ils ne concernent pas un élément privatif. A l'intérieur des locaux privatifs, ils sont privatifs ; à l'extérieur ils sont communs.

#### 4.1.11. Cheminées

Les coffres, conduits et têtes de cheminée sont communs.

Le caractère de propriété privative est donné aux coffres et aux sections de conduits se trouvant à l'intérieur du lot qu'ils desservent exclusivement.

#### 4.1.12. Toit

Le toit est un élément commun. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les galetas et lucarnes s'ils sont immédiatement sous le toit, et à défaut de dispositions contraires des titres ou du règlement de copropriété.

Au-dessus du toit, l'espace qui domine l'édifice est commun.

L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture ainsi qu'aux installations techniques y installées ou à y installer.

Les locaux techniques sont également des éléments communs avec toutes les installations s'y trouvant.

Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers de voix de l'ensemble des propriétaires de l'immeuble ; ceci sans préjudice des droits accordés, en vertu de l'article 3.82 du Code civil, aux copropriétaires individuels et aux opérateurs de service d'utilité publique agréés.

#### 4.1.13. Façades

La façade est un gros mur, par conséquent, un élément commun.

A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie, par exemple les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils et encadrements de fenêtres et de portes-fenêtres, les balcons, les terrasses et le jardin d'hiver avec leurs accessoires.

#### 4.1.14. Fenêtres

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leurs châssis sont des éléments communs, et les vitres, les volets et persiennes, sont des éléments privatifs.

Lorsque les châssis sont en P.V.C., à l'exception des portes d'entrée de l'immeuble et des portes donnant accès aux parties communes, l'entretien sera réalisé par chaque copropriétaire en personne normalement prudente et raisonnable.

Pour les autres portes dont question ci-dessus, les travaux de peinture (entretien quinquennal) sont pris en charge par la copropriété et ne peuvent être refaits qu'avec l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés et par l'intermédiaire de cette dernière.

Les travaux de peinture des fenêtres et portes-fenêtres doivent être attribués en une fois à un entrepreneur unique désigné par la copropriété.

#### 4.1.15. Escaliers

Il faut entendre par ce mot non seulement les marches en béton mais tout ce qui constitue l'accessoire comme la cage, la rampe, les balustrades, les ensembles vitrés (coupes) placés dans les ouvertures qui éclairent l'escalier ; il en est de même pour les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage d'escaliers dans laquelle se déroule l'escalier.

Eu égard à ce qui précède, l'escalier est commun. Il l'est dans toutes ses sections et les copropriétaires du rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures, pour prétendre qu'ils ne sont pas copropriétaires et refuser de participer aux frais communs y relatifs.

#### 4.1.16. Portes palières

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs, aux divers lots, sont privatives face intérieure et communes face extérieure.

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

#### 4.1.17. Canalisations - Raccordements généraux

Les descentes d'eaux pluviales et sterfputs, le réseau d'égouts avec sterfputs et accessoires, les raccordements généraux des eaux, gaz, mazout et électricité, ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété sont parties communes.

Font exception, les canalisations à usage exclusif d'un lot, qu'elles se trouvent situées à l'intérieur ou à l'extérieur du lot desservi.

#### 4.1.18. Electricité

L'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les ascenseurs et leur machinerie, les pompes de relevage, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, les rampes d'accès aux sous-sols, les locaux destinés aux compteurs, les locaux « vélos », les communs en général, l'extérieur des bâtiments, est déclaré partie commune.

#### 4.1.19. Locaux à usage commun

Sont également communs les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les supports pour plantations, les dégagements, paliers, les ouvre-portes automatiques, parlophones, téléphonies intérieures et leurs accessoires, les rampes d'accès aux sous-sols, le local TV et téléphone, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité et les tuyauteries communes de distribution, le local entretien, les chaufferies, les locaux « vélos », la zone de nettoyage et de réparation des vélos.

Il est entendu que le ou les locaux en question doivent rester affectés aux fins projetées.

#### 4.1.20. Balcons, terrasses et jardin d'hiver

Les balcons, terrasses et jardin d'hiver ainsi que les accessoires (garde-corps, balustrades, revêtement, et caetera) sans distinction aucune, étant des éléments de la façade, participent au caractère commun de l'édifice.

En ce qui concerne les balcons, terrasses et jardin d'hiver à usage privatif, les garde-corps, les balustrades, l'étanchéité, le revêtement, la chape isolante au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège sont parties communes ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades, même s'ils dépendent des parties privatives par exemple les ciels de terrasses.

Toutefois, les frais qui seraient exposés par la copropriété devront être remboursés par le propriétaire du lot s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus de son fait.

#### 4.1.21. Garde-corps et balustrades

Il est renvoyé à cet égard aux précisions contenues sous les numéros 4.1.13 et 4.1.20.

#### 4.1.22. Abords

Les abords sont communs et les frais d'entretien constituent une charge commune, sans préjudice des jardins dont la jouissance privative est réservée à un appartement du rez-de-chaussée et dont l'entretien organisé comme il est dit à l'Article 13 du Règlement de copropriété.

#### 4.1.23. Ascenseurs

L'ascenseur est un élément commun.

Le terme "ascenseur" doit être entendu dans son sens large : tant la cabine et le mécanisme, la gaine et les locaux que l'installation située dans les sous-sols, sous les combles ou éventuellement sur le toit.

#### 4.1.24. Antennes

Les antennes ont un caractère commun si elles sont établies de façon à permettre aux divers copropriétaires de s'y raccorder (antennes collectives).

Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

Le placement d'antennes paraboliques sur les balcons et terrasses, à jouissance privative est interdit.

#### 4.1.25. Chauffage central

Les chaudières servant au chauffage des lots sont des éléments communs.

Les canalisations et les installations de chauffage dans le sol à l'usage exclusif des lots sont privés.

### **4.2. Situation juridique des parties communes de l'immeuble**

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

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

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

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

### **4.3. Définition des parties privatives**

Chaque propriété privée comporte les parties à l'usage exclusif d'un copropriétaire, et constitutives du lot (à l'exception des parties communes) et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les volets, persiennes, les portes palières (faces intérieures), toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle d'eau, et cætera), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage, par exemple conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, et cætera, constituera également une partie privative.

#### **4.4. Cabine électrique**

L'immeuble comprend une cabine haute tension, cadastrée section A, numéro 0312KP0000 (étant le lot 06 à l'acte de base urbanistique dont question ci-avant).

Cette cabine électrique est une partie commune mais fera l'objet de la constitution d'un droit de superficie ou d'emphytéose en faveur d'une société distributrice d'électricité (sans doute Ores) aux clauses et conditions que le Promoteur négociera avec ladite société. Par le seul fait de leur acquisition, les copropriétaires donnent dès à présent mandat irrévocable au Promoteur, de les représenter à la signature de cet acte, sans devoir demander le concours des copropriétaires ; ce mandat devra être confirmé dans l'acte de cession. Il profite à tous mandataires spéciaux ou généraux du Promoteur, avec pouvoir de substitution.

### **Chapitre III.- Modifications éventuelles aux statuts et aux plans - Renonciation au droit d'accession**

#### **1. Modifications éventuelles aux statuts**

##### **a) Avant la première cession d'un lot**

Les comparantes déclarent réserver à leur profit exclusif le droit de modifier les statuts de copropriété ou le règlement d'ordre intérieur avant la première vente d'un lot.

##### **b) Avant la réception provisoire des parties communes**

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

Les comparantes supportent les frais liés à cette modification.

Les comparantes adressent par envoi recommandé à tous les autres copropriétaires un projet de modification des statuts, au moins

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

c) Autres hypothèses

Après la réception provisoire des parties communes concernées ou pour toutes autres causes que celles énoncées au point b) qui précède, les comparantes devront obtenir l'accord de l'assemblée générale de l'association des copropriétaires, statuant à la majorité requise.

Le syndic pourra valablement représenter l'association des copropriétaires afin d'exécuter la décision de l'assemblée générale, sans qu'il doive justifier de ses pouvoirs à l'égard du fonctionnaire compétent.

**2. Modifications éventuelles aux plans**

Les plans décrits ci-avant et annexés au présent acte pourront toujours faire l'objet de modifications pour autant que les autorisations urbanistiques éventuellement requises soient obtenues et sous la condition que ces modifications ne nuisent en rien à la stabilité et à l'esthétique du bâtiment ainsi qu'aux droits acquis par les copropriétaires.

Les architectes, en cours de construction, peuvent apporter aux plans les modifications nécessaires pour assurer un travail conforme aux règles de l'art.

Les cotes ou mesures indiquées sur les plans ci-annexés ne sont données qu'à titre purement exemplatif, toute différence en plus ou en moins entre ces mesures réelles ne devant donner lieu à aucune indemnité de part et d'autre.

**3.- Renonciation au droit d'accession**

La construction de l'immeuble étant réalisée sur une parcelle de terrain qui au fur et à mesure de la vente d'un lot deviendra la copropriété forcée en indivision permanente des copropriétaires, chaque cession emportera ipso facto renonciation par les comparantes au profit de chaque acquéreur, au droit d'accession immobilier leur appartenant et d'autre part, renonciation par les acquéreurs au même droit en ce qui concerne tout ce qui ne se rapporte pas au lot acquis par eux, avec les quotes-parts y afférentes dans les parties communes du bien.

Cette renonciation réciproque a pour effet d'assurer la division du bien en lots et de confirmer les droits de chacun des acquéreurs à la copropriété indivise et à la propriété privative tels qu'ils résultent des articles 3.84 à 3.100 du Code civil et des dispositions des présents statuts.

**4.- Rétrocession à la commune - Gestion de la collecte des déchets**

Le tri et la gestion de la collecte des déchets est actuellement prévue par le biais de conteneurs extérieurs, enterrés ou semi-enterrés, dénommés Points d'Apport Volontaire, devant faire l'objet d'un ramassage par les services publics (BEP). Ces différents Points d'Apport Volontaire sont placés en voirie publique et seront destinés à être

rétrocédés à la Ville de Gembloux à titre gratuit afin d'être incorporés au domaine public.

Par ailleurs, le Promoteur est habilité à signer seul l'acte de rétrocession des voiries et abords publics à la Ville et pour autant que de besoin, par le seul fait de leur acquisition, les copropriétaires donnent dès à présent mandat irrévocable au Promoteur, de les représenter à la signature de cet acte de cession à la Ville, sans devoir demander le concours des copropriétaires ; ce mandat devra être confirmé dans l'acte de cession. Il profite à tous mandataires spéciaux ou généraux du Promoteur, avec pouvoir de substitution.

## **TITRE II - REGLEMENT DE COPROPRIETE**

### **Chapitre I.- Expose général**

#### **Article 1.- Définition et portée**

Le présent règlement de copropriété comprend notamment :

- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes. Les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire ;

- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ; ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au paiement de ces charges.

Les dispositions qui peuvent en résulter s'imposent à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs ; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues par la loi et le présent règlement ; elles seront opposables aux tiers par la transcription des présents statuts à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale compétente.

Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions prévues ci-après.

### **Chapitre II.- Description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes**

#### **Article 2. Destination des lots**

Les lots sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage figurant dans l'acte de base.

Les appartements et studios sont destinés, en principe, à l'usage de logement.

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire d'un lot, d'une profession libérale non susceptible de causer un trouble de voisinage doit, après avoir fait l'objet, le cas échéant, d'une autorisation préalable des autorités administratives compétentes, faire l'objet d'une

autorisation en assemblée générale des copropriétaires au quatre cinquièmes si le lot est situé aux étages, ou être portée à la connaissance du syndic ou du Promoteur (en attendant la désignation d'un syndic et ou d'un conseil de copropriété) par lettre recommandée quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle, si le lot concerné est situé au rez-de-chaussée.

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

### **Article 3. Jouissance des parties privatives**

#### **3.1. Principes**

Chacun des copropriétaires et des occupants a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et le règlement d'ordre intérieur, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'isolation de l'immeuble.

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

Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de la personne normalement prudente et raisonnable.

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

Est incompatible avec ces principes notamment le fait, pour un copropriétaire ou un occupant d'un lot d'encombrer de quelque manière que ce soit les parties communes à l'usage de tout ou partie des copropriétaires et d'y effectuer des travaux ménagers tels que, notamment, le battage et le brossage de tapis, literies et habits, l'étendage de linge, le nettoyage de meubles ou ustensiles, le cirage de chaussures.

Les copropriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Ils éviteront de traîner dans les lots et sur les terrasses, balcons et jardin d'hiver, des tables ou des chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

Cette clause n'est pas de style, mais de stricte application.

Les copropriétaires et occupants doivent faire usage d'appareils ménagers appropriés. S'il est fait usage, dans l'immeuble, d'appareils électriques produisant des parasites, ils doivent être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques.

Aucune force motrice ne pourra être installée dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers et des moteurs indispensables au bon fonctionnement d'un immeuble moderne.

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités nécessaires des copropriétaires ou occupants ne peuvent nuire aux autres copropriétaires et occupants et sont soumises aux prescriptions du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur.

Aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

### **3.2. Distribution intérieure des locaux**

Chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux, mais avec l'assentiment écrit de l'architecte auteur du projet ou à son défaut, d'un architecte désigné par le syndic ou du Promoteur (en attendant la désignation d'un syndic et ou d'un conseil de copropriété), mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres copropriétaires.

Il est interdit aux copropriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, ceci sans préjudice des droits accordés, en vertu de l'article 3.82 du Code civil, aux copropriétaires individuels et aux opérateurs de service d'utilité publique agréés.

### **3.3. Travaux dans les lots**

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire est libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature, en soi, 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, ou qui ne seraient pas de nature à générer de telles nuisances ou atteintes.

### **3.4. Installations particulières**

L'emploi d'instruments de musique, postes de radio, télévisions, ordinateurs et chaînes de reproduction musicale est autorisé, mais en se conformant au règlement d'ordre intérieur ; les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble.

Le téléphone pourra être installé dans les lots aux frais, risques et périls de leur propriétaire.

La sonnerie du téléphone doit être installée de façon à ne pas troubler les occupants des locaux privatifs voisins. Les fils et accès ne peuvent emprunter les façades de l'immeuble.

La radio-télédistribution sera installée. Seules les canalisations prévues à cet effet pourront être utilisées. Les copropriétaires devront obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système à l'exclusion de toute installation privée du même genre, sauf accord écrit du syndic.

Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations seront à charge de tous les copropriétaires de l'immeuble, même si certains copropriétaires n'en avaient pas l'utilisation.

Le cas échéant, chaque propriétaire devra veiller au bon entretien du système d'alarme installé dans son appartement ou de son studio, conformément aux dispositions légales et réglementaires en la matière.

### **3.5. Emménagements - 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 absolue des voix.

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

Les meubles de grande dimension devront être amenés dans les lots par les façades pour autant que la configuration des lieux le permette.

### **3.6. Inaction d'un copropriétaire**

Lorsqu'un copropriétaire néglige d'effectuer des travaux nécessaires à sa propriété et expose, par son inaction, les autres lots ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du copropriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privés.

### **3.7. Jardins à jouissance privative et exclusive**

Dans les limites de ce qui est exposé sous la rubrique 4.4. et conformément à l'article 19 ci-après, sous leur seule responsabilité et après avoir fait l'objet, le cas échéant, d'une autorisation préalable des autorités administratives compétentes, les copropriétaires disposant d'un jardin à jouissance privative sont autorisés à y cultiver un potager, pour autant que le potager soit d'une superficie raisonnable par rapport à la surface de son jardin et qu'aucune nuisance ne soit occasionnée aux propriétaires voisins.

Il est strictement interdit le placement, dans lesdits jardins, d'un espace de rangement en bois, de type « abri de jardin ».

Les travaux d'aménagement d'un potager doivent être portés à la connaissance du syndic ou du Promoteur (en attendant la désignation d'un syndic et ou d'un conseil de copropriété) par lettre recommandée quinze jours au moins avant le début de ces aménagements.

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

## **Article 4.- Limites de la jouissance des parties privatives et de certaines parties communes**

### **4.1. Harmonie**

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

Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

Tout dispositif d'occultation intérieur (store, tenture, rideau, ...) doit obligatoirement être doublé d'un voilage blanc disposé côté châssis afin d'assurer l'homogénéité esthétique de l'immeuble vu de l'extérieur. L'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés pourra décider d'une autre teinte.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades, terrasses et balcons, ni enseignes, réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques.

#### **4.2. Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes**

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leurs châssis sont des éléments communs, et les vitres, les volets et persiennes, sont des éléments privatifs.

Lorsque les châssis sont en P.V.C., à l'exception des portes d'entrée de l'immeuble et des portes donnant accès aux parties communes, l'entretien sera réalisé par chaque copropriétaire selon la notion de la personne normalement prudente et raisonnable.

Pour les autres portes dont question ci-dessus, les travaux de peinture (entretien quinquennal) sont pris en charge par la copropriété et ne peuvent être refaits qu'avec l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés et par l'intermédiaire de cette dernière.

Les travaux de peinture des fenêtres et portes-fenêtres doivent être attribués en une fois à un entrepreneur unique désigné par la copropriété.

#### **4.3. Terrasses, balcons et jardin d'hiver à jouissance privative et exclusive**

Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir le revêtement et l'écoulement des eaux des terrasses, balcons et jardin d'hiver, de façon à permettre un écoulement normal.

Le titulaire de la jouissance privative et exclusive n'a pas pour autant le droit de construire, ni le droit de couvrir ce balcon ou cette terrasse.

Le droit de jouissance privative et exclusive ne peut être séparé du lot auquel il se trouve rattaché.

#### **4.4. Jardins à jouissance privative et exclusive**

Lorsque l'usage et la jouissance privative et exclusive d'un jardin ont été attribués à l'un des copropriétaires, il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets - à l'exception de meubles de jardin et de ce qui est indiqué sous la rubrique 3.7. ci-avant - et d'y effectuer des plantations d'une hauteur supérieure à trois mètres. Sont également proscrits : les bambous et les plantes à racines « traçantes ».

Il est expressément précisé que :

- a) l'indemnité d'expropriation relative à la partie du sol frappé de jouissance exclusive revient à l'association des copropriétaires ;
- b) l'indemnité pour cession de mitoyenneté due par un voisin doit être versée à l'association des copropriétaires ;
- c) le droit de jouissance privative et exclusive ne peut être séparé du lot auquel il se trouve rattaché

#### **4.5. Publicité**

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur l'immeuble.

Aucune inscription ne peut être placée ni aux fenêtres des étages ni sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.

Le Promoteur se réserve le droit de faire toute publicité et d'apposer tous panneaux, affiches et/ou fléchages qu'il jugera utiles sur l'immeuble et aux abords de celui-ci et ce, jusqu'à la vente du dernier lot de l'immeuble, sans qu'aucune indemnité ou redevance ne soit due à cet effet à la copropriété.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des lots, ou à côté d'elle, une plaque indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession, d'un modèle admis par l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans l'hypothèse où une profession libérale est exercée dans l'immeuble, il est également permis d'apposer, à l'endroit à indiquer par le syndic, une plaque indiquant le nom de l'occupant et sa profession, d'un modèle admis par l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Chacun des occupants dispose d'une boîte aux lettres sur laquelle peuvent figurer les nom et profession de son titulaire et le numéro de la boîte ; ces inscriptions doivent être du modèle déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

#### **4.6. Location**

Le copropriétaire peut donner sa propriété privative en location ; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que celui-ci ne soit dûment mandaté par écrit.

La location ou l'occupation ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement et du règlement d'ordre intérieur, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

Les copropriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

Les copropriétaires sont tenus d'informer le syndic de la concession d'un droit d'occupation (personnel ou réel).

Le syndic portera à la connaissance des locataires et occupants les modifications au présent règlement, au règlement d'ordre intérieur ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

En cas d'inobservation des présents statuts et du règlement d'ordre intérieur par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail ou par tout autre occupant, le copropriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

#### **4.7. Caves**

Les caves ne peuvent être vendues qu'à des propriétaires d'un lot dans l'immeuble ; elles ne peuvent être louées qu'à des occupants d'un lot dans l'immeuble.

Il est permis aux copropriétaires d'échanger entre eux leur cave par acte authentique soumis à la transcription, sans autorisation préalable de l'association des copropriétaires.

Un copropriétaire peut toujours vendre à un autre copropriétaire sa cave, par acte soumis à la transcription.

#### **4.8. Emplacements de parking**

Comme prévu dans les autorisations délivrées par les autorités compétentes dont question ci-avant, chaque acquéreur d'une unité de logement devra obligatoirement acquérir un emplacement de parking. En cas de revente de l'unité de logement, l'emplacement de parking devra également être vendu avec ladite unité de logement.

Les emplacements de parking peuvent être loués à des personnes n'étant pas propriétaires ou occupants d'un autre lot dans l'immeuble.

Les emplacements de parking ne peuvent être affectés qu'à usage privé, à l'exclusion de tous véhicules commerciaux ou industriels et de tous garages publics.

Aucun atelier de réparation, de dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne peut y être installé.

Sont interdits dans les zones d'accès et les rampes d'accès vers les emplacements de parking et l'aire de manœuvre, le stationnement, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.

L'usage des emplacements de parking doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires et plus spécialement entre vingt-deux heures et sept heures.

Il est interdit de stationner dans l'entrée carrossable, les zones d'accès et les aires de manœuvre afin de ne pas gêner les manœuvres d'entrée et de sortie ni celles des services de secours.

Les usagers doivent se conformer à toutes réglementations décidées par l'assemblée générale ou par le syndic quant à la signalisation dont seraient équipés les accès vers les parkings.

Il est interdit aux propriétaires des emplacements de parking de les déplacer, sauf décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

#### **4.9. Animaux**

Les occupants sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des poissons, des chiens, chats, hamsters et oiseaux en cage.

Ces animaux ne sont pas admis dans les abords, sauf tolérance si son propriétaire dispose et fait usage d'un sac à crottes. En cas de contravention à cette règle, le propriétaire ou l'occupant concerné sera redevable d'une indemnité à fixer par l'assemblée générale statuant à la majorité.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance peut être retirée pour l'animal dont il s'agit par décision du syndic ou du Promoteur (en attendant la désignation d'un syndic et/ou d'un conseil de copropriété).

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à cette décision entraîne le contrevenant au paiement, par jour de retard, d'une somme déterminée par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Ce montant sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision à prendre à la majorité absolue par l'assemblée générale.

#### **4.10. Informations au syndic**

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

#### **Article 5.- Interdictions**

Il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt doivent supporter seuls les frais supplémentaires en résultant, dont les primes d'assurances

complémentaires contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés par l'aggravation des risques.

Il est strictement défendu d'utiliser, dans l'immeuble, des tuyaux d'amenée au gaz en toutes matières sujettes à rupture sous la pression du gaz ; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

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.

## **Article 6.- Transformations**

### **6.1. Modifications des parties communes**

Tous travaux affectant les parties communes ne peuvent être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des deux tiers des voix des propriétaires présents ou représentés et sous la surveillance de l'architecte désigné par ladite assemblée statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des articles 3.82 et 3.89 du Code civil et sans préjudice des éventuelles dispositions dérogatoires spécifiquement convenues dans le présent acte.

S'il s'agit de percer des gros murs ou des murs de refend ou de modifier l'ossature en béton armé, les travaux ne peuvent être exécutés que sous la surveillance d'un architecte, d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désigné par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires dus à l'architecte, ingénieur ou technicien sont à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

En outre, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégage pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux sont exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux pourraient entraîner tant aux éléments privatifs qu'aux parties communes.

### **6.2. Modifications des parties privatives**

Il est interdit aux propriétaires de lots de les diviser en plusieurs lots, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des règles reprises dans les présents statuts en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes.

Le copropriétaire de deux lots situés l'un au-dessus de l'autre et se touchant par plancher et plafond, ou de deux lots l'un à côté de l'autre, peut les réunir en un seul lot. En ce cas, les quotes-parts dans les choses et dépenses communes afférentes aux deux lots sont cumulées.

Cette transformation peut se faire pour autant que les autorisations administratives éventuellement requises (permis d'urbanisme, et caetera) soient obtenues, qu'elle soit effectuée dans les

règles de l'art et qu'elle respecte les droits d'autrui, tant pour les parties privatives que pour les parties communes.

A cet effet, l'autorisation et la surveillance par un architecte ou par un ingénieur désigné par le syndic sont requises, aux frais du copropriétaire désirant opérer cette réunion.

Après avoir réuni deux lots, il est permis ensuite de les rediviser, moyennant respect des mêmes conditions que celles prévues pour la réunion des lots.

Les cloisons de doublage des murs mitoyens et les cloisons des gaines sont des éléments communs et ne peuvent, à ce titre, subir aucune modification sans accord de l'assemblée générale à la majorité requise.

Le Promoteur n'assumera en aucun cas l'introduction et/ou l'obtention d'un permis d'urbanisme éventuellement nécessaire par les modifications demandées par un acquéreur d'un lot. Le cas échéant, ces démarches seront à charge de l'acquéreur.

#### **Article 7.- Système pour recharge de véhicules électriques**

Le sous-sol commun de l'immeuble est pourvu de l'infrastructure de raccordement afin de permettre de procéder ultérieurement à l'installation de points de recharge pour des véhicules électriques.

Il est en outre installé dans le sous-sol commun de l'immeuble un système pour recharge de véhicules électriques. Ledit système est composé d'une partie commune dite pré-équipement collectif et d'une installation privative, décrites au cahier des charges joint en annexe.

Le pré-équipement collectif fait partie des infrastructures communes du complexe immobilier. Conformément aux autorisations obtenues par le Promoteur, il est prévu pour un maximum de 11 emplacements.

Les copropriétaires de ces emplacements de parking dédiés bénéficient d'une faculté de demande d'installation privative complète, mais uniquement aux conditions suivantes :

##### **a) Caractéristiques de l'installation privative :**

- ❖ La borne de recharge pour véhicule électrique ;
- ❖ Le raccordement obligatoire de la borne au système de canalisations électriques préfabriquées ;
- ❖ La pose d'un petit tableau électrique individuel exclusivement prévu pour venir s'insérer sur le système de canalisations électriques préfabriquées, de même marque. Ce tableau comprend les disjoncteurs et différentiels selon les indications techniques fournies par le fabricant et conformément aux réglementations en vigueur ;
- ❖ Le raccordement au système de communication (Ethernet) ;
- ❖ Le contrôle de l'installation par un organisme agréé conformément aux dispositions du RGIE approuvé par l'arrêté royal du 8 septembre 2019.

##### **b) Prise en charge des frais relatifs à l'installation privative :** un avenant (montant du supplément et délai complémentaire éventuel) à charge du copropriétaire concerné sera établi (sauf point c) ci-après).

- c) Réalisation de l'installation privative après la réception provisoire des parties communes : au-delà de la date de réception provisoire des parties communes, le copropriétaire d'un emplacement dédié qui souhaite faire installer une installation privative pour véhicule électrique devra obligatoirement :
- ❖ Conformément à l'article 3.82 du Code civil, prévenir le syndic au moins deux (2) mois avant le début des travaux ;
  - ❖ Faire réaliser les travaux par un installateur spécialisé désigné par le Promoteur durant trois ans à dater de la première assemblée générale des copropriétaires ;
  - ❖ Faire installer une borne de recharge dont les caractéristiques sont décrites au cahier des charges joint au présent acte ;
  - ❖ Prendre en charge l'intégralité des démarches et du coût des travaux de l'installation privative qui, pour rappel, devront impérativement être réalisés par l'installateur spécialisé garantissant d'une part des travaux dans le respect des normes, usages en vigueur et selon les règles de l'art, et d'autre part, que l'installation privative projetée ne mette pas en péril la sécurité ni la pérennité du complexe immobilier.

Le système de recharge étant partagé entre les emplacements dédiés, tout nouvel ajout d'une installation privative sur ce système peut occasionner une impossibilité de recharge temporaire : les copropriétaires concernés ne peuvent se prévaloir d'un trouble de jouissance quelle que soit la durée des travaux pour réclamer des dommages et intérêts. Le syndic ou l'électricien installateur agréé devra obligatoirement informer les copropriétaires concernés de la date et du délai de coupure avant toute intervention.

Les bornes de recharge pour véhicule électrique seront opérées à distance par une société spécialisée - nommée ci-après C.P.O. pour *Charge Point Operator* – qui devra assurer la refacturation et assumer une assistance à distance. Ce service est obligatoire dès qu'un emplacement de parking dédié est connecté au système de pré-équipement collectif. Les bornes seront opérables à distance via un protocole de communication de type OCPP (Open Charge Point Protocol). Un seul C.P.O. respectant le protocole précité devra être désigné par les copropriétaires des emplacements de parking dédiés. Un ou deux C.P.O. seront en principe présentés par le Promoteur lors de la première assemblée générale des copropriétaires. Tout comme les frais relatifs à la consommation électrique des puisages aux bornes de recharge, les coûts pour les services du C.P.O. sont des charges privatives.

Le système de recharge pour véhicules électriques requiert une connexion permanente au réseau internet via un réseau interne câblé LAN/Ethernet pour fonctionner, tel que visé à l'article 7 bis.

**Article 7 ter.- Connexion à un réseau de transfert de données issues des installations techniques communes**

Il est installé dans l'immeuble un dispositif technique commun permettant l'envoi de données suivant un volume et une vitesse de connexion définis en fonction des installations techniques prévues. Le contrat de fourniture d'accès au réseau de transfert de données et le contrat de système de collecte et de gestion des données conclus par le Promoteur seront obligatoirement cédés à la copropriété lors de la réception provisoire des parties communes. Ces contrats seront souscrits pour une durée minimale de trois (3) ans afin de permettre la configuration et la stabilisation du système technique.

Le réseau de transfert de données est un réseau technique sécurisé qui ne pourra être utilisé à des fins privatives. S'agissant de services indispensables à plusieurs usages communs, le maintien d'une connexion permanente au réseau est requis et les frais d'abonnements sont des charges communes.

### **Chapitre III.- Travaux - Réparations - Entretien**

#### **Article 8.- Généralités**

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires, suivant la quote-part de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où la loi ou les statuts en décident autrement.

#### **Article 8bis.- Genre de réparations et travaux**

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- actes conservatoires et d'administration provisoire ;
- autres réparations ou travaux.

#### **Article 9.- Réparations ou travaux**

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux et réparations ayant un caractère conservatoire ou d'administration provisoire, sans devoir en demander l'autorisation à l'assemblée générale, et les copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle.

Sont assimilés à des travaux et réparations conservatoires ou d'administration provisoire, tous les travaux et réparations nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, tels que ceux-ci sont fixés dans le "Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments" (C.S.T.C.) disponible sur le site <http://www.cstc.be> (la dernière édition devant être prise en considération).

#### **Article 10.- Autres réparations ou travaux**

Les autres travaux et réparations ne peuvent être décidés qu'à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des actes conservatoires ou d'administration provisoire qui relèvent de la mission du syndic, actes dont question à l'article précédent.

**Article 10 bis. Travaux aux parties communes - droits des copropriétaires et des opérateurs de service d'utilité publique agréés**

Il est loisible à chacun des copropriétaires de modifier à ses frais la chose commune, pourvu qu'il n'en change pas la destination et qu'il ne nuise pas aux droits de ses consorts.

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

A cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée.

Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires, peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux d'optimisation de l'infrastructure. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué dans le présent alinéa.

Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui suivent la réception de leur envoi recommandé.

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

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

Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possible pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui.

Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou à l'opérateur de service d'utilité publique concerné.

#### **Article 11.- Servitudes relatives aux travaux**

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs locaux privatifs (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes ; il en sera de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs locaux, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs, et caetera, exécutant des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou aux parties privées appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec toute la célérité désirable.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au trente et un août.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur local privatif à un mandataire, dont le nom et l'adresse devront être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux locaux privatifs, si la chose est nécessaire.

Tout contrevenant à cette disposition supporterait exclusivement les frais supplémentaires résultant de l'omission.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes, qui seront décidées d'après les règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

De même, pendant toute la durée des travaux, les copropriétaires devront également supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs au cours des travaux aux parties communes ou autres parties privatives de l'immeuble.

Les hommes de métier pourront donc avoir accès dans les parties où devront s'effectuer lesdits travaux et les matériaux à mettre en œuvre pourront donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.

Si un copropriétaire fait effectuer ultérieurement des travaux d'une certaine importance, le syndic pourra exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour.

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux ou autres seront nettement délimités par le syndic.

Le copropriétaire responsable des travaux sera tenu de remettre en état parfait ledit emplacement et ses abords ; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic aura le droit de faire procéder d'office et aux frais du copropriétaire concerné, aux travaux nécessaires, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Les frais seront supportés par le copropriétaire intéressé.

#### **Article 12.- Nettoyage**

Le service de nettoyage des parties communes et l'évacuation des ordures ménagères est assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus par la loi, le présent règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et par les autorités administratives.

Le personnel d'entretien est chargé du nettoyage des parties communes.

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative pour pourvoir à son remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes, notamment des trottoirs, accès, halls, cages d'escaliers, aire de manœuvre vers les sous-sols, couloirs des caves, etc.

### **Article 13.- Abords et jardins**

Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation des jardins au rez-de-chaussée à jouissance privative et des abords, et notamment, tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations, il appartient au syndic de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage, selon les modalités prévues dans le présent règlement de copropriété ou le règlement d'ordre intérieur.

Les frais à en résulter constituent des charges communes et sont répartis comme tels entre tous les copropriétaires.

Les copropriétaires ayant la jouissance privative d'un jardin au rez-de-chaussée doivent entretenir de manière régulière et à leurs frais exclusifs le jardin en question. A défaut, le syndic est autorisé à prendre toutes mesures pour y suppléer aux frais exclusifs du copropriétaire défaillant, à charge pour ce dernier de rembourser à la copropriété les frais qui ont été facturés à cette dernière relativement à leur partie de jardin.

## **Chapitre IV.- Charges communes**

### **Article 14.- Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes**

Les charges communes peuvent être divisées en :

1) charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes fixées, en principe, en fonction de la valeur respective de leur lot ;

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

Sont notamment considérées comme **charges communes générales** :

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires ; les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité, celles d'entretien et la réparation des parties communes, le salaire du personnel

d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble ;

b) les frais d'administration, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, les frais de correspondance ;

c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires ;

d) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires ;

e) l'entretien des abords et des espaces verts (sans préjudice des dispositions applicables aux jardins dont la jouissance exclusive est attribuée à un copropriétaire), des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sols ;

f) les indemnités ou frais de procédure dus par la copropriété ;

g) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit ;

h) les taxes communales (canalisations, taxe hygiénique,...) ;

i) l'entretien de la batterie de secours pour l'exutoire de fumée.

(liste non exhaustive)

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes. Ces quotités dans les charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Sont considérées comme **charges communes particulières** :

les frais d'entretien et de réparation des parties communes spécifiques à chaque bloc (A, B, C et D) ou aux sous-sols communs, utilisés uniquement par les propriétaires spécifiques à chaque bloc ou aux sous-sols communs ; les charges nées des besoins communs de chaque bloc et des sous-sols communs comme le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun spécifique à chaque bloc et aux sous-sols communs, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de chaque bloc ou des sous-sols communs.

On distingue dès lors :

a) **Les charges communes particulières de chacun des Blocs A et B** qui se rapportent aux parties communes destinées uniquement audit bloc, telles que les halls des étages et leurs réduits, les dégagements, paliers, escaliers, l'ouvre porte automatique, le parlophone, de même que l'ascenseur etc. En conséquence, ces charges communes particulières seront supportées exclusivement par les copropriétaires dudit bloc.

b) **Les charges communes particulières des Blocs A et B** qui se rapportent aux parties communes destinées uniquement auxdits blocs, telles que l'entrée au rez-de-chaussée et le local vélos du rez-de-chaussée.

En conséquence, ces charges communes particulières seront supportées exclusivement par les copropriétaires desdits blocs.

c) **Les charges communes particulières de chacun des Blocs C et D** qui se rapportent aux parties communes destinées uniquement audit bloc, telles que l'entrée au rez-de-chaussée, les halls des étages et leurs réduits, les dégagements, paliers, escaliers, l'ouvre porte automatique, le parlophone, de même que l'ascenseur etc. En conséquence, ces charges communes particulières seront supportées exclusivement par les copropriétaires dudit bloc.

d) **Les charges communes particulières des sous-sols** qui se rapportent aux parties communes destinées uniquement auxdits sous-sols, telles que l'entrée aux sous-sols, le revêtement des accès et des emplacements de parking, l'éclairage, le système de ventilation spécifique au garage, les portes sectionnelles, les rampes et feux de signalisation etc. En conséquence, ces charges communes particulières seront supportées exclusivement par les copropriétaires des sous-sols.

Pour ces charges, seuls les copropriétaires concernés prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

#### **Premières charges communes**

Les premières charges communes à payer ou à rembourser au syndic ou au Promoteur (en attendant la désignation d'un syndic et ou d'un conseil de copropriété) sont :

1. les frais de raccordements et le coût du placement et de l'ouverture des compteurs communs pour le gaz, l'eau et l'électricité ;
2. le coût des consommations d'eau, de gaz et d'électricité pour l'usage des parties communes ;
3. les primes des polices d'assurances contractées par le syndic ou par la société « La Croisée des Champs » ;
4. il est ici précisé que l'assurance « Tous Risques Chantier » du Promoteur-constructeur ne sera pas transférée ;
5. les premiers frais de chauffage des parties communes, s'il y a lieu.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes.

#### **Article 15.- Chauffage - Eau chaude sanitaire**

L'immeuble est doté d'une installation de chauffage commune, laquelle produira l'eau chaude sanitaire pour chacun des lots. Chaque appartement ou studio est pourvu d'un compteur de passage/répartiteur/calorimètre enregistrant la quantité de calories consommée par ses occupants.

Les frais d'entretien de l'installation collective sont à charge de chacun des copropriétaires dès la réception provisoire de son appartement ou studio.

#### **Article 15bis.- Réseau de chaleur par géothermie**

Le Promoteur envisage le développement d'un réseau de chaleur par géothermie lors des phases ultérieures du projet immobilier « GREEN STATION Gembloux ».

Dans l'hypothèse où un réseau de chaleur serait mis en place lors d'une phase ultérieure, l'immeuble faisant l'objet des présents statuts devra obligatoirement s'y raccorder et supprimer les productions d'énergie utilisant des énergies fossiles, aux frais exclusifs des copropriétaires dudit immeuble proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes.

#### **Article 16.- Eau froide**

Chaque lot est pourvu d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

Les frais de consommation y afférents et la location des compteurs seront supportés exclusivement et totalement par son propriétaire ou occupant.

La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au précédent paragraphe relève d'un compteur spécifique.

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur, sont répartis entre les propriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, sauf au syndic à établir des compteurs de passage dont la consommation sera imputée aux consommateurs effectifs.

L'immeuble est également pourvu d'un ou plusieurs robinets extérieurs destinés aux besoins en eau des parties communes de l'immeuble. Ils sont alimentés en eau via la citerne d'eau de pluie.

#### **Article 17.- Électricité**

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes et pour l'alimentation en force motrice des ascenseurs.

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constituent une charge commune à répartir au prorata des quotes-parts possédées par chaque propriétaire dans les parties communes, sans préjudice aux charges particulières dues par certains copropriétaires.

Chaque lot est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants. Les locations de ces compteurs et les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par ces propriétaires ou occupants.

Des panneaux solaires photovoltaïques pour l'alimentation en électricité pour l'usage des parties communes sont installés sur le toit.

L'accès pour l'entretien de ces panneaux s'effectue depuis l'exutoire situé au plafond de la cage d'escalier des blocs C et D.

#### **Article 18.- Impôts**

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

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

#### **Article 19.- Charges dues au fait d'un copropriétaire**

La peinture de la face extérieure des portes palières est une charge commune. Toutefois, les frais résultant d'une réparation causée par l'occupant sont à sa charge ou, à défaut de paiement, à charge du copropriétaire du lot concerné.

De même, les frais qui seraient exposés par la copropriété aux terrasses et balcons et jardin d'hiver dont la jouissance privative a été attribuée à un lot doivent être remboursés par le copropriétaire concerné s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus de son fait.

D'une manière générale, dans le cas où un copropriétaire ou son locataire ou occupant augmenterait les charges communes par son fait, il devra supporter seul cette augmentation.

#### **Article 20.- Recettes au profit des parties communes**

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

#### **Article 21.- Modification de la répartition des charges**

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

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

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic doit établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte, sans que ce décompte doive remonter à plus de cinq ans.

Ce décompte doit être approuvé, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

Ce décompte reprendra les sommes à rembourser à chaque copropriétaire dont les quotités dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque copropriétaire dont les quotités dans les charges ont été revues à la hausse.

Ces paiements doivent s'effectuer sans intérêt dans les deux mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.

La créance ou la dette dont question ci-avant est réputée prescrite pour la période excédant cinq ans avant la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes.

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire prorata temporis. La date à prendre en considération est celle du jour où la cession a eu date certaine.

## **Article 22.- Cession d'un lot**

### **22.1. Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot**

Dans la perspective d'un acte juridique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, transmet au copropriétaire entrant, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, l'offre d'achat ou 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 dont question ci-après ;

2) le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaire ou extrajudiciaire ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu des paragraphes 1<sup>er</sup> et 2 de l'article 3.94 du Code civil ;

3) la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété ;

4) le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété et des montants en jeu ;

5) les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges de deux dernières années ;

6) une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant avise les parties de la carence du syndic si celui-ci omet de répondre totalement ou partiellement dans les quinze jours de la demande.

### **22.2. Obligations du notaire**

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de transfert pour cause de mort d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir le syndic, par lettre recommandée, de lui transmettre les informations et documents suivants outre, le cas échéant, l'actualisation des informations visées au point 22.1. ci-avant :

1) le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

2) un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3) un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4) un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Si le copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris au point 22.1. du présent article et que la convention sous seing privé ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le notaire requiert le syndic, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

Le notaire transmet ensuite ces documents au copropriétaire entrant.

A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande visée au point 22.2. du présent article, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

### 22.3. Obligation à la dette

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point 22.2. du présent article sous les numéros 1), 2), 3) et 4) ainsi que les charges ordinaires à partir du jour où il peut jouir des parties communes.

Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le copropriétaire entrant est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

En cas de transmission de la propriété d'un lot :

1) le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il ne pouvait plus jouir des parties communes ; le décompte est établi par le syndic ; la quote-part du lot dans le fonds de roulement est remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant ;

2) la quote-part du copropriétaire sortant dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association, sans préjudice à une convention des parties portant sur le remboursement par le cessionnaire au cédant d'un montant égal à cette quote-part ou à une partie de celle-ci.

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

On entend par "**fonds de réserve**", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture ;

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

4) En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot ou de démembrement entre vifs du droit de propriété sur un lot, le notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours, de la date de passation de l'acte authentique, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et éventuellement future des personnes concernées et, le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 3.87, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2 du Code civil.

#### **22.4. Décomptes**

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

Tous les frais résultants directement ou indirectement de la rédaction des décomptes et de la transmission des informations visées aux points 22.1. et 22.2. du présent article par le syndic lors de la cession d'un lot sont supportés par le copropriétaire sortant.

#### **22.5. Arriérés de charges**

Lors de la passation de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires, en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu des paragraphes 1 à 3 de l'article 3.94 du Code civil.

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 copropriétaire sortant conteste ces arriérés ou frais, le notaire instrumentant en avise le syndic par lettre recommandée à la poste envoyée dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique.

A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie-arrêt exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la date de l'envoi de la lettre recommandée visée à l'alinéa précédent, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au copropriétaire sortant, sous réserve du point 22.6. ci-après.

#### **22.6. Privilège**

L'association des copropriétaires dispose d'un privilège immobilier sur le lot dans un immeuble ou groupe d'immeubles bâtis pour les charges dues relativement à ce lot. Ce privilège immobilier est limité aux charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent. Il prend rang, sans obligation d'inscription, après le privilège des frais de justice prévu à l'article 17, le privilège visé à l'article 114 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances et les privilèges inscrits antérieurement.

Le syndic devra veiller à informer le notaire instrumentant de toutes actualisations du décompte des charges dues par le copropriétaire sortant.

Lors de la cession d'un lot, le syndic doit remplir toutes les obligations découlant des articles 3.94 et 3.95 du Code civil. Il devra, en outre, à délivrer, soit au copropriétaire sortant, soit au notaire instrumentant, dans les trois jours ouvrables qui suivent la demande, une attestation relatant que toutes les dettes dues par le copropriétaire sortant sont payées. Il en résulte que l'association des copropriétaires ne pourrait plus se prévaloir du privilège immobilier visé par l'article 27 7° de la loi hypothécaire.

Lors de la cession d'un lot, si le syndic ne remplit pas toutes ou partie des obligations découlant des articles 3.94 et 3.95 du Code civil et du présent règlement de copropriété, il sera tenu responsable du paiement de tous les arriérés dus par le copropriétaire sortant à l'égard de l'association des copropriétaires, sans préjudice à tous recours qu'il pourrait avoir contre le copropriétaire sortant. Dans ce cas, l'association des copropriétaires ne disposera d'aucun droit qui serait de nature à nuire au copropriétaire entrant.

#### **Article 23.- Fonds de roulement**

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de trois mois en fonction du nombre de quotes-parts qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble.

Le syndic se charge de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'un lot de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble.

Le montant initial de cette provision est fixé par le syndic sur base des évaluations et est exigible au plus tard lors de la prise de possession de chaque élément privatif. Toutefois, il est loisible au Promoteur de réclamer le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de tout lot lors de la signature de son acte authentique d'acquisition.

#### **Article 24.- Fonds de réserve**

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent (5%) de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes (4/5èmes) de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic peut faire appel à une provision supplémentaire dont le montant est fixé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

L'assemblée générale peut ensuite décider de dispositions particulières pour la gestion de ce fonds de réserve, sans préjudice des obligations légales imposées au syndic.

En aucun cas le Promoteur ne contribuera au fonds de réserve.

#### **Article 25.- Solidarité - Paiement des charges communes**

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus au paiement de ces charges.

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

Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve.

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourt de plein droit et sans mise en demeure une indemnité d'un euro par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard est portée de plein droit à deux euros par jour de retard à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. Les indemnités versées sont réunies et font partie du fonds de réserve.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, peuvent être poursuivis en justice par le syndic.

Le syndic peut en outre réclamer une somme complémentaire de huit euros au premier rappel, de douze euros au deuxième rappel, de vingt-cinq euros à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de quatre-vingts euros de frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'association des copropriétaires. L'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés peut donner mandat au syndic de souscrire, au nom de l'association des copropriétaires, une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.

Le règlement des charges communes échues ou résultant du décompte ou des décomptes établis par le syndic ne peut en aucun cas se faire au moyen du fonds de roulement, lequel doit demeurer intact.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de la signature du présent acte.

En cas de mise en œuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celle(s)-ci sur base de la formule :

indemnité de base multiplié par index nouveau

index de départ

L'indice nouveau sera celui du mois précédent celui où la sanction doit être appliquée.

### **Article 26.- Recouvrement des charges communes**

Le syndic, en sa qualité d'organe de l'association des copropriétaires, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

A cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

a) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers ;

b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, cession des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils sont défaillants envers la copropriété.

Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne peut s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui aura donné quittance ;

c) à réclamer aux copropriétaires, en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble, la quotité du défaillant dans les charges communes, à titre de provision.

Tous les copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

#### **Article 27.- Comptes annuels du syndic**

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée, et conformément aux dispositions légales.

L'assemblée générale, statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.

Le syndic présente annuellement les comptes de l'association des copropriétaires à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

Ce compte annuel du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, est clôturé en fin d'année comptable, dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte annuel en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

## **Chapitre V.- Association des copropriétaires - Assurances**

### **Article 28.- Renvoi au règlement d'ordre intérieur**

Pour tout ce qui concerne l'association des copropriétaires (fonctionnement, organes, etc.) et les assurances, il est renvoyé au règlement d'ordre intérieur.

## **Chapitre VI.- Dispositions générales**

### **Article 29.- Renvoi au Code civil**

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 3.68 à 3.100 du Code civil. Les stipulations qu'ils contiennent sont réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.

### **Article 30.- Langues**

La langue officielle de l'association des copropriétaires est le français.

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

### **Article 31.- Règlement d'ordre intérieur**

L'immeuble est également régi par un règlement d'ordre intérieur notamment opposable par ceux à qui il est opposable. Ce règlement ne sera pas transcrit et demeurera ci-annexé et signé par les comparantes et le notaire.

Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

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

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

|                             |
|-----------------------------|
| <b>DISPOSITIONS FINALES</b> |
|-----------------------------|

### **Transcription hypothécaire**

Le présent acte sera transcrit à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

#### **Dispense d'inscription d'office**

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale compétente est formellement dispensée de prendre inscription d'office en vertu des présentes.

#### **Dispositions transitoires**

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

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

- 1) la première assemblée générale des copropriétaires sera réunie par le Promoteur qui en assurera la présidence ;
- 2) un ou deux syndics seront, en principe, présentés par le Promoteur lors de la première assemblée générale ;
- 3) les polices d'assurance souscrites par le Promoteur seront maintenues jusqu'à leur terme et, au plus tôt, un mois après la première assemblée générale.

#### **Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par les comparantes en leurs sièges ci-dessus indiqués.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion du complexe immobilier, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Namur, faute de quoi, le domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même.

#### **Certificat d'état-civil et identité**

Le notaire instrumentant :

. déclare avoir identifié les comparantes (personnes physiques) au vu de leur carte d'identité.

. certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance et domicile des comparantes (personnes physiques), au vu des documents requis par la loi.

#### **DROIT D'ECRITURE**

Droit d'écriture perçu : cent euros (100 EUR)

Conformément à l'article 9 de la Loi de Ventôse, et dûment informés par le(s) notaire(s) soussigné(s) qu'il est loisible à chacun d'eux de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, lors de l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, les comparantes ont déclaré avoir requis le(s) notaire(s) soussigné(s) de passer le présent acte sans l'intervention d'un autre notaire ou d'un conseil.

*Les comparantes déclarent avoir reçu le projet du présent acte le vingt-quatre octobre deux mille vingt-trois ; elles reconnaissent avoir disposé d'un délai suffisant pour en prendre connaissance.*

**DONT ACTE,**

Fait et passé, aux lieu et date indiqués ci-dessus,

Et, après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les comparantes, en personne ou représentées comme il est dit, ont signé avec le notaire.



Rh. de le Court

## eRegistration - Hypotheekformaliteit

### Hypotheekrelaas

Akte van notaris Pierre HAMES te Namur van 17/11/2023,  
repertorium 2023/92933

Enregistré au bureau hypothécaire de : Namur November 27, 2023 (27-11-2023)

**Ref. : 45-T-27/11/2023-15158**

Bedrag : deux cent quarante euros (€ 240,00)

Te storten op rek IBAN BE60 679200302370 - BIC PCHQBEBB

De hypotheekbewaarder

geprint door iNot

## eRegistration - Formalité d'enregistrement

### Mention d'enregistrement

Annexe eRegistration

Annexe à l'acte du notaire Pierre HAMES à Namur le 17/11/2023,  
répertoire 2023/92933

Rôle(s): 132 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE NAMUR le huit  
décembre deux mille vingt-trois (08-12-2023)

Référence ASSP (6) Volume 0 Folio 100 Case 5308

Droits perçus: cent euros zéro eurocent (€ 100,00)

Le receveur

Imprimé par iNot

## eRegistration - Formalité d'enregistrement

### Mention d'enregistrement

Acte du notaire Pierre HAMES à Namur le 17/11/2023,  
répertoire 2023/92933

Rôle(s): 82 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE NAMUR le huit  
décembre deux mille vingt-trois (08-12-2023)

Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 26100

Droits perçus: cinquante euros zéro eurocent (€ 50,00)

Référence STIPAD:

Le receveur

Imprimé par iNot