

Gestionnaire : WV – 19-00-1316/001
Enregistrement : AA Bx1 1
Transcription : Bx1 2
Droit d'écriture de € 50,00 payé sur déclaration du Notaire instrumentant

Numéro de répertoire : 013044
Perception proposée : € 50,00
Annexe(s) : 3 - € 100,00
Expédition : 1

**STATUTS DE LA COPROPRIETE DE
LA RÉSIDENCE « CITYGATE I – GOUJONS »**
Sise à B-1070 Anderlecht, Rue des Goujons 80 – Rue des Goujons 80.
**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE
CITYGATE I – GOUJONS**
Ayant son siège à B-1070 Anderlecht, Rue des Prévinaires 80.

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN.
Le vingt-deux décembre.

Devant nous, **Maître David Indekeu**, Notaire à Bruxelles, et **Maître Lorette Rousseau**, Notaire à Saint-Josse-ten-Noode, exerçant sa fonction au sein de la Société à Responsabilité Limitée LORETTE ROUSSEAU, CATHERINE HATERT & JOOST DE POTTER, NOTAIRES ASSOCIES, EN ABREGE : ROUSSEAU, HATERT & DE POTTER, NOTAIRES ASSOCIES, ayant son siège à B-1210 Saint-Josse-ten-Noode, Rue Royale 207, inscrite au Registre des Personnes Morales sous le numéro d'entreprise TVA BE (0)692.642.158/RPM Bruxelles.

A B-1080 Molenbeek-Saint-Jean, Rue Gabrielle Petit 6.

ONT COMPARU :

1. L'organisme de droit public **SOCIETE DE DEVELOPPEMENT POUR LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**, ayant son siège à B-1080 Molenbeek-Saint-Jean, Rue Gabrielle Petit 6, inscrite au Registre des Personnes Morales sous le numéro d'entreprise TVA BE (0)215.984.554/RPM Bruxelles.

Organisme de droit public dont les statuts ont été approuvés par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 décembre 1999, paru au Moniteur belge du 05 février 2000, non modifiés à ce jour.

Agissant dans le cadre de sa mission légale résultant de l'Ordonnance du 20 mai 1999, parue au Moniteur belge du 29 juillet 1999.

Ici représentée par Monsieur BABIKOW Nicolas Stéphane Michel, domicilié à B-1400 Nivelles, Rue de Varsovie 15, agissant en vertu de la délégation de signature reçue par le Notaire Vroninks Vincent, à Ixelles, le 14 décembre 2020, dont une expédition est demeurée annexée à l'acte authentique de superficie reçu par le Notaire Lorette Rousseau, à Saint-Josse-ten-Noode, et le Notaire David Indekeu, à Bruxelles, ce jour, antérieurement aux présentes.

Ci-après dénommée « **citydev.brussels** » et/ou « **le Propriétaire résiduaire** ».

2. La Société Anonyme **IMMO LOUIS DE WAELE**, ayant son siège à B-1170 Watermael-Boitsfort, Chaussée de La Hulpe 185, inscrite au Registre des Personnes Morales sous le numéro d'entreprise TVA BE (0)419.245.579/RPM Bruxelles.

Société constituée sous la dénomination ALCOR aux termes de l'acte authentique reçu par le Notaire Arthur Dhont, ayant résidé à Saint-Josse-ten-Noode, le 09 mars 1979, publié aux Annexes au Moniteur Belge du 29 mars 1979, sous le numéro 521-21.

Société dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois aux termes du procès-verbal dressé par le Notaire Sophie Maquet, à Bruxelles, le 20 juillet 2021, publié aux Annexes du Moniteur belge du 17 août 2021, sous le numéro 21098513.

Société dont la dénomination a été modifiée, en adoptant la dénomination actuelle,

aux termes du procès-verbal dressé par le Notaire Stijn Joye, à Bruxelles, le 28 février 2017, publié aux Annexes du Moniteur belge du 20 mars 2017, sous le numéro 17041682.

Société dont le siège a été transféré à l'adresse actuelle en vertu de la décision prise par le Conseil d'Administration réuni le 27 juin 2018, publiée aux Annexes du Moniteur belge du 07 août 2018, sous le numéro 18122236.

Ici représentée par Monsieur JACQUET Renaud Pierre Jean, domicilié à B-1420 Braine-l'Alleud, Avenue de l'Aiglon 17, agissant en vertu de la procuration authentique digitale reçue par le Notaire David Indekeu, à Bruxelles, le 21 décembre 2021, dont une expédition est demeurée annexée à l'acte authentique de superficie reçu par le Notaire Lorette Rousseau, à Saint-Josse-ten-Noode, et le Notaire David Indekeu, à Bruxelles, ce jour, antérieurement aux présentes.

Ci-après dénommée « **Immo Louis De Waele** » et/ou « **le Superficiaire** » et/ou « **le Promoteur** ».

Les sociétés comparantes préqualifiées sub. 1 et sub. 2 sont dénommées ci-après ensemble « **les Comparants** » et/ou « **les Parties** ».

LESQUELLES COMPARANTS, REPRÉSENTÉS COMME DIT EST, PRÉALABLEMENT AUX STATUTS DE LA COPROPRIÉTÉ DE LA RESIDENCE CITYGATE I – GOUJONS, OBJET DU PRESENT ACTE, NOUS ONT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

EXPOSE PREALABLE

1. citydev.brussels et Immo Louis De Waele sont actuellement respectivement titulaires des droits résiduels de propriété grevés d'un droit réel de superficie et superficiaire des biens immeubles ci-après plus amplement décrits :

DESCRIPTION DES BIENS :

COMMUNE D'ANDERLECHT – Cinquième division

Un terrain (à bâtir), faisant l'angle de la Rue des Goujons, où il est coté sous le numéro 63, et de la Rue Prévinaire, où il est coté sous les numéros 72-74-76, composé des parcelles de terrain suivantes :

(i) Une parcelle de terrain, sise Rue Prévinaire 72, cadastrée ou l'ayant été, selon titre de propriété et extraite récent de la matrice cadastrale datant d'il y a moins d'un an section C, numéro 227/D/3, portant l'identifiant cadastral parcellaire C 0227 D 3 P0004, pour une superficie totale de cinq ares vingt-cinq centiares (05a 25ca).

Revenu cadastral non-indexé : Cinq euros (€ 5,00).

(ii) Une parcelle de terrain, sise Rue des Goujons 63, cadastrée ou l'ayant été, selon titre de propriété et extraite récent de la matrice cadastrale datant d'il y a moins d'un an section C, numéro 227/A/3, portant l'identifiant cadastral parcellaire C 0227 A 3 P0000, pour une superficie totale de quatre ares seize centiares (04a 16ca).

Revenu cadastral non-indexé : Quatre euros (€ 4,00).

(iii) Une parcelle de terrain, sise Rue Prévinaire 74-76, cadastrée ou l'ayant été, selon titre de propriété et extraite récent de la matrice cadastrale datant d'il y a moins d'un an section C, numéro 227/H/3, portant l'identifiant cadastral parcellaire C 0227 H 3 P0000, pour une superficie totale de quatre ares quarante-huit centiares (04a 48ca).

Revenu cadastral non-indexé : Quatre euros (€ 4,00).

(iv) Une parcelle de terrain, sise Rue Prévinaire, cadastrée ou l'ayant été, selon titre de propriété et extraite récent de la matrice cadastrale datant d'il y a moins d'un an section C, numéro 227/M/3, portant l'identifiant cadastral parcellaire C 0227 M 3 P0000, pour une superficie totale de cinq ares cinquante-six centiares (05a 56ca).

Revenu cadastral non-indexé : Cinq euros (€ 5,00).

(v) Une parcelle de terrain, sise Rue Prévinaire, cadastrée ou l'ayant été, selon

titre de propriété et extraite récent de la matrice cadastrale datant d'il y a moins d'un an section C, numéro 274/E/2, portant l'identifiant cadastral parcellaire C 0274 E 2 P0000, pour une superficie totale de quatre centiares (04ca).

Revenu cadastral non-indexé : Zéro euro (€ 0,00).

Le terrain (à bâtir), composé des parcelles de terrain ci-avant plus amplement décrites, étant ci-après également dénommés ensemble « **le Terrain d'Assiette** ».

ORIGINE DE PROPRIETE

Le Propriétaire résiduaire déclare être propriétaire du Terrain d'Assiette pour l'avoir acquis de la manière suivante :

- *Partiellement*, notamment en ce qui concerne les parcelles de terrain portant actuellement respectivement les identifiants cadastraux parcellaires C 0227 A 3 P0000 et C 0227 M 3 P0000, pour les avoir acquis de la COMMUNE D'ANDERLECHT aux termes de l'acte authentique reçu par le Notaire Catherine Hatert, à Saint-Josse-ten-Noode, le 10 novembre 2016, transcrit au deuxième Bureau des Hypothèques de Bruxelles, le 24 novembre 2016, sous le numéro de formalité 49-T-24/11/2016-13944.

- *Partiellement*, notamment en ce qui concerne la parcelle de terrain portant actuellement l'identifiant cadastral parcellaire C 0227 D 3 P0004, *pour partie*, notamment la partie portant antérieurement l'identifiant cadastral parcellaire C 0227 D 3 P0002, pour l'avoir acquis de Monsieur MASSELIS Bram aux termes de l'acte authentique reçu par le Notaire Catherine Hatert, à Saint-Josse-ten-Noode, et le Notaire Willem Muyshondt, à Halle, le 22 novembre 2016, transcrit au deuxième Bureau des Hypothèques de Bruxelles, le 24 novembre 2016, sous le numéro de formalité 49-T-24/11/2016-13936, et *pour partie*, notamment la partie portant antérieurement l'identifiant cadastral parcellaire C 0227 D 3 P0003, pour l'avoir acquis de Monsieur DEHANTSCHUTTER Floris et de son épouse Madame BAILLY Virginie aux termes de l'acte authentique reçu par le Notaire Catherine Hatert, à Saint-Josse-ten-Noode, à l'intervention du Notaire An-Katrien Van Laer, à Herne, le 18 août 2016, transcrit au deuxième Bureau des Hypothèques de Bruxelles, le 29 août 2016, sous le numéro de formalité 49-T-29/08/2016-10067.

Monsieur MASSELIS Bram était propriétaire de la partie portant antérieurement l'identifiant cadastral parcellaire C 0227 D 3 P0002 pour l'avoir acquis de Monsieur THIRIFAYS Lucien Armand Ghislain, qui en était propriétaire depuis plus de trente ans à compter de ce jour, aux termes de l'acte authentique reçu par le Notaire Jos Muyshondt, ayant résidé à Halle, à l'intervention du Notaire Michel Cornelis, ayant résidé à Anderlecht, le 30 mars 2006, transcrit au deuxième Bureau des Hypothèques de Bruxelles, le 04 avril 2006, sous le numéro de formalité 49-T-04/04/2006-04030.

Monsieur DEHANTSCHUTTER Floris et son épouse Madame BAILLY Virginie étaient propriétaires de la partie portant antérieurement l'identifiant cadastral parcellaire C 0227 D 3 P0003 pour l'avoir acquis de Monsieur VERKENS Lieven et Madame MARIT Liesbeth Geert aux termes de l'acte authentique reçu par le Notaire An-Katrien Van Laer, à Herne, et le Notaire Jos Muyshondt, ayant résidé à Halle, le 29 janvier 2009, transcrit au deuxième Bureau des Hypothèques de Bruxelles, le 20 février 2009, sous le numéro de formalité 49-T-20/02/2009-01884.

Monsieur VERKENS Lieven et Madame MARIT Liesbeth Geert étaient propriétaires de la partie portant antérieurement l'identifiant cadastral parcellaire C 0227 D 3 P0003 pour l'avoir acquis de Monsieur THIRIFAYS Lucien Armand Ghislain, qui en était propriétaire depuis plus de trente ans à compter de ce jour, aux termes de l'acte authentique reçu par le Notaire Jos Muyshondt, ayant résidé à Halle, à l'intervention du Notaire Michel Cornelis, ayant résidé à Anderlecht, le 30 mars 2006, transcrit au deuxième Bureau des Hypothèques de Bruxelles, le 04 avril 2006, sous le numéro de

formalité 49-T-04/04/2006-04030.

- *Partiellement*, notamment en ce qui concerne la parcelle de terrain portant actuellement l'identifiant cadastral parcellaire C 0227 H 3 P0000, pour l'avoir acquis de la Société Anonyme ROEMMO INVEST aux termes de l'acte authentique reçu par le Notaire Catherine Hatert, à Saint-Josse-ten-Noode, à l'intervention du Notaire Eric Spruyt, ayant résidé à Bruxelles, le 14 mai 2013, transcrit au deuxième Bureau des Hypothèques de Bruxelles, le 21 mai 2013, sous le numéro de formalité 49-T-21/05/2013-05729.

La Société Anonyme ROEMMO INVEST était propriétaire de la parcelle de terrain portant actuellement l'identifiant cadastral parcellaire C 0227 H 3 P0000 pour se l'être vu adjugée définitivement, dans le cadre de la vente publique sur faillite de la Société Anonyme GRANDE IMPRIMERIE ET FABRIQUE DE REGISTRES, aux termes du procès-verbal dressé par le Notaire Edwin Van Laethem, ayant résidé à Ixelles, le 10 décembre 1999, transcrit, en même temps que le cahier des charges de la vente publique, au deuxième Bureau des Hypothèques de Bruxelles, le 17 avril 2000, volume 13242, numéro 1.

La Société Anonyme GRANDE IMPRIMERIE ET FABRIQUE DE REGISTRES était propriétaire de la parcelle de terrain portant actuellement l'identifiant cadastral parcellaire C 0227 H 3 P0000 pour l'avoir acquis de Monsieur BECKERS Jean-Pierre Paul et son épouse Madame GRACIA Jacqueline Charlotte Julia Fernande Marie Gheslaine, qui en étaient propriétaires depuis plus de trente ans à compter de ce jour, aux termes de l'acte authentique reçu par le Notaire Jacques de Mëlenaere, ayant résidé à Ganhoren, le 10 mai 1993, transcrit au deuxième Bureau des Hypothèques de Bruxelles, le 18 mai 1993, volume 11105, numéro 9.

- *Partiellement*, notamment en ce qui concerne la parcelle de terrain portant actuellement l'identifiant cadastral parcellaire C 0274 E 2 P0000, pour l'avoir acquise du FOYER ANDERLECHTOIS aux termes de l'acte authentique reçu par le Notaire Lorette Rousseau, à Saint-Josse-ten-Noode, le 29 juin 2020, transcrit au Bureau de la Sécurité Juridique Bruxelles 2, le 03 juillet 2020, sous le numéro de formalité 49-T-03/07/2020-07640.

Aux termes de l'acte authentique reçu par le Notaire Lorette Rousseau, à Saint-Josse-ten-Noode, et le Notaire David Indekeu, à Bruxelles, ce jour, préalablement aux présentes, en cours de transcrit au Bureau de la Sécurité Juridique Bruxelles 2, **citydev-brussels** a constitué, en faveur du Superficiaire, un droit de superficie (principal) temporaire sur, au-dessus et en dessous du Terrain d'assiette, visant *d'une part* la démolition des ouvrages et plantations préexistants et *d'autre part* l'édification de la nouvelle **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**, en cours de construction sur et sous le Terrain d'assiette, de sorte que le Superficiaire deviendra plein propriétaire des (nouvelles) constructions, tant les quotités indivises dans les parties communes que les parties privatives, des différents lots privatifs ci-dessous décrits qui seront implantés dans la nouvelle Résidence **CITYGATE I – GOUJONS**, en cours de construction sur et sous le Terrain d'assiette.

2. CONDITIONS SPECIALES

L'acte authentique reçu par le Notaire Lorette Rousseau, à Saint-Josse-ten-Noode, et le Notaire David Indekeu, à Bruxelles, ce jour, préalablement aux présentes, en cours de transcrit au Bureau de la Sécurité Juridique Bruxelles 2, contient des conditions particulières ci-après littéralement reproduites :

« *L'acte de vente par le Foyer Anderlechtois au Propriétaire résiduaire reçu le 29 juin 2020, dont question dans l'origine de propriété, stipule textuellement ce qui suit :*

« Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés et servitudes éventuelles.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'a pas fait l'objet de conventions dérogatoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien. Le vendeur déclare qu'aucune mitoyenneté ne reste due.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune.

Il déclare également qu'à sa connaissance, il n'existe dans le sous-sol aucune conduite de quelque nature que ce soit appartenant à un ou plusieurs tiers (impétrants).

Constitution de servitudes

1. Servitudes par destination du père de famille (articles 692 et suivants du Code civil)

La division du terrain, telle que résultant du plan ci-annexé, provoquera l'établissement entre les lots 1 et 2 d'un état de choses qui constituera une servitude si les lots appartiennent à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code civil.

Il en est notamment ainsi :

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

2. Servitude de surplomb

Il est en outre constitué à titre perpétuel et gratuit en faveur du lot 1, à charge du lot 2 restant appartenir au vendeur une servitude de surplomb afin de permettre la réalisation du projet de construction conformément au marché public R68 01 01 « Place des Goujons », notamment des terrasses.

3. Servitude réciproque de vue et servitude de surplomb

Le Foyer Anderlechtois est par ailleurs propriétaire du bien suivant :

COMMUNE D'ANDERLECHT- cinquième division

Un building sis rue des Goujons, numéros 59-63, cadastré section C, numéro 274/C/2 P0000.

Origine de propriété

- Acte reçu par Monsieur Peiffer, officiant au Comité d'Acquisition de Bruxelles I, le 15 octobre 1974, transcrit ;*
- Acte reçu par Monsieur Roger Ost, officiant au Comité d'Acquisition de Bruxelles II, le 13 novembre 1979, transcrit ;*
- Acte reçu par Monsieur Patrick Van der Perre, officiant au Comité d'Acquisition de Bruxelles II, le 25 mars 1993, transcrit ;*
- Acte reçu par le notaire Michel Cornelis, ayant résidé à Anderlecht, le 12 octobre 1995, transcrit.*

De son côté, la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (S.D.R.B.) est propriétaire du bien suivant :

COMMUNE D'ANDERLECHT – cinquième division

Une parcelle de terrain sise entre la rue des Goujons et la rue Prévinaire, cadastrée d'après titre et selon extrait de la matrice cadastrale récent section C, numéro

227A3P0000 pour une superficie de 4 ares 16 centiares.

Origine de propriété

Le bien prédécrit a été acquis sous plus grande contenance de la Commune d'Anderlecht aux termes d'un acte reçu par le notaire Catherine Hatert, prénommée, le 10 novembre 2016, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, sous la référence 49-T-24/11/2016-13944.

Il est constitué à titre gratuit et perpétuel, en faveur du lot appartenant au Foyer Anderlechtois à charge du lot appartenant à la S.D.R.B. et réciproquement, en faveur du lot appartenant à la S.D.R.B. à charge du lot appartenant au Foyer Anderlechtois une servitude de vue d'un lot sur l'autre.

Il est en outre constitué à titre perpétuel et gratuit en faveur du lot appartenant à la S.D.R.B., à charge du lot appartenant au Foyer Anderlechtois, une servitude de surplomb afin de permettre la réalisation du projet de construction conformément au marché public R68 01 01 « Place des Goujons », notamment des terrasses. ».

Les Comparants déclarent qu'à leur connaissance, à l'exception de celles-ci-dessus littéralement reproduites, il n'existe pas d'autre condition spéciale ou servitude sur le Terrain d'Assiette, ni de conditions extraordinaires susceptibles de diminuer la valeur du Terrain d'Assiette ou d'emporter d'importants troubles de jouissance, et que personnellement, ils n'en ont conféré aucune.

Chaque propriétaire ou titulaire de droits réels portant sur un lot privatif dans la **Résidence CITYGATE** sera subrogé purement et simplement dans les droits et obligations des Comparants, dans la mesure où ils sont encore d'application et se rapportent au Bien.

3. Afin de pouvoir développer et commercialiser le projet immobilier dénommé « **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** », **Immo Louis De Waele** déclare et garantit qu'il s'est vu délivrer successivement :

3.1. Le permis d'urbanisme (permis mixte) délivré par le Service public Régional Bruxelles Urbanisme & Patrimoine, en date du 26 novembre 2020, sous les références 01/PFD/1733534, et la réalisation sur, au-dessus et en-dessous du Terrain d'Assiette d'un immeuble à appartements multiples, comprenant trente-cinq (35) logements, un centre social et de santé intégré, trente-six (36) emplacements de parking, dont trente et un (31) emplacements de parking pour voitures et cinq (5) emplacements pour motos, étant la future **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**, et l'abattage de quatre (4) arbres, ledit permis d'urbanisme étant ci-après dénommé « **le Permis d'Urbanisme** » (**ANNEXE 1 au présent Acte**) ;

3.2. Le permis d'environnement (permis mixte) délivré par la Commune d'Anderlecht, en date du 08 octobre 2019, sous les références PE 131/2019, suivi du premier permis d'environnement modificatif délivré par la Commune d'Anderlecht, en date du 31 mars 2020, sous les références PE 131/2019 (2), et du deuxième permis d'environnement délivré par la Commune d'Anderlecht, en date du 07 octobre 2020, sous les références PE 131/2019 (3), lesdits permis d'environnement, premier et deuxième permis d'environnement modificatifs étant ci-après dénommés ensemble « **le Permis d'Environnement** » (**ANNEXE 2 au présent Acte**).

Le Permis d'Urbanisme et le Permis d'Environnement sont ci-après dénommés ensemble « **le Permis Mixte** ».

Le Promoteur s'oblige à respecter les conditions imposées par le Permis Mixte et à réaliser la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** en conformité avec ledit Permis Mixte et les plans y annexés.

Le dossier d'architecture et notamment les plans annexés au Permis d'Urbanisme

et le dossier du permis ont été établis par la Société à Responsabilité Limitée BUREAU D'ARCHITECTURE BOUFFIOUX EMMANUEL, ayant son siège à B-1080 Molenbeek-Saint-Jean, Rue de Koninck 40, boîte 6, inscrite au Registre des Personnes Morales sous le numéro d'entreprise TVA BE (0)464.985.732/RPM Bruxelles, représentée par Monsieur BOUFFIOUX Emmanuel.

4. URBANISME

En application de l'article 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire adopté par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 09 avril 2004, ci-après « **le COBAT** », le Notaire Lorette Rousseau, à Saint-Josse-ten-Noode, a demandé à la Commune d'Anderlecht de délivrer les renseignements urbanistiques s'appliquant au Terrain d'Assiette.

Dans ses réponses datées du 10 et 16 décembre 2019, dont il est présentement donné lecture aux Comparants, la Commune d'Anderlecht, a déclaré littéralement ce qui suit :

En ce qui concerne la parcelle de terrain portant l'identifiant cadastral parcellaire C 0227 D 3 P0004 :

« Maître,

*En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques concernant le bien sis **Rue Prévinaire 72, cadastré 21305C0227/00D003**, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.*

Renseignements urbanistiques relatifs aux dispositions réglementaires régionales et communales qui s'appliquent au bien.

1. En ce qui concerne la localisation :

*Selon le Plan Régional d'Affectation du Sol, en vigueur depuis le 29 juin 2001, le bien se situe en **zone de forte mixité**.*

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un Plan d'Aménagement Directeur (PAD).

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan particulier d'Affectation du Sol.

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de lotissement.

2. En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :

- *Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;*
- *Les prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) précité – le solde des superficies de bureaux et d'activité de production de biens immatériels admissibles (CASBA) est consultable à l'adresse internet suivante : <http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm> ;*

- *Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du gouvernement du 21 novembre 2006 ou d'un Règlement Régional d'Urbanisme Zoné (RRUZ).*

- *Les prescriptions des Règlements Communaux d'Urbanisme (RCU) et Règlement Communaux d'Urbanisme Spécifiques ou Zonés (RCUS ou RCUZ) suivants :*

- *Règlement Communal d'Urbanisme Spécifique : « RCU_2016 », Moniteur Belge du 17/10/2019.*

Les prescriptions du PRAS, du PAD et du RRU sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

Les périmètres des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be.

Leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la

commune.

3. En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien

:

Le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un plan d'expropriation.

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

Le bien n'est pas repris dans un périmètre de préemption.

5. En ce qui concerne l'inscription du bien sur la liste de sauvegarde, son classement ou une procédure d'inscription ou de classement en cours :

Le bien n'est pas inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier.

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1^{er} janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT).

Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde.

Le bien n'est pas repris dans la liste des biens classés.

6. En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activité inexploités :

Le bien n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activités inexploités.

7. En ce qui concerne l'existence éventuelle d'un plan d'alignement :

Le plan d'alignement actualisé pour ce bien n'est pas connu à ce jour.

8. Autres renseignements :

Le bien est compris dans le contrat de quartier suivant : Goujons-prévinaires.

Le bien n'est pas compris dans un contrat de rénovation urbaine.

Le bien n'est pas situé dans un périmètre de zone de revitalisation urbaine.

• Certaines activités et installations techniques sont soumises à permis d'environnement. C'est notamment le cas des citernes à mazout, des boxes de garages et emplacements de parking à l'air libre et autres activités industrielles et artisanales. Afin de vérifier si le bien fait l'objet d'un permis d'environnement, veuillez consulter la carte des permis d'environnement de Bruxelles Environnement : <http://novac-pe.irisnet.be/permis-environnement.html>

• Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15° de l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de Bruxelles Environnement, Site de Tour & Taxis, Avenue du Port 86C / 3000 à 1000 Bruxelles, ou via son site internet www.environnement.brussels ;

• Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;

• Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'une zone telle que visée à l'article 129 de la loi du 04 avril 2014 sur le contrat d'assurance terrestre.

• Pour obtenir des informations sur les zones inondables, veuillez consulter la carte des zones inondables de la Région de Bruxelles Capitale :

http://geoportal.ibgebim.be/webgis/inondation_carte.phtml

• La carte des arbres remarquables est disponible via le site web www.mybrugis.irisnet.be . Des règles particulières supplémentaires s'appliquent en cas d'abattage ou d'élagage / étêtage de ces arbres.

• En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DURL.

• En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru.

Renseignements urbanistiques complémentaires destinés à tout titulaire d'un droit

réel sur un bien immobilier, aux personnes qu'il autorise ou mandate ainsi qu'à tout intervenant à l'occasion de la mutation d'un bien immobilier, au regard des éléments administratifs dont nous disposons.

1. En ce qui concerne les permis et certificats délivrés ainsi que les recours ou les refus éventuels :

<i>Demande d'autorisation/permis/certificat</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision et date</i>
<i>Demande de permis d'urbanisme n° F4975-PU</i>	<i>construire un hangar</i>	<i>Délivrer le 19/07/1890.</i>
<i>Demande de permis d'urbanisme n° F6336-PU</i>	<i>ouvertures dans les façades postérieures</i>	<i>Délivrer le 16/03/1894.</i>
<i>Demande de permis d'urbanisme n° 33789-PU</i>	<i>construire un immeuble</i>	<i>Délivrer le 23/04/1963.</i>
<i>Demande de permis d'urbanisme n°</i>	<i>Changer l'utilisation d'un bien bâti.</i>	<i>Délivrer le 13/12/2005.</i>
<i>Demande de permis d'urbanisme n° 49271-SS</i>	<i>rénover et étendre une habitation</i>	<i>Classement dossier sans suite le 12/01/2018.</i>
<i>Demande de permis d'urbanisme n° PU 51111</i>	<i>construire un immeuble à appartements et un Centre Social et de Santé intégré</i>	<i>En cours</i>

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demande, auprès de l'autorité délivrante (commune ou Région).

Description du bien, tel que connu par nos services :

<i>Bâtiment</i>	<i>Gabarit</i>	<i>Remarque</i>
<i>Bâtiment en recul</i>	<i>R+1</i>	

2. En ce qui concerne les affectations ou utilisations licites du bien dans chacune de ses composantes :

Au regard des éléments administratifs à notre disposition, le bien abrite les affectations et utilisations suivantes, réparties comme suit :

<i>Bâtiment</i>	<i>Localisation</i>	<i>Destination</i>	<i>Nombre</i>	<i>Commentaire</i>
<i>Bâtiment en recul</i>	<i>RDC</i>	<i>Bureau</i>	<i>1</i>	
	<i>RDC</i>	<i>Activité productive</i>	<i>1</i>	<i>atelier 1 attendant au logement</i>
	<i>RDC</i>	<i>Activité productive</i>	<i>1</i>	<i>atelier 2 attendant au garage</i>
	<i>RDC</i>	<i>Parking</i>	<i>1</i>	<i>garage</i>
	<i>RDS</i>	<i>Logement</i>	<i>1</i>	
<i>Parcelle de terrain</i>	<i>Parcelle 21305C0227/00D003</i>			

Au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement indépendantes qui peuvent être considérées comme régulières s'élève à 2.

Le bien mis en vente est parcelle D.

3. En ce qui concerne les constats d'infraction :

Le bien n'a fait l'objet d'aucun constat d'infraction.

L'absence d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.

4. En ce qui concerne les suspicions d'infraction

Le bien ne fait l'objet d'aucune suspicion d'infraction.

5. En ce qui concerne la mise à jour administrative de l'état du bien :

A notre connaissance, aucune mise à jour des plans n'est nécessaire.

Observations complémentaires.

• Le descriptif sommaire n'est pas un document officiel. La commune n'intervient pas dans son élaboration et ne le valide pas, son contenu n'engage en rien la commune.

• Les renseignements urbanistiques fournis sont valables à la date du présent courrier. Une modification ultérieure de la législation ou la fourniture de nouvelles preuves d'occupation peuvent avoir pour conséquence de modifier les informations fournies.

• Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés aux articles 98§1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou par un règlement communal d'urbanisme, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code.

• **Toute personne peut prendre connaissance auprès du service urbanisme de la commune du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir introduites, ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'ordonnance du 18 mars 2004 sur l'accès à l'information relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale. Nous vous conseillons très fortement de réaliser cette démarche, afin de vérifier par vous-même la présence d'éventuelles infractions urbanistiques cachées à notre administration, en comparant les plans légaux avec ce que vous connaissez du bien.**

• Des copies ou extraits des projets de plans approuvés, des permis de lotir non périmés et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale. Celle-ci est susceptible de demander des frais relatifs à la délivrance de ces documents, voire des preuves de propriété dans le cas des plans des permis d'urbanisme.

Veuillez agréer, Maître, nos salutations distinguées. ».

En ce qui concerne la parcelle de terrain portant l'identifiant cadastral parcellaire C 0227 A 3 P0000 :

« Maître,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques concernant le bien sis **rue du Prévinaire, cadastré 21305C0227/00A003**, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

Renseignements urbanistiques relatifs aux dispositions réglementaires régionales et communales qui s'appliquent au bien.

1. En ce qui concerne la localisation :

Selon le Plan Régional d'Affectation du Sol, en vigueur depuis le 29 juin 2001, le bien se situe en **zone de forte mixité**.

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un Plan d'Aménagement Directeur (PAD).

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan particulier d'Affectation du Sol.

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de lotissement.

2. En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- Les prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) précité – le solde des superficies de bureaux et d'activité de production de biens immatériels admissibles (CASBA) est consultable à l'adresse internet suivante : <http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm> ;

- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du gouvernement du 21 novembre 2006 ou d'un Règlement Régional d'Urbanisme Zoné (RRUZ).

- Les prescriptions des Règlements Communaux d'Urbanisme (RCU) et Règlement Communaux d'Urbanisme Spécifiques ou Zonés (RCUS ou RCUZ) suivants :

- Règlement Communal d'Urbanisme Spécifique : « RCU_2016 », Moniteur Belge du 17/10/2019.

Les prescriptions du PRAS, du PAD et du RRU sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

Les périmètres des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be.

Leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

3. En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien

:

Le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un plan d'expropriation.

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

Le bien n'est pas repris dans un périmètre de préemption.

5. En ce qui concerne l'inscription du bien sur la liste de sauvegarde, son classement ou une procédure d'inscription ou de classement en cours :

Le bien n'est pas inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier.

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1^{er} janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT).

Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde.

Le bien n'est pas repris dans la liste des biens classés.

6. En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activité inexploités :

Le bien n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activités inexploités.

7. En ce qui concerne l'existence éventuelle d'un plan d'alignement :

Le plan d'alignement actualisé pour ce bien n'est pas connu à ce jour.

8. Autres renseignements :

Le bien est compris dans le contrat de quartier suivant : Goujons-prévinaires.

Le bien n'est pas compris dans un contrat de rénovation urbaine.

Le bien n'est pas situé dans un périmètre de zone de revitalisation urbaine.

- Le bien se situe à proximité d'un site visé par l'ordonnance du 01 mars 2012 relative à la conservation de la nature (réserve éventuelle, réserve forestière ou zone natura 2000) :

- Certaines activités et installations techniques sont soumises à permis d'environnement. C'est notamment le cas des citernes à mazout, des boxes de garages et emplacements de parking à l'air libre et autres activités industrielles et artisanales. Afin de vérifier si le bien fait l'objet d'un permis d'environnement, veuillez consulter la carte des permis d'environnement de Bruxelles Environnement : <http://novac->

pe.irisnet.be/permis-environnement.html

• Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15° de l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de Bruxelles Environnement, Site de Tour & Taxis, Avenue du Port 86C / 3000 à 1000 Bruxelles, ou via son site internet www.environnement.brussels ;

• Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;

• Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'une zone telle que visée à l'article 129 de la loi du 04 avril 2014 sur le contrat d'assurance terrestre.

• Pour obtenir des informations sur les zones inondables, veuillez consulter la carte des zones inondables de la Région de Bruxelles Capitale :

http://geoportal.ibgebim.be/webgis/inondation_carte.phtml

• La carte des arbres remarquables est disponible via le site web www.mybrugis.irisnet.be . Des règles particulières supplémentaires s'appliquent en cas d'abattage ou d'élagage / étêtage de ces arbres.

• En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DURL.

• En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru.

Renseignements urbanistiques complémentaires destinés à tout titulaire d'un droit réel sur un bien immobilier, aux personnes qu'il autorise ou mandate ainsi qu'à tout intervenant à l'occasion de la mutation d'un bien immobilier, au regard des éléments administratifs dont nous disposons.

1. En ce qui concerne les permis et certificats délivrés ainsi que les recours ou les refus éventuels :

Demande d'autorisation/permis/certificat	Objet	Décision et date
Demande de permis d'urbanisme n°	/	/

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demande, auprès de l'autorité délivrante (commune ou Région).

Description du bien, tel que connu par nos services :

Bâtiment	Gabarit	Remarque
Parcelle de terrain		

2. En ce qui concerne les affectations ou utilisations licites du bien dans chacune de ses composantes :

Au regard des éléments administratifs à notre disposition, le bien abrite les affectations et utilisations suivantes, réparties comme suit :

Bâtiment	Localisation	Destination	Nombre	Commentaire
Parcelle de terrain	Parcelle 21305C0227/00A003			

Le bien mis en vente est parcelle A.

3. En ce qui concerne les constats d'infraction :

Le bien n'a fait l'objet d'aucun constat d'infraction.

L'absence d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.

4. En ce qui concerne les suspicions d'infraction

Le bien ne fait l'objet d'aucune suspicion d'infraction.

5. En ce qui concerne la mise à jour administrative de l'état du bien :

A notre connaissance, aucune mise à jour des plans n'est nécessaire.

Observations complémentaires.

• Le descriptif sommaire n'est pas un document officiel. La commune n'intervient pas dans son élaboration et ne le valide pas, son contenu n'engage en rien la commune.

• *Les renseignements urbanistiques fournis sont valables à la date du présent courrier. Une modification ultérieure de la législation ou la fourniture de nouvelles preuves d'occupation peuvent avoir pour conséquence de modifier les informations fournies.*

• *Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés aux articles 98§1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou par un règlement communal d'urbanisme, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code.*

• ***Toute personne peut prendre connaissance auprès du service urbanisme de la commune du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir introduites, ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'ordonnance du 18 mars 2004 sur l'accès à l'information relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale. Nous vous conseillons très fortement de réaliser cette démarche, afin de vérifier par vous-même la présence d'éventuelles infractions urbanistiques cachées à notre administration, en comparant les plans légaux avec ce que vous connaissez du bien.***

• *Des copies ou extraits des projets de plans approuvés, des permis de lotir non périmés et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale. Celle-ci est susceptible de demander des frais relatifs à la délivrance de ces documents, voire des preuves de propriété dans le cas des plans des permis d'urbanisme.*

Veillez agréer, Maître, nos salutations distinguées. ».

En ce qui concerne la parcelle de terrain portant l'identifiant cadastral parcellaire C 0227 H 3 P0000 :

« Maître,

*En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques concernant le bien sis **Rue Prévinaire 74-76, cadastré 21305C0227/00H003**, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.*

Renseignements urbanistiques relatifs aux dispositions réglementaires régionales et communales qui s'appliquent au bien.

1. En ce qui concerne la localisation :

Selon le Plan Régional d'Affectation du Sol, en vigueur depuis le 29 juin 2001, le bien se situe en zone de forte mixité.

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un Plan d'Aménagement Directeur (PAD).

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan particulier d'Affectation du Sol.

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de lotissement.

2. En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :

• *Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;*

• Les prescriptions du Plan Régional d’Affectation du Sol (PRAS) précité – le solde des superficies de bureaux et d’activité de production de biens immatériels admissibles (CASBA) est consultable à l’adresse internet suivante : <http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm> ;

• Les prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme (RRU), approuvé par l’arrêté du gouvernement du 21 novembre 2006 ou d’un Règlement Régional d’Urbanisme Zoné (RRUZ).

• Les prescriptions des Règlements Communaux d’Urbanisme (RCU) et Règlement Communaux d’Urbanisme Spécifiques ou Zonés (RCUS ou RCUZ) suivants :

- Règlement Communal d’Urbanisme Spécifique : « RCU_2016 », Moniteur Belge du 17/10/2019.

Les prescriptions du PRAS, du PAD et du RRU sont consultables sur le portail régional de l’urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

Les périmètres des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be.

Leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

3. En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien

:

Le bien n’est pas repris dans le périmètre d’un plan d’expropriation.

4. En ce qui concerne l’existence d’un périmètre de préemption :

Le bien n’est pas repris dans un périmètre de préemption.

5. En ce qui concerne l’inscription du bien sur la liste de sauvegarde, son classement ou une procédure d’inscription ou de classement en cours :

Le bien n’est pas inscrit à l’inventaire du patrimoine immobilier.

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l’objet d’une autorisation de bâtir ou d’une construction antérieure au 1^{er} janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l’inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT).

Le bien n’est pas inscrit sur la liste de sauvegarde.

Le bien n’est pas repris dans la liste des biens classés.

6. En ce qui concerne l’inventaire des sites d’activité inexploités :

Le bien n’est pas repris à l’inventaire des sites d’activités inexploités.

7. En ce qui concerne l’existence éventuelle d’un plan d’alignement :

Le plan d’alignement actualisé pour ce bien n’est pas connu à ce jour.

8. Autres renseignements :

Le bien est compris dans le contrat de quartier suivant : Goujons-prévinaires.

Le bien n’est pas compris dans un contrat de rénovation urbaine.

Le bien n’est pas situé dans un périmètre de zone de revitalisation urbaine.

• Certaines activités et installations techniques sont soumises à permis d’environnement. C’est notamment le cas des citernes à mazout, des boxes de garages et emplacements de parking à l’air libre et autres activités industrielles et artisanales. Afin de vérifier si le bien fait l’objet d’un permis d’environnement, veuillez consulter la carte des permis d’environnement de Bruxelles Environnement : <http://novac-pe.irisnet.be/permis-environnement.html>

• Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l’inventaire de l’état du sol au sens de l’article 3, 15° de l’Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l’assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de Bruxelles Environnement, Site de Tour & Taxis, Avenue du Port 86C / 3000 à 1000 Bruxelles, ou via son site internet www.environnement.brussels ;

- Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;

- Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'une zone telle que visée à l'article 129 de la loi du 04 avril 2014 sur le contrat d'assurance terrestre.

- Pour obtenir des informations sur les zones inondables, veuillez consulter la carte des zones inondables de la Région de Bruxelles Capitale :

http://geoportal.ibgebim.be/webgis/inondation_carte.phtml

- La carte des arbres remarquables est disponible via le site web www.mybrugis.irisnet.be . Des règles particulières supplémentaires s'appliquent en cas d'abattage ou d'élagage / étiéage de ces arbres.

- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DURL.

- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru.

Renseignements urbanistiques complémentaires destinés à tout titulaire d'un droit réel sur un bien immobilier, aux personnes qu'il autorise ou mandate ainsi qu'à tout intervenant à l'occasion de la mutation d'un bien immobilier, au regard des éléments administratifs dont nous disposons.

1. En ce qui concerne les permis et certificats délivrés ainsi que les recours ou les refus éventuels :

<i>Demande d'autorisation/permis/certificat</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision et date</i>
<i>Demande de permis d'urbanisme n° F6336-PU</i>	<i>ouverture dans les façades postérieures</i>	<i>Délivrer le 16/06/1894.</i>
<i>Demande de permis d'urbanisme n° F33930-PU</i>	<i>construire un bâtiment industriel</i>	<i>Délivrer le 27/09/1960.</i>
<i>Demande de permis d'urbanisme n° 42552-PU</i>	<i>transformer + agrandir l'immeuble</i>	<i>Délivrer le 07/10/1997.</i>
<i>Demande de permis d'urbanisme n° 49145-PUFD</i>	<i>Démolir un hangar et une cabine haute tension</i>	<i>Délivrer le 04/12/2015.</i>
<i>Demande de permis d'urbanisme n° 51111</i>	<i>construire un immeuble à appartements et un Centre Social et de Santé intégré</i>	<i>En cours</i>

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demande, auprès de l'autorité délivrante (commune ou Région).

Description du bien, tel que connu par nos services :

<i>Bâtiment</i>	<i>Gabarit</i>	<i>Remarque</i>
<i>Parcelle de terrain</i>		

2. En ce qui concerne les affectations ou utilisations licites du bien dans chacune de ses composantes :

Au regard des éléments administratifs à notre disposition, le bien abrite les affectations et utilisations suivantes, réparties comme suit :

<i>Bâtiment</i>	<i>Localisation</i>	<i>Destination</i>	<i>Nombre</i>	<i>Commentaire</i>
<i>Parcelle de terrain</i>	<i>Parcelle 21305C0227/00H003</i>			

Le bien mis en vente est parcelle.

3. En ce qui concerne les constats d'infraction :

Le bien n'a fait l'objet d'aucun constat d'infraction.

L'absence d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.

4. En ce qui concerne les suspicions d'infraction

Le bien ne fait l'objet d'aucune suspicion d'infraction.

5. En ce qui concerne la mise à jour administrative de l'état du bien :

A notre connaissance, aucune mise à jour des plans n'est nécessaire.

Observations complémentaires.

• Le descriptif sommaire n'est pas un document officiel. La commune n'intervient pas dans son élaboration et ne le valide pas, son contenu n'engage en rien la commune.

• *Les renseignements urbanistiques fournis sont valables à la date du présent courrier. Une modification ultérieure de la législation ou la fourniture de nouvelles preuves d'occupation peuvent avoir pour conséquence de modifier les informations fournies.*

• *Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés aux articles 98§1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou par un règlement communal d'urbanisme, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code.*

• ***Toute personne peut prendre connaissance auprès du service urbanisme de la commune du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir introduites, ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'ordonnance du 18 mars 2004 sur l'accès à l'information relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale. Nous vous conseillons très fortement de réaliser cette démarche, afin de vérifier par vous-même la présence d'éventuelles infractions urbanistiques cachées à notre administration, en comparant les plans légaux avec ce que vous connaissez du bien.***

• *Des copies ou extraits des projets de plans approuvés, des permis de lotir non périmés et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale. Celle-ci est susceptible de demander des frais relatifs à la délivrance de ces documents, voire des preuves de propriété dans le cas des plans des permis d'urbanisme.*

Veuillez agréer, Maître, nos salutations distinguées. ».

En ce qui concerne la parcelle de terrain portant l'identifiant cadastral parcellaire C 0227 M 3 P0000 :

« Maître,

*En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques concernant le bien sis **Rue du prévinnaire, cadastré 21305C0227/00M003**, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.*

Renseignements urbanistiques relatifs aux dispositions réglementaires régionales et communales qui s'appliquent au bien.

1. En ce qui concerne la localisation :

Selon le Plan Régional d'Affectation du Sol, en vigueur depuis le 29 juin 2001, le bien se situe en zone de forte mixité.

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un Plan d'Aménagement Directeur (PAD).

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan particulier d'Affectation du Sol.

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de lotissement.

2. En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :

- *Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;*
- *Les prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) précité – le solde des superficies de bureaux et d'activité de production de biens immatériels admissibles (CASBA) est consultable à l'adresse internet suivante : <http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm> ;*

- *Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du gouvernement du 21 novembre 2006 ou d'un Règlement Régional d'Urbanisme Zoné (RRUZ).*

- *Les prescriptions des Règlements Communaux d'Urbanisme (RCU) et Règlement Communaux d'Urbanisme Spécifiques ou Zonés (RCUS ou RCUZ) suivants :*

- *Règlement Communal d'Urbanisme Spécifique : « RCU_2016 », Moniteur Belge du 17/10/2019.*

Les prescriptions du PRAS, du PAD et du RRU sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

Les périmètres des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be.

Leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

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

Le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un plan d'expropriation.

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

Le bien n'est pas repris dans un périmètre de préemption.

5. En ce qui concerne l'inscription du bien sur la liste de sauvegarde, son classement ou une procédure d'inscription ou de classement en cours :

Le bien n'est pas inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier.

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1^{er} janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT).

Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde.

Le bien n'est pas repris dans la liste des biens classés.

6. En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activité inexploités :

Le bien n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activités inexploités.

7. En ce qui concerne l'existence éventuelle d'un plan d'alignement :

Le plan d'alignement actualisé pour ce bien n'est pas connu à ce jour.

8. Autres renseignements :

Le bien est compris dans le contrat de quartier suivant : Goujons-prévinaires.

Le bien n'est pas compris dans un contrat de rénovation urbaine.

Le bien n'est pas situé dans un périmètre de zone de revitalisation urbaine.

- *Certaines activités et installations techniques sont soumises à permis d'environnement. C'est notamment le cas des citernes à mazout, des boîtes de garages et emplacements de parking à l'air libre et autres activités industrielles et artisanales. Afin de vérifier si le bien fait l'objet d'un permis d'environnement, veuillez consulter la carte des permis d'environnement de Bruxelles Environnement : <http://novac-pe.irisnet.be/permis-environnement.html>*

- *Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du*

sol au sens de l'article 3, 15° de l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de Bruxelles Environnement, Site de Tour & Taxis, Avenue du Port 86C / 3000 à 1000 Bruxelles, ou via son site internet www.environnement.brussels ;

- Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;

- Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'une zone telle que visée à l'article 129 de la loi du 04 avril 2014 sur le contrat d'assurance terrestre.

- Pour obtenir des informations sur les zones inondables, veuillez consulter la carte des zones inondables de la Région de Bruxelles Capitale :

http://geoportal.ibgebim.be/webgis/inondation_carte.phtml

- La carte des arbres remarquables est disponible via le site web www.mybrugis.irisnet.be . Des règles particulières supplémentaires s'appliquent en cas d'abattage ou d'élagage / étêtage de ces arbres.

- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DURL.

- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru.

Renseignements urbanistiques complémentaires destinés à tout titulaire d'un droit réel sur un bien immobilier, aux personnes qu'il autorise ou mandate ainsi qu'à tout intervenant à l'occasion de la mutation d'un bien immobilier, au regard des éléments administratifs dont nous disposons.

1. En ce qui concerne les permis et certificats délivrés ainsi que les recours ou les refus éventuels :

Demande	Objet	Décision et date
d'autorisation/permis/certificat		
Demande de permis d'urbanisme n°	/	/

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demande, auprès de l'autorité délivrante (commune ou Région).

Description du bien, tel que connu par nos services :

Bâtiment	Gabarit	Remarque
Parcelle de terrain		

2. En ce qui concerne les affectations ou utilisations licites du bien dans chacune de ses composantes :

Au regard des éléments administratifs à notre disposition, le bien abrite les affectations et utilisations suivantes, réparties comme suit :

Bâtiment	Localisation	Destination	Nombre	Commentaire
Parcelle de terrain	Parcelle 21305C0227/00M003			

Le bien mis en vente est parcelle.

3. En ce qui concerne les constats d'infraction :

Le bien n'a fait l'objet d'aucun constat d'infraction.

L'absence d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.

4. En ce qui concerne les suspicions d'infraction

Le bien ne fait l'objet d'aucune suspicion d'infraction.

5. En ce qui concerne la mise à jour administrative de l'état du bien :

A notre connaissance, aucune mise à jour des plans n'est nécessaire.

Observations complémentaires.

• Le descriptif sommaire n'est pas un document officiel. La commune n'intervient pas dans son élaboration et ne le valide pas, son contenu n'engage en rien la commune.

• Les renseignements urbanistiques fournis sont valables à la date du présent courrier. Une modification ultérieure de la législation ou la fourniture de nouvelles preuves d'occupation peuvent avoir pour conséquence de modifier les informations fournies.

• Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés aux articles 98§1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou par un règlement communal d'urbanisme, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code.

• Toute personne peut prendre connaissance auprès du service urbanisme de la commune du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir introduites, ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'ordonnance du 18 mars 2004 sur l'accès à l'information relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale. Nous vous conseillons très fortement de réaliser cette démarche, afin de vérifier par vous-même la présence d'éventuelles infractions urbanistiques cachées à notre administration, en comparant les plans légaux avec ce que vous connaissez du bien.

• Des copies ou extraits des projets de plans approuvés, des permis de lotir non périmés et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale. Celle-ci est susceptible de demander des frais relatifs à la délivrance de ces documents, voire des preuves de propriété dans le cas des plans des permis d'urbanisme.

Veillez agréer, Maître, nos salutations distinguées. ».

En ce qui concerne la parcelle de terrain portant actuellement l'identifiant cadastral parcellaire C 0274 E 2 P0000 (auparavant la parcelle de terrain reprise sous section C, numéro 274/D/2 :

« Maître,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques concernant le bien sis rue Prévinaire 68, cadastré 21305C0274/00D002, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

Renseignements urbanistiques relatifs aux dispositions réglementaires régionales et communales qui s'appliquent au bien.

1. En ce qui concerne la localisation :

Selon le Plan Régional d'Affectation du Sol, en vigueur depuis le 29 juin 2001, le bien se situe en zone de forte mixité.

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un Plan d'Aménagement Directeur (PAD).

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan particulier d'Affectation du Sol.

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de lotissement.

2. En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :

• Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

• Les prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) précité – le solde

des superficies de bureaux et d'activité de production de biens immatériels admissibles (CASBA) est consultable à l'adresse internet suivante : <http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm> ;

- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du gouvernement du 21 novembre 2006 ou d'un Règlement Régional d'Urbanisme Zoné (RRUZ).

- Les prescriptions des Règlements Communaux d'Urbanisme (RCU) et Règlement Communaux d'Urbanisme Spécifiques ou Zonés (RCUS ou RCUZ) suivants :

- Règlement Communal d'Urbanisme Spécifique : « RCU_2016 », Moniteur Belge du 17/10/2019.

Les prescriptions du PRAS et du RRU sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

3. En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien

:

Le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un plan d'expropriation.

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

Le bien n'est pas repris dans un périmètre de préemption.

5. En ce qui concerne l'inscription du bien sur la liste de sauvegarde, son classement ou une procédure d'inscription ou de classement en cours :

Le bien n'est pas inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier.

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1^{er} janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT).

Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde.

Le bien n'est pas repris dans la liste des biens classés.

6. En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activité inexploités :

Le bien n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activités inexploités.

7. En ce qui concerne l'existence éventuelle d'un plan d'alignement :

Le plan d'alignement actualisé pour ce bien n'est pas connu à ce jour.

8. Autres renseignements :

Le bien est compris dans le contrat de quartier suivant : Goujons-prévinaires.

Le bien n'est pas compris dans un contrat de rénovation urbaine.

Le bien n'est pas situé dans un périmètre de zone de revitalisation urbaine.

- Certaines activités et installations techniques sont soumises à permis d'environnement. C'est notamment le cas des citernes à mazout, des boxes de garages et emplacements de parking à l'air libre et autres activités industrielles et artisanales. Afin de vérifier si le bien fait l'objet d'un permis d'environnement, veuillez consulter la carte des permis d'environnement de Bruxelles Environnement : <http://novac-pe.irisnet.be/permis-environnement.html>

- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15° de l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de Bruxelles Environnement, Site de Tour & Taxis, Avenue du Port 86C / 3000 à 1000 Bruxelles, ou via son site internet www.environnement.brussels ;

- Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;

- Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'une zone telle que visée à l'article 129 de la loi du 04 avril 2014 sur le contrat d'assurance terrestre.

• Pour obtenir des informations sur les zones inondables, veuillez consulter la carte des zones inondables de la Région de Bruxelles Capitale :

http://geoportal.ibgebim.be/webgis/inondation_carte.phtml

• La carte des arbres remarquables est disponible via le site web www.mybrugis.irisnet.be . Des règles particulières supplémentaires s'appliquent en cas d'abattage ou d'élagage / étêtage de ces arbres.

• En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DIRL.

• En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru.

Renseignements urbanistiques complémentaires destinés à tout titulaire d'un droit réel sur un bien immobilier, aux personnes qu'il autorise ou mandate ainsi qu'à tout intervenant à l'occasion de la mutation d'un bien immobilier, au regard des éléments administratifs dont nous disposons.

1. En ce qui concerne les permis et certificats délivrés ainsi que les recours ou les refus éventuels :

Demande	Objet	Décision et date
d'autorisation/permis/certificat		
Demande de permis d'urbanisme n° F34608-PU	construire un immeuble	Délivrer le 19/12/1961.

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demande, auprès de l'autorité délivrante (commune ou Région).

Description du bien, tel que connu par nos services :

Bâtiment	Gabarit	Remarque
Bâtiment à front de rue (n°68)	Rez +1	

2. En ce qui concerne les affectations ou utilisations licites du bien dans chacune de ses composantes :

Au regard des éléments administratifs à notre disposition, le bien abrite les affectations et utilisations suivantes, réparties comme suit :

Bâtiment	Localisation	Destination	Nombre	Commentaire
Bâtiment à front de rue	Partie arrière du bâtiment sis sur la parcelle 21305C0227/00C003	Activité productive	1	Fabrication de comptoirs frigo

Au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement indépendantes qui peuvent être considérées comme régulières s'élève à 0.

Le bien mis en vente est une parcelle qui comprend une partie du bâtiment sis sur la parcelle 21305C0227/00C003 et la cour à l'arrière du bâtiment sis la parcelle C0227/00E003.

3. En ce qui concerne les constats d'infraction :

Le bien n'a fait l'objet d'aucun constat d'infraction.

L'absence d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.

4. En ce qui concerne les suspicions d'infraction

Le bien ne fait l'objet d'aucune suspicion d'infraction.

5. En ce qui concerne la mise à jour administrative de l'état du bien :

A notre connaissance, aucune mise à jour des plans n'est nécessaire.

Observations complémentaires.

• Le descriptif sommaire n'est pas un document officiel. La commune n'intervient pas dans son élaboration et ne le valide pas, son contenu n'engage en rien la commune.

• Les renseignements urbanistiques fournis sont valables à la date du présent courrier. Une modification ultérieure de la législation ou la fourniture de nouvelles preuves d'occupation peuvent avoir pour conséquence de modifier les informations fournies.

• Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés aux articles 98§1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou par un règlement communal d'urbanisme, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code.

• **Toute personne peut prendre connaissance auprès du service urbanisme de la commune du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir introduites, ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'ordonnance du 18 mars 2004 sur l'accès à l'information relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale. Nous vous conseillons très fortement de réaliser cette démarche, afin de vérifier par vous-même la présence d'éventuelles infractions urbanistiques cachées à notre administration, en comparant les plans légaux avec ce que vous connaissez du bien.**

• Des copies ou extraits des projets de plans approuvés, des permis de lotir non périmés et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale. Celle-ci est susceptible de demander des frais relatifs à la délivrance de ces documents, voire des preuves de propriété dans le cas des plans des permis d'urbanisme. Veuillez agréer, Maître, nos salutations distinguées. ».

Les Comparants déclarent que le Terrain d'Assiette n'a pas fait l'objet d'autre permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu que le Permis Mixte mentionné ci-dessus.

Pour le surplus, il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le Bien des actes et travaux visés à l'article 98, §1, du COBAT.

Par conséquent, aucun des actes et travaux dont question et qui ne serait pas couvert par le ou les permis d'urbanisme déjà obtenu(s) ; ne peut être effectué sur le Terrain d'Assiette, tant qu'un permis d'urbanisme adéquat n'a pas été obtenu.

Les Comparants déclarent encore :

- n'avoir connaissance d'aucune infraction en matière d'urbanisme concernant le Terrain d'Assiette ;
- que le Terrain d'Assiette n'est pas classé et n'est pas situé en zone de protection (ou à défaut d'une telle zone, à moins de 20 mètres) d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) ou inscrits sur la liste de sauvegarde ;
- ne pas avoir connaissance de ce que le Terrain d'Assiette ait fait ou fasse l'objet d'un arrêté d'expropriation, ou soit situé dans une zone à risques dans le cadre de la couverture du risque d'inondations, telle que définie par l'Arrêté Royal du 28 février 2017.

Le Promoteur déclare que les constructions ou aménagements qui ont été et seront réalisés de son chef l'ont été et le seront, le cas échéant, après autorisation des autorités compétentes.

5. GESTION DES SOLS POLLUÉS

5.1. Permis d'environnement.

Le Bien a fait l'objet du Permis d'Environnement, à savoir le permis

d'environnement (permis mixte) délivré par la Commune d'Anderlecht, en date du 08 octobre 2019, sous les références PE 131/2019, suivi du premier permis d'environnement modificatif délivré par la Commune d'Anderlecht, en date du 31 mars 2020, sous les références PE 131/2019 (2), et du deuxième permis d'environnement délivré par la Commune d'Anderlecht, en date du 07 octobre 2020, sous les références PE 131/2019 (3) (**ANNEXE 2 au présent Acte**).

Ce Permis d'Environnement est accordé pour une durée de quinze (15) ans et pourra être prolongé pour une nouvelle durée de quinze (15), au moyen d'une prolongation introduite en bonne et due forme au moins douze (12) mois avant la date d'expiration du Permis d'Environnement, sans quoi le Permis d'Environnement est périmé et une nouvelle demande de permis d'environnement doit être introduite.

5.2. Ordonnance relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués

Les Comparants déclares avoir été informés des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 05 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol, ci-après dénommée « **l'Ordonnance** », lesquelles imposent notamment, préalablement à toute cession ou à la mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, une attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement et, s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de faire procéder à une reconnaissance de l'état de sol ainsi que, le cas échéant, au traitement de la pollution.

Les Comparants reconnaissent avoir été informés du contenu des attestations de sol délivrées par Bruxelles Environnement le 11 mars 2021 et le premier avril 2021, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatives au Terrain d'Assiette, lesquelles stipulent ce qui suit :

En ce qui concerne la parcelle de terrain portant l'identifiant cadastral parcellaire C 0227 D 3 P0004 :

« 1. Identification de la parcelle

N° de parcelle	21305_C_0227_D_003_00
Adresse(s)	Rue Prévinaire 72, 1070 Bruxelles
Classe de sensibilité	Zone habitat

2. Catégorie de l'état du sol et obligations

Catégorie	3	Parcelle polluée sans risque
OBLIGATIONS		
<i>Aucune nouvelle reconnaissance de l'état du sol ne doit être réalisée dans le cadre d'une aliénation de droits réels (ex. : vente) ou d'une cession de permis d'environnement.</i>		
<i>Vu que la parcelle en question est polluée, les <u>restrictions d'usage</u> citées dans le résumé des études (voir ci-dessous) ainsi que les mesures de suivi imposées par Bruxelles Environnement (à fournir par le cédant de droits réels ou de permis d'environnement au cessionnaire) doivent impérativement être respectées et/ou mises en œuvre.</i>		
<i>Les travaux d'excavation et/ou de pompage d'eau souterraine ne peuvent avoir lieu que moyennant un projet de gestion du risque/d'assainissement préalablement déclaré conforme par Bruxelles Environnement, ou dans le cadre d'un traitement de durée limitée.</i>		
<i>Attention : <u>certains faits</u> (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.</i>		
<i>Vous jugez vos démarches administratives parfois trop complexes et techniques ? Vous estimez que vous êtes peu conseillés par votre expert en pollution du sol ou votre entrepreneur en assainissement du sol ? Bruxelles Environnement a mis en place un</i>		

service facilitateur sol pour vous aider et vous accompagner à comprendre et à remplir vos obligations.

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

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

Activités à risques

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

Etudes et travaux réalisés et leurs conclusions

Bruxelles Environnement dispose des études suivantes pour cette parcelle.

Type étude	Date de l'étude	Date de la déclaration de conformité	Conclusions
Reconnaissance de l'état du sol (2005/1075/01)	15/12/2005		Pas de pollution selon les normes Ordonnance du 13/5/2004 mais pollution selon normes Ordonnance du 5/3/2009. Pas d'excavation sans projet d'assainissement préalable.
Projet de gestion du risque (SOL/00239/2020)	25/06/2020	14/09/2020	Risque à gérer

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

Validité	La validité de la présente attestation du sol est d'un an maximum de sa délivrance.
-----------------	--

Indépendamment de sa durée de validité, cette attestation du sol n'est pas valable si une ou plusieurs données qui y figurent ne correspondent pas ou plus à la réalité (changement d'exploitant, modification de la délimitation cadastrale, etc.). Le titulaire de droits réels ou l'éventuel exploitant actuel sur la parcelle concernée est tenu d'informer Bruxelles Environnement dans les plus brefs délais en cas d'erreurs ou de manquements au niveau des activités à risque éventuellement listées sur la présente attestation.

De plus, la présente attestation est valable pour une seule vente et ne peut être dupliquée pour couvrir la vente de plusieurs biens immobiliers différents.

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

En ce qui concerne la parcelle de terrain portant l'identifiant cadastral parcellaire C 0227 A 3 P0000 :

« 1. Identification de la parcelle

N° de parcelle	21305_C_0227_A_003_00
Adresse(s)	Pas d'adresse connue pour cette parcelle
Classe de sensibilité	Zone habitat

2. Catégorie de l'état du sol et obligations

Catégorie	4	Parcelle polluée en cours d'étude ou de traitement
------------------	----------	---

SOUSCATEGORIE	4A	<i>Dans le cadre de la procédure en cours, la parcelle n'a pas encore fait l'objet d'une gestion de risque, d'assainissement ou de traitement de durée limitée (4A).</i>
----------------------	-----------	--

OBLIGATIONS

Aucune nouvelle reconnaissance de l'état du sol ne doit être réalisée dans le cadre d'une aliénation de droits réels (ex. : vente) ou d'une cession de permis d'environnement vu qu'une procédure d'identification/traitement du sol de la parcelle est actuellement en cours. Attention, certaines faits générateurs (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.

La parcelle étant polluée, un traitement est requis. Pour ce faire, tout titulaire de droits réels doit laisser libre accès au titulaire d'obligation de traitement jusqu'au terme de celui-ci. L'aliénation de droits réels peut avoir lieu indépendamment de l'avancement de ce traitement et sans conditions supplémentaires dans les cas suivants (art. 17§1):

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

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

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

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

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

Activités à risques

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

Etudes et travaux réalisés et leurs conclusions

Bruxelles Environnement dispose des études suivantes pour cette parcelle.

Type étude	Date de l'étude	Date de la déclaration de conformité	Conclusions
<i>Reconnaissance de l'état du sol (SOL/00543/2013)</i>	<i>02/12/2013</i>		<i>Pollution détectée</i>
<i>Etude détaillée (SOL/00543/2013)</i>	<i>02/12/2013</i>		<i>Pollution délimitée</i>

<i>Etude de risque (SOL/00543/2013)</i>	<i>02/12/2013</i>		<i>Risques tolérables</i>
<i>Etude détaillée (SOL/00029/2013)</i>	<i>08/01/2014</i>		<i>Délimitation d'une pollution sur une parcelle voisine</i>
<i>Projet de gestion du risque (SOL/00239/2020)</i>	<i>25/06/2020</i>	<i>14/09/2020</i>	<i>Risque à gérer</i>
<i>Etude détaillée (SOL/00307/2014)</i>	<i>10/07/2020</i>	<i>07/08/2020</i>	<i>Délimitation d'une pollution sur une parcelle voisine</i>
<i>Restrictions d'usage (SOL/00239/2020)</i>	<i>06/2020</i>		<i>Excavation uniquement avec projet d'assainissement, projet de gestion de risque ou traitement de durée limitée interdiction de cave interdiction de potager interdiction de captage d'eau dalle de béton obligatoire Suite à la présence d'un enrichissement d'origine naturelle en arsenic dans l'eau souterraine, la restriction d'usage suivante est imposée pour le terrain en question : interdiction de captage d'eau (y compris rabattement de la nappe).</i>

4. Validité de l'attestation de sol

Validité	<i>La validité de la présente attestation du sol dépend de l'évolution des études ainsi que des travaux d'assainissement ou des mesures de gestion du risque et est d'un an maximum à dater de sa délivrance.</i>
-----------------	--

Indépendamment de sa durée de validité, cette attestation du sol n'est pas valable si une ou plusieurs données qui y figurent ne correspondent pas ou plus à la réalité (changement d'exploitant, modification de la délimitation cadastrale, etc.). Le titulaire de droits réels ou l'éventuel exploitant actuel sur la parcelle concernée est tenu d'informer Bruxelles Environnement dans les plus brefs délais en cas d'erreurs ou de manquements au niveau des activités à risque éventuellement listées sur la présente

attestation.

De plus, la présente attestation est valable pour une seule vente et ne peut être dupliquée pour couvrir la vente de plusieurs biens immobiliers différents.

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

En ce qui concerne la parcelle de terrain portant l'identifiant cadastral parcellaire C 0227 H 3 P0000 :

« 1. Identification de la parcelle

N° de parcelle	21305_C_0227_H_003_00
Adresse(s)	Rue Prévinaire 74-76, 1070 Bruxelles
Classe de sensibilité	Zone habitat

2. Catégorie de l'état du sol et obligations

Catégorie	3	Parcelle polluée sans risque
------------------	----------	-------------------------------------

OBLIGATIONS

Aucune nouvelle reconnaissance de l'état du sol ne doit être réalisée dans le cadre d'une aliénation de droits réels (ex. : vente) ou d'une cession de permis d'environnement.

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

Les travaux d'excavation et/ou de pompage d'eau souterraine ne peuvent avoir lieu que moyennant un projet de gestion du risque/d'assainissement préalablement déclaré conforme par Bruxelles Environnement, ou dans le cadre d'un traitement de durée limitée.

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

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

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

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

Activités à risques

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

Exploitant	Rubrique – Activité à risque	Année début	Année fin	Permis d'environnement connu par BE ?
S.P.R.L. FABIRESSORT	101.B – Ateliers pour le travail des métaux	1960	1990	NOVA- PROV16850
S.A. GRANDE IMPRIMERIE ET FABRIQUE DE	82.B – Imprimeries et tous travaux d'impression	1995	2005	NOVA- 000062999

REGISTRES				
-----------	--	--	--	--

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

Études et travaux réalisés et leurs conclusions

Bruxelles Environnement dispose des études suivantes pour cette parcelle.

Type étude	Date de l'étude	Date de la déclaration de conformité	Conclusions
<i>Reconnaissance de l'état du sol (SOL/00029/2013)</i>	<i>09/11/2012</i>	<i>12/02/2013</i>	<i>Pollution détectée</i>
<i>Etude détaillée (SOL/00029/2013)</i>	<i>08/01/2014</i>		<i>Pollution détectée</i>
<i>Etude de risque (SOL/00029/2013)</i>	<i>08/01/2014</i>		<i>Risques tolérables</i>
<i>Projet de gestion du risque (SOL/00239/2020)</i>	<i>25/06/2020</i>	<i>14/09/2020</i>	<i>Risque à gérer</i>
<i>Restrictions d'usage (SOL/00239/2020)</i>	<i>06/2020</i>		<i>excavation uniquement avec projet d'assainissement, projet de gestion de risque ou traitement de durée limitée interdiction de cave interdiction de potager interdiction de captage d'eau dalle de béton obligatoire Suite à la présence d'un enrichissement d'origine naturelle en arsenic dans l'eau souterraine, la restriction d'usage suivante est imposée pour le terrain en question : interdiction de captage d'eau (y compris rabattement de la</i>

			nappe).
--	--	--	---------

4. Validité de l'attestation de sol

Validité	La validité de la présente attestation du sol est d'un an maximum de sa délivrance.
-----------------	--

Indépendamment de sa durée de validité, cette attestation du sol n'est pas valable si une ou plusieurs données qui y figurent ne correspondent pas ou plus à la réalité (changement d'exploitant, modification de la délimitation cadastrale, etc.). Le titulaire de droits réels ou l'éventuel exploitant actuel sur la parcelle concernée est tenu d'informer Bruxelles Environnement dans les plus brefs délais en cas d'erreurs ou de manquements au niveau des activités à risque éventuellement listées sur la présente attestation.

De plus, la présente attestation est valable pour une seule vente et ne peut être dupliquée pour couvrir la vente de plusieurs biens immobiliers différents.

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

En ce qui concerne la parcelle de terrain portant l'identifiant cadastral parcellaire C 0227 M 3 P0000 :

« 1. Identification de la parcelle

N° de parcelle	21305_C_0227_M_003_00
Adresse(s)	Pas d'adresse connue pour cette parcelle
Classe de sensibilité	Zone habitat

2. Catégorie de l'état du sol et obligations

Catégorie	4	Parcelle polluée en cours d'étude ou de traitement
SOUSCATEGORIE	4A	Dans le cadre de la procédure en cours, la parcelle n'a pas encore fait l'objet d'une gestion de risque, d'assainissement ou de traitement de durée limitée (4A).

OBLIGATIONS

Aucune nouvelle reconnaissance de l'état du sol ne doit être réalisée dans le cadre d'une aliénation de droits réels (ex. : vente) ou d'une cession de permis d'environnement vu qu'une procédure d'identification/traitement du sol de la parcelle est actuellement en cours. Attention, certaines faits générateurs (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.

La parcelle étant polluée, un traitement est requis. Pour ce faire, tout titulaire de droits réels doit laisser libre accès au titulaire d'obligation de traitement jusqu'au terme de celui-ci. L'aliénation de droits réels peut avoir lieu indépendamment de l'avancement de ce traitement et sans conditions supplémentaires dans les cas suivants (art. 17§1):

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

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

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

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

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

Activités à risques

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

Etudes et travaux réalisés et leurs conclusions

Bruxelles Environnement dispose des études suivantes pour cette parcelle.

Type étude	Date de l'étude	Date de la déclaration de conformité	Conclusions
<i>Reconnaissance de l'état du sol (SOL/00543/2013)</i>	<i>02/12/2013</i>		<i>Pollution détectée</i>
<i>Etude détaillée (SOL/00543/2013)</i>	<i>02/12/2013</i>		<i>Pollution délimitée</i>
<i>Etude de risque (SOL/00543/2013)</i>	<i>02/12/2013</i>		<i>Risques tolérables</i>
<i>Etude détaillée (SOL/00029/2013)</i>	<i>08/01/2014</i>		<i>Délimitation d'une pollution sur une parcelle voisine</i>
<i>Etude de risque (SOL/00029/2013)</i>	<i>08/01/2014</i>		<i>Risques tolérables</i>
<i>Projet de gestion du risque (SOL/00239/2020)</i>	<i>25/06/2020</i>	<i>14/09/2020</i>	<i>Risque à gérer</i>
<i>Etude détaillée (SOL/00307/2014)</i>	<i>10/07/2020</i>	<i>07/08/2020</i>	<i>Délimitation d'une pollution sur une parcelle voisine</i>
<i>Restrictions d'usage (SOL/00239/2020)</i>	<i>06/2020</i>		<i>excavation uniquement avec projet d'assainissement, projet de gestion de risque ou traitement de durée limitée interdiction de cave interdiction de potager interdiction de captage d'eau dalle de béton</i>

			obligatoire Suite à la présence d'un enrichissement d'origine naturelle en arsenic dans l'eau souterraine, la restriction d'usage suivante est imposée pour le terrain en question : interdiction de captage d'eau (y compris rabattement de la nappe).
--	--	--	--

4. Validité de l'attestation de sol

Validité	La validité de la présente attestation du sol dépend de l'évolution des études ainsi que des travaux d'assainissement ou des mesures de gestion du risque et est d'un an maximum à dater de sa délivrance.
-----------------	---

Indépendamment de sa durée de validité, cette attestation du sol n'est pas valable si une ou plusieurs données qui y figurent ne correspondent pas ou plus à la réalité (changement d'exploitant, modification de la délimitation cadastrale, etc.). Le titulaire de droits réels ou l'éventuel exploitant actuel sur la parcelle concernée est tenu d'informer Bruxelles Environnement dans les plus brefs délais en cas d'erreurs ou de manquements au niveau des activités à risque éventuellement listées sur la présente attestation.

De plus, la présente attestation est valable pour une seule vente et ne peut être dupliquée pour couvrir la vente de plusieurs biens immobiliers différents.

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

En ce qui concerne la parcelle de terrain portant l'identifiant cadastral parcellaire C 0274 E 2 P0000 :« 1. Identification de la parcelle

N° de parcelle	21305_C_0274_E_002_00
Adresse(s)	Pas d'adresse connue pour cette parcelle
Classe de sensibilité	

2. Catégorie de l'état du sol et obligations

Catégorie	AUCUNE	La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol
------------------	---------------	---

OBLIGATIONS

Actuellement, il n'y a pas d'obligations concernant la parcelle, que ce soit en cas d'aliénation de droits réels (ex. : vente) ou de cession d'un permis d'environnement. Attention : certains faits (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.

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

Aucune information disponible sur l'état du sol de la parcelle.

4. Validité de l'attestation de sol

Validité	La validité de la présente attestation du sol est d'un an maximum à dater de sa délivrance.
-----------------	--

Indépendamment de sa durée de validité, cette attestation du sol n'est pas valable

si une ou plusieurs données qui y figurent ne correspondent pas ou plus à la réalité (changement d'exploitant, modification de la délimitation cadastrale, etc.). Le titulaire de droits réels ou l'éventuel exploitant actuel sur la parcelle concernée est tenu d'informer Bruxelles Environnement dans les plus brefs délais en cas d'erreurs ou de manquements au niveau des activités à risque éventuellement listées sur la présente attestation.

De plus, la présente attestation est valable pour une seule vente et ne peut être dupliquée pour couvrir la vente de plusieurs biens immobiliers différents.

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

Les Comparants déclarent avoir reçu une copie des attestations du sol dont question ci-avant.

Par courrier du 09 novembre 2021, Bruxelles Environnement a accordé à citydev.brussels la dérogation prévue par l'article 17, §2, de l'Ordonnance.

Ledit courrier daté du 09 novembre 2021, dont les Comparants reconnaissent avoir reçu une copie, stipule littéralement ce qui suit :

« **Concerne** : Terrain sis Rue Prévinaire 72 - 76 à 1070 Anderlecht

Parcelles cadastrales : 21305_C_0227_A_003_00, 21305_C_0227_D_003_00, 21305_C_0227_H_003_00 et 21305_C_0227_M_003_00

Cadre de référence : Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, modifiée par l'Ordonnance du 23 juin 2017 (M.B. 13/07/2017)

DEMANDE DE DEROGATION A LA VENTE (art 17§2), ESTIMATION DE LA GARANTIE FINANCIERE ET PLANNING

Monsieur,

En date des 15/10/2021 et 29/10/2021, nous avons bien reçu les documents suivants relatifs au terrain susmentionné :

- Une proposition de calendrier d'exécution de toutes les obligations découlant de l'ordonnance susmentionnée et une estimation de montant de garantie financière, rédigées par l'expert en pollution du sol Universoil SRL (réf. 1922005-R06, datées du 27/09/2021) ;
- le formulaire de demande de **dérogation** telle que prévue à l'article 17§2 de l'ordonnance susmentionnée, datée du 14/10/2021 et signé par Monsieur Ullmann Urbain, comprenant l'engagement écrit d'exécuter toutes les obligations découlant de l'ordonnance conformément au calendrier susmentionné.

Bruxelles Environnement prend acte de ces documents et **marque son accord sur la proposition de calendrier d'exécution ainsi que sur le montant de garantie financière.**

Étant donné qu'une pollution a été détectée sur le terrain susmentionné, celle-ci doit en principe, conformément à l'article 17§1, 1° de l'Ordonnance, faire l'objet d'un traitement avant toute aliénation des droits réels sur le terrain visé.

Cependant :

- Citydev.brussels s'est engagée à exécuter toutes les obligations découlant de l'ordonnance conformément au calendrier approuvé par Bruxelles Environnement ;
- La garantie financière couvrant cet engagement **sera** constituée au profit du cessionnaire des droits réels conformément à l'article 71§1 et 2 de l'Ordonnance ;

- Une reconnaissance de l'état du sol a été déclarée conforme par Bruxelles Environnement.

Nous constatons que les conditions de l'article 17 §2 de l'Ordonnance susmentionnée sont remplies.

Par conséquent, en dérogation à l'article 17§1, 1° de l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, modifiée par l'Ordonnance du 23 juin 2017 (M.B. 13/07/2017), l'aliénation de droits réels peut être réalisée préalablement au traitement de la pollution sur le terrain mentionné ci-dessus, à condition :

1. D'indiquer les éléments suivants dans l'acte authentique :
 - la constitution de la garantie financière de **122.452,00 €** ;
 - l'identité du responsable de la suite des obligations prévues par l'Ordonnance ;
 - le calendrier d'exécution de toutes les obligations découlant de l'ordonnance tel que rédigé par l'expert en pollution du sol ;
 - l'acquéreur est bien conscient de ce qui suit : tant que le terrain présente encore une contamination du sol, tout projet d'excavation de terres ou changement d'affectation du terrain (y compris une éventuelle démolition de la dalle de béton existante, la mise en place d'un potager, etc.) doit faire l'objet, au préalable, d'une étude de risque voire d'un projet d'assainissement approuvés par Bruxelles Environnement. De plus, le traitement de la pollution devra être réalisé avant toute exécution d'actes ou de travaux ou toute mise en exploitation d'une installation qui seraient de nature à augmenter l'exposition des personnes ou de l'environnement aux risques engendrés par la pollution du sol présente sur le terrain visé.
 - le vendeur assure transmettre à l'acquéreur la copie de tout avis émis par Bruxelles Environnement concernant la suite des obligations précitées ;
2. De nous transmettre, dans un délai de 60 jours après la signature de l'acte authentique :
 - une copie de l'acte (version provisoire avant enregistrement, signée par le notaire)

La présente dérogation reste valable pour toute vente de lots sur la parcelle susmentionnée, aux mêmes conditions précitées, aussi longtemps que la parcelle ne change pas de catégorie à l'inventaire de l'état du sol (soit reste en catégorie 4 strictement).

La garantie financière constituée chez le notaire sera libérée, à première demande et sans aucune justification préalable, et ce au profit de la personne pour qui cette garantie a été constituée. Si la garantie est constituée au profit du cessionnaire, la libération ne peut en aucun cas avoir lieu sans l'accord préalable par écrit de Bruxelles Environnement.

Notre agent, Monsieur Mohamed BOUAMAMA, est votre contact privilégié dans le cadre du traitement de votre dossier. Ce dernier est à votre entière disposition non seulement pour répondre à vos questions mais aussi pour vous accompagner dans vos démarches et vous guider dans vos procédures techniques et administratives. N'hésitez pas à faire appel à ses services !

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées. ».

Les Comparants déclarent qu'ils ne détiennent pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu des attestations du sol dont question ci-avant.

Les Comparants déclarent pour le surplus qu'ils n'ont pas connaissance depuis

qu'ils sont devenus titulaires de droits réels portant sur le Terrain d'Assiette d'une quelconque pollution du sol ou du sous-sol ou de toutes autres considérations environnementales, en ce compris la présence d'asbeste ou d'autres substances dangereuses ou polluantes sous quelque forme, affectant le Terrain d'Assiette, autres que celles mentionnées dans les attestations de sol dont question ci-dessus.

6. DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE

Le Promoteur déclare qu'à ce jour il a fait appel à un coordinateur de sécurité, à savoir la Société à Responsabilité Limitée BUREAU D'ETUDES PS2, ayant son siège à B-7190 Ecaussines, Rue Arthur Pouplier 113, chargé de rédiger un Dossier d'Intervention Ulérieure pour l'ensemble du chantier de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**, lequel constitue un chantier soumis au champ d'application de la Loi du 04 août 1996 concernant le bien-être des travailleurs lors de l'exécution de leur travail et de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles, à savoir, en particulier, la réglementation relative aux « **coordinateur de sécurité** ».

Ce Dossier d'Intervention Ulérieure sera remis dans le mois de la réception provisoire :

- *Au Syndic* : En ce qui concerne le Dossier d'Intervention Ulérieure pour l'ensemble de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** ;
- *A chaque copropriétaire* : Les extraits dudit Dossier d'Intervention Ulérieure pour la ou les partie(s) qui les concernent.

7. PROJET IMMOBILIER

Le Promoteur s'est engagé de construire pour compte propre notamment sur, au-dessus et en dessous le Terrain d'Assiette, dans le respect du Permis Mixte, et autorisant la réalisation sur, au-dessus et en-dessous du Terrain d'Assiette d'un immeuble à appartements multiples, comprenant trente-cinq (35) logements, un centre social et de santé intégré, trente-six (36) emplacements de parking, dont trente et un (31) emplacements de parking pour voitures et cinq (5) emplacements pour motos, étant la future **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**, et l'abattage de quatre (4) arbres, et ce, en vue de vente.

La future **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** sera donc constituée d'éléments privatifs construits, à chacun desquels seront rattachés, à titre d'accessoires indissociables, un certain nombre de quotités dans les parties communes des constructions ainsi que dans le Terrain d'Assiette, selon division juridique qui sera précisément opérée par le présent Acte.

CET EXPOSE FAIT, LES COMPARANTS NOUS ONT REQUIS D'ACTER EN LA FORME AUTHENTIQUE LES STATUTS DE COPROPRIETE DE LA RESIDENCE CITYGATE I – GOUJONS, COMPRENANT L'ACTE DE BASE ET LE REGLEMENT DE COPROPRIETE.

STATUTS DE COPROPRIETE DE LA RESIDENCE CITYGATE I – GOUJONS

Le présent Acte a pour objet de placer la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**, en son état futur de complet achèvement, après construction selon et en conformité avec le Permis Mixte dont question ci-dessus, sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée au sens des articles 3.84 et suivants du Code civil, de sorte que la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**, notamment son Terrain d'Assiette, ses parties communes, ainsi que les entités privatives la composant, soit régie par les présents statuts de copropriété de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**, authentifiés aux termes du présent Acte.

DESCRIPTION DE LA RÉSIDENCE CITYGATE I – GOUJONS : **COMMUNE D'ANDERLECHT – Cinquième division**

Un complexe immobilier à destination (principale) résidentielle, en son état futur de complet achèvement, dénommé « **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** », comprenant un centre social et de santé intégré, des appartements, des caves et des emplacements de parking, en cours de construction sur, au-dessus et en-dessous du Terrain d'Assiette, et y compris le Terrain d'Assiette, entre la Rue des Goujons 63 et la Rue Prévinair 72-74-76, le Terrain d'Assiette étant ci-avant plus amplement décrit, *étant précisé que les parties communes de la Résidence CITYGATE I – GOUJONS, dont son terrain d'assiette, portent le nouvel identifiant cadastral parcellaire C 340 A P0000.*

Ci-avant et ci-après dénommé « **la Résidence CITYGATE I – GOUJONS** ».

et ainsi diviser la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** (terrain et constructions), en son état futur de complet achèvement réalisé dans le respect du Permis Mixte ci-avant mentionné, en entités privatives, constituant chacune une propriété distincte avec comme accessoire indissociable, une fraction des parties communes qui seront d'un usage commun à ces diverses entités privatives.

La propriété de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** sera ainsi répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative bâtie et une quote-part dans des éléments immobiliers communs.

Dans le but d'opérer cette répartition, les Comparants déclarent établir les statuts de la copropriété de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**, comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété, ayant notamment pour objet de décrire l'ensemble immobilier de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**, les parties privatives et communes, de fixer la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative sur base du rapport dont question ci-après, de décrire les droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, l'administration de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** et de régler les détails de la vie en commun.

Conformément à l'article 3.84, deuxième alinéa, du Code civil sont établis, ainsi qu'il suit, les statuts de la copropriété de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**, réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement, la reconstruction de ladite **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**.

Ces statuts comportent **2 parties** :

TITRE I : ACTE DE BASE.

TITRE II : REGLEMENT DE COPROPRIETE.

Ces dispositions et les servitudes qui en dépendent s'imposent à tous les copropriétaires et titulaires des droits réels actuels ou futurs et seront opposables aux tiers par la transcription au Bureau de Sécurité Juridique de la situation de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**.

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

Les modifications aux présents statuts de la copropriété de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**, comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété, doivent être constatées par acte notarié.

En ce qui concerne les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires antérieurement à ladite cession, celles-ci doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**

à leurs cessionnaires. Pour ce qui concerne les décisions prises postérieurement à ladite cession, celles-ci seront notifiées, conformément à la loi, par le syndic à tous les propriétaires des parties privatives sises dans la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** ainsi qu'aux titulaires de droits personnels relatifs auxdites parties privatives. En cas d'occupation précaire d'une partie privative sise dans la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**, le propriétaire de la partie privative concernée devra informer l'occupant concerné.

TITRE UN : ACTE DE BASE – DIVISION DE LA RESIDENCE CITYGATE I – GOUJONS.

Généralités.

Les dispositions du présent titre touchant au droit de propriété privatif et exclusif de chaque copropriétaire de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** ne peuvent être modifiées que par l'assemblée générale de tous les copropriétaires de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**, sans distinction, statuant conformément à la Loi.

Plans.

La Société à Responsabilité Limitée BUREAU D'ARCHITECTURE BOUFFIOUX EMMANUEL, préqualifiée, représentée par Monsieur BOUFFIOUX Emmanuel, a établi les plans de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**, à placer sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, en son état futur de complet achèvement, réalisé dans le respect du Permis Mixte, **le Promoteur certifiant que les plans d'exécution sont identiques aux plans restés annexés au Permis Mixte, si ce n'est qu'ils intègrent certaines modifications qui ne nécessitent pas la délivrance d'un permis d'urbanisme modificatif.**

Ces plans, prévoyant la construction de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**, sur, au-dessus et en dessous du Terrain d'Assiette, comprenant un niveau en sous-sol, un rez-de-chaussée, quatre étages et un cinquième étage sous combles, ont été soumis aux services des administrations communales et de l'Urbanisme compétents et ont été approuvés par ces administrations comme indiqué ci-avant.

Le Promoteur s'oblige à respecter les conditions imposées par le Permis Mixte dont question ci-avant et à réaliser la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** en conformité avec ledit Permis Mixte, et les plans y annexés.

La description faite au présent Acte des parties communes et privatives de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** l'est sur base des plans annexés au rapport du Géomètre-expert-immobilier, à savoir la Société à Responsabilité Limitée TENSEN & HUON, ayant son siège à B-1080 Bruxelles, Boulevard Léopold II 166, représentée par Madame MIGNON Kathy, Géomètre-Expert, légalement assermentée près le Tribunal de Première instance séant à Bruxelles, inscrite au tableau des Conseils Fédéraux sous le numéro GEO 040631, daté du 24 septembre 2021, ci-après dénommé « **le Rapport du Géomètre** ».

Le Promoteur certifie que les plans fournis au Notaire soussigné David Indekeu, à Bruxelles, annexés au Rapport du Géomètre, sont identiques aux plans restés annexés au Permis Mixte, si ce n'est qu'ils intègrent certaines modifications qui ne nécessitent pas la délivrance d'un permis d'urbanisme modificatif.

Les plans des différents niveaux (**7 plans faisant partie de l'ANNEXE 3 au présent Acte**) du complexe immobilier dénommé **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**, restés annexés au Rapport du Géomètre, ont été pré-cadastrés sous les références **MEOW-2021-DD-01496786, numéro de plan 21305/10263**, et, en conséquence, bien qu'ils restent ci-annexés (**ANNEXE 3 au présent Acte**), ils ne seront pas transcrits en même temps que le présent Acte.

Les copropriétaires de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** seront subrogés dans tous les droits et obligations en résultant du fait de leur acquisition.

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

I. Chapitre I : Division de la Résidence CITYGATE I – GOUJONS et mise sous le régime de la copropriété et l'indivision forcée :

I.1. Plans.

I.2. Description des plans – description des parties privatives, des parties communes, et fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative.

I.3. Quotes-parts des lots privatifs dans les parties communes.

I.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.

I.5. Détermination des parties privatives.

II. Chapitre II : Stipulations particulières :

II.1. Servitudes conventionnelles et par destination du père de famille.

II.2. Plans – Surfaces.

II.3. Caves.

II.4. Parties communes de la Résidence CITYGATE I – GOUJONS dont la jouissance privative et exclusive à charge d'entretien est rattachée à une partie privative.

II.5. Le jardin communautaire et ses équipements (serres, composteurs, citernes) installés sur la toiture plate au niveau du cinquième étage.

II.6. Emplacements de parking – Frais.

II.7. Réserves.

CHAPITRE I : DIVISION DE LA RESIDENCE CITYGATE I – GOUJONS ET MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE ET L'INDIVISION FORCEE.

Cet exposé fait, les Comparants, représentées comme dit est, déclarent vouloir placer la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**, notamment son Terrain d'Assiette et ses constructions en leur état futur de complet achèvement, sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée organisée, défini par les articles 3.84 à 3.100 du Code Civil, et opérer ainsi la division juridique de la propriété, de sorte que la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** sera divisée sur base des plans énumérés ci-dessus comme suit :

- d'une part, en **parties privatives** appelées « **centre social et de santé intégré** », « **appartement** », « **cave** », « **emplacement de parking voiture** » ou « **emplacement de parking moto** » ou de manière générale « **lot privatif** » qui seront la propriété exclusive de chaque copropriétaire d'un lot privatif;

- d'autre part, en **parties communes** qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en dix mille / dix millièmes (10.000/10.000èmes) indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables des parties privatives.

Les quotes-parts dans les parties communes sont fixées conformément au Rapport du Géomètre, dont un exemplaire demeurera ci-annexé (**ANNEXE 3 au présent Acte**).

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

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

compétente exclusivement au nom de l'association des copropriétaires.

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

La **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** comprend privativement un (1) centre social et de santé intégré, trente-cinq (35) appartements, trente-cinq (35) caves, trente et un (31) emplacements de parking pour voitures et cinq (5) emplacements de parkings pour motos.

Il est à noter également que certains lots se voient attribuer la jouissance exclusive, à charge d'entretien, de certaines parties vertes (« zone paysagiste », « jardin (plantations) »), de balcons et de terrasses : Cette jouissance est à considérer comme une servitude grevant le domaine commun de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**, au profit de l'entité privative qui en bénéficie, sans charge, sauf la charge d'entretien, et pour la durée de vie de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**, tel que prévu au présent Acte.

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

I.1. PLANS.

La description qui suit est faite sur base des sept (7) plans restant annexés au Rapport du Géomètre, lesquels sept (7) plans font dès lors parties de l'**ANNEXE 3** au présent Acte, qui sont les plans du niveau en sous-sol, du rez-de-chaussée et des cinq (5) étages de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**.

I.2. DESCRIPTION DES PLANS – DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES, DES PARTIES COMMUNES GENERALES ET DES PARTIES COMMUNES PARTICULIERES.

La description se fait niveau par niveau et à partir du niveau du niveau en sous-sol, chaque niveau l'un à la suite de l'autre, et ce, tant pour les parties communes, que pour les parties privatives de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**.

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

I.2.1. Au niveau en sous-sol.

Lorsqu'on examine le plan du sous-sol, on y remarque :

A. Les parties communes ci-après :

- Toutes les fondations, ainsi que le gros-œuvre ;
- Les gaines techniques et trémies de ventilation, d'aération et d'extraction d'air vicié ;
- La rampe d'accès et de sortie du complexe de parking, venant et menant au niveau du rez-de-chaussée ;
- Les dégagements et sas d'accès et les couloirs de circulation des caves et des emplacements de parking ;
- Le hall commun, les sas et les dégagements desservant les deux ascenseurs avec leurs cages, desservant les niveaux supérieurs ;
- Les deux ascenseurs avec leurs cages, desservant les niveaux supérieurs ;
- Les dégagements/sas desservant les ascenseurs ;
- Le sas et le dégagement desservant l'escalier intérieur avec sa cage, menant du niveau en sous-sol au rez-de-chaussée ;
- L'escalier intérieur avec sa cage, menant du niveau en sous-sol au rez-de-chaussée ;

- L'escalier avec sa cage, menant du niveau en sous-sol à l'extérieur ;
- Le local entretien, avec un water-closet auquel on accède depuis ce local entretien ;
- Le local « vélos » ;
- L'espace « poussettes »,
- Le local « compteurs électriques » ;
- Le local « compteurs eau ».

Observation.

Nonobstant le fait que les éléments ci-dessus constituent des parties communes de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**, il n'en reste pas moins que comme indiqué ci-après dans les présents statuts de la copropriété de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**, les frais d'entretien, de réparations et de renouvellement de l'aire de circulation et de manœuvres, ainsi que tous les équipements techniques spécifiques à l'exploitation des emplacements de parkings seront exclusivement supportés par les propriétaires des emplacements de parking dans la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** et ce sur base du critère de l'utilité de ces parties communes aux seuls emplacements de parkings.

B. Les parties privatives ci-après :

B.1. Trente-cinq (35) caves privatives :

B.1.1. Le LOT C01 au LOT C35 compris, étant les trente-cinq (35) caves dénommées respectivement « Cave 1 » au « Cave 35 », comprenant chacun :

- a) En propriété privée et exclusive : La cave proprement dite avec sa porte.
- b) En copropriété et indivision forcée : Trois / dix millièmes (3/10.000èmes)

dans les parties communes générales dont le terrain.

Portant respectivement les identifiants cadastraux parcellaires suivants :

- ***LOT C01 – « Cave 1 » : C 340 A P0036;***
- ***LOT C02 – « Cave 2 » : C 340 A P0037;***
- ***LOT C03 – « Cave 3 » : C 340 A P0038;***
- ***LOT C04 – « Cave 4 » : C 340 A P0039;***
- ***LOT C05 – « Cave 5 » : C 340 A P0040;***
- ***LOT C06 – « Cave 6 » : C 340 A P0041;***
- ***LOT C07 – « Cave 7 » : C 340 A P0042;***
- ***LOT C08 – « Cave 8 » : C 340 A P0043;***
- ***LOT C09 – « Cave 9 » : C 340 A P0044;***
- ***LOT C10 – « Cave 10 » : C 340 A P0045;***
- ***LOT C11 – « Cave 11 » : C 340 A P0046;***
- ***LOT C12 – « Cave 12 » : C 340 A P0047;***
- ***LOT C13 – « Cave 13 » : C 340 A P0048;***
- ***LOT C14 – « Cave 14 » : C 340 A P0049;***
- ***LOT C15 – « Cave 15 » : C 340 A P0050;***
- ***LOT C16 – « Cave 16 » : C 340 A P0051;***
- ***LOT C17 – « Cave 17 » : C 340 A P0052;***
- ***LOT C18 – « Cave 18 » : C 340 A P0053;***
- ***LOT C19 – « Cave 19 » : C 340 A P0054;***
- ***LOT C20 – « Cave 20 » : C 340 A P0055;***
- ***LOT C21 – « Cave 21 » : C 340 A P0056;***
- ***LOT C22 – « Cave 22 » : C 340 A P0057;***
- ***LOT C23 – « Cave 23 » : C 340 A P0058;***
- ***LOT C24 – « Cave 24 » : C 340 A P0059;***

- LOT C25 – « Cave 25 » : C 340 A P0060;
- LOT C26 – « Cave 26 » : C 340 A P0061;
- LOT C27 – « Cave 27 » : C 340 A P0062;
- LOT C28 – « Cave 28 » : C 340 A P0063;
- LOT C29 – « Cave 29 » : C 340 A P0064;
- LOT C30 – « Cave 30 » : C 340 A P0065;
- LOT C31 – « Cave 31 » : C 340 A P0066;
- LOT C32 – « Cave 32 » : C 340 A P0067;
- LOT C33 – « Cave 33 » : C 340 A P0068;
- LOT C34 – « Cave 34 » : C 340 A P0069;
- LOT C35 – « Cave 35 » : C 340 A P0070.

B.1.2. Le LOT C27, étant la cave dénommée « Cave 27 », portant l'identifiant cadastral parcellaire C 340 A P0062, est grevée de la servitude décrite au point « *II. Chapitre II : Stipulations particulières : II.1. Servitudes conventionnelles et par destination du père de famille., II.1.2. Plus particulièrement* » ci-après.

B.2. Trente et un (31) emplacements de parkings pour voitures privés :

Le LOT P01 au LOT P31 compris, étant les trente et un (31) emplacements de parkings pour voitures dénommés respectivement « Parking Voiture 01 » au « Parking Voiture 31 », comprenant chacun :

- a) En propriété privative et exclusive : L'emplacement de parking pour voiture, marqué à la peinture au sol proprement dit.
- b) En copropriété et indivision forcée : Huit / dix millièmes (8/10.000èmes) dans les parties communes générales dont le terrain.

Portant respectivement les identifiants cadastraux parcellaires suivants :

- LOT P01 – « Parking Voiture 01 » : C 340 A P0077;
- LOT P02 – « Parking Voiture 02 » : C 340 A P0078;
- LOT P03 – « Parking Voiture 03 » : C 340 A P0079;
- LOT P04 – « Parking Voiture 04 » : C 340 A P0080;
- LOT P05 – « Parking Voiture 05 » : C 340 A P0081;
- LOT P06 – « Parking Voiture 06 » : C 340 A P0082;
- LOT P07 – « Parking Voiture 07 » : C 340 A P0083;
- LOT P08 – « Parking Voiture 08 » : C 340 A P0084;
- LOT P09 – « Parking Voiture 09 » : C 340 A P0085;
- LOT P10 – « Parking Voiture 10 » : C 340 A P0086;
- LOT P11 – « Parking Voiture 11 » : C 340 A P0087;
- LOT P12 – « Parking Voiture 12 » : C 340 A P0088;
- LOT P13 – « Parking Voiture 13 » : C 340 A P0089;
- LOT P14 – « Parking Voiture 14 » : C 340 A P0090;
- LOT P15 – « Parking Voiture 15 » : C 340 A P0091;
- LOT P16 – « Parking Voiture 16 » : C 340 A P0092;
- LOT P17 – « Parking Voiture 17 » : C 340 A P0093;
- LOT P18 – « Parking Voiture 18 » : C 340 A P0094;
- LOT P19 – « Parking Voiture 19 » : C 340 A P0095;
- LOT P20 – « Parking Voiture 20 » : C 340 A P0096;
- LOT P21 – « Parking Voiture 21 » : C 340 A P0097;
- LOT P22 – « Parking Voiture 22 » : C 340 A P0098;
- LOT P23 – « Parking Voiture 23 » : C 340 A P0099;
- LOT P24 – « Parking Voiture 24 » : C 340 A P0100;
- LOT P25 – « Parking Voiture 25 » : C 340 A P0101;

- **LOT P26 – « Parking Voiture 26 » : C 340 A P0102;**
- **LOT P27 – « Parking Voiture 27 » : C 340 A P0103;**
- **LOT P28 – « Parking Voiture 28 » : C 340 A P0104;**
- **LOT P29 – « Parking Voiture 29 » : C 340 A P0105;**
- **LOT P30 – « Parking Voiture 30 » : C 340 A P0106;**
- **LOT P31 – « Parking Voiture 31 » : C 340 A P0107.**

B.3. Cinq (5) emplacements de parkings pour motos privés :

Le LOT M01 au LOT M05 compris, étant les cinq (5) emplacements de parkings pour motos dénommés respectivement « Parking Moto 01 » au « Parking Moto 05 », comprenant chacun :

- a) En propriété privée et exclusive : L'emplacement de parking pour moto proprement dit, marqué à la peinture au sol.
- b) En copropriété et indivision forcée : Deux / dix millièmes (2/10.000èmes) dans les parties communes générales dont le terrain.

Portant respectivement les identifiants cadastraux parcellaires suivants :

- **LOT M1 – « Parking Moto 01 » : C 340 A P0072;**
- **LOT M2 – « Parking Moto 02 » : C 340 A P0073;**
- **LOT M3 – « Parking Moto 03 » : C 340 A P0074;**
- **LOT M4 – « Parking Moto 04 » : C 340 A P0075;**
- **LOT M5 – « Parking Moto 05 » : C 340 A P0076.**

I.2.2. Au niveau du rez-de-chaussée.

Lorsqu'on examine le plan du rez-de-chaussée, on y remarque :

A. Les parties communes ci-après :

- Le terrain d'assiette de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** ;
- Toutes les fondations, ainsi que le gros-œuvre ;
- Les différentes gaines techniques et trémies de ventilation, d'aération et d'extraction d'air ;
- L'amorce de la rampe d'accès du complexe de parkings en sous-sol avec sa rampe menant au niveau en sous-sol, à laquelle on accède depuis la Rue Prévinaire ;
- Le hall d'entrée ;
- Les sas et les dégagements desservant les deux ascenseurs avec leurs cages, desservant les niveaux du sous-sol jusqu'au cinquième étage ;
- Les deux ascenseurs avec leurs cages, desservant les niveaux du sous-sol jusqu'au cinquième étage ;
- L'escalier avec sa cage menant au premier étage ;
- Le local « poubelles » ;
- Le local « vélos » ;
- La « zone paysagiste » et le « jardin (plantations) » (à usage) privatif et affectés à la jouissance exclusive du centre social et de santé intégré situé au niveau du rez-de-chaussée de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**.

B. Les parties privées ci-après :

B.1. Le LOT S0.1, étant un centre social et de santé intégré, comprenant :

- a) En propriété privée et exclusive : Un hall d'entrée, un couloir desservant deux salles d'attente et un espace allaitement, un espace communautaire, un espace sanitaire comprenant trois water-closets et une douche, quatre salles de réunion, un cabinet d'urgences, une salle de garde, un local serveur, un bureau open space (composé du bureau proprement dit, trois bureaux « bubble », un local archives, deux water-closets et une douche), une cafétéria (avec un local nettoyage), une salle de gym, seize cabinets polyvalents, un local médicaments, deux cabinets kiné, un local nettoyage, un cabinet

dentaire, un labo dentaire, deux cabinets soins infirmiers dont un avec douche, un cabinet chirurgie, trois espaces partenaires cabinet, cinq water-closets séparés, un espace accueil avec un comptoir un bureau fermé et un espace administratif.

b) En copropriété et indivision forcée : Deux mille cinq cent septante-sept / dix millièmes (2.577/10.000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

c) En jouissance privative et exclusive à charge d'entretien de la « zone paysagiste » et du « jardin (plantations) ».

Portant l'identifiant cadastral parcellaire C 340 A P0071.

I.2.3. Au niveau du premier étage.

Lorsqu'on examine le plan du premier étage, on y remarque :

A. Les parties communes ci-après :

- Toutes les fondations, ainsi que le gros-œuvre ;
- Les différentes gaines techniques et trémies de ventilation, d'aération et d'extraction d'air ;

- Le couloir extérieur, desservant les deux escaliers communs, les deux ascenseurs, ainsi que l'ensemble des entités privatives implantées au niveau du premier étage ;

- Les sas et les dégagements desservant les deux ascenseurs avec leurs cages, desservant les niveaux du sous-sol jusqu'au cinquième étage ;

- Les deux ascenseurs avec leurs cages, desservant les niveaux du sous-sol jusqu'au cinquième étage ;

- Les deux escaliers communs avec leurs cages desservant les étages inférieurs et les étages supérieurs ;

- Les trois zones « Jardins (plantations, arbustes) » ;

- La partie de la toiture affectée à une « Zone de toiture végétalisée » (à usage privatif et affectée à la jouissance exclusive du Lot A.1.4, étant un appartement deux (2) chambres, dénommé « Appartement A.1.4 », ci-après plus amplement décrit, et en général toutes les parties de la toiture de l'étage inférieur à ce niveau.

B. Les parties privatives ci-après :

1. Le Lot A.1.1, étant un appartement trois (3) chambres, dénommé « Appartement A.1.1 », comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : Un hall, un séjour-salle à manger avec cuisine, trois chambres, un hall de nuit, un water-closet séparé, une salle de douche, une salle de bain avec water-closet, buanderie.

b) En copropriété et indivision forcée : Deux cent neuf / dix millièmes (209/10.000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

c) La jouissance exclusive à charge d'entretien d'une terrasse.

Portant l'identifiant cadastral parcellaire C 340 A P0001.

2. Le Lot A.1.2, étant un appartement trois (3) chambres, dénommé « Appartement A.1.2 », comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : Un hall, un séjour-salle à manger avec cuisine, trois chambres, un water-closet séparé, une salle de douche, une salle de bain avec water-closet, buanderie.

b) En copropriété et indivision forcée : Deux cent seize / dix millièmes (216/10.000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

c) La jouissance exclusive à charge d'entretien d'une terrasse.

Portant l'identifiant cadastral parcellaire C 340 A P0002.

3. Le Lot A.1.3, étant un appartement trois (3) chambres, dénommé « Appartement A.1.2 », comprenant :

a) En propriété privée et exclusive : Un hall, un séjour-salle à manger avec cuisine, trois chambres, un water-closet séparé, une salle de douche, une salle de bain avec water-closet, buanderie.

b) En copropriété et indivision forcée : Deux cent vingt-deux / dix millièmes (222/10.000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

c) La jouissance exclusive à charge d'entretien d'une terrasse.

Portant l'identifiant cadastral parcellaire C 340 A P0003.

4. Le Lot A.1.4, étant un appartement deux (2) chambres, dénommé « Appartement A.1.4 », comprenant :

a) En propriété privée et exclusive : Un hall, un séjour-salle à manger avec cuisine, deux chambres, un bureau, un water-closet séparé, une salle de bain avec water-closet, buanderie.

b) En copropriété et indivision forcée : Deux cent seize / dix millièmes (216/10.000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

c) La jouissance exclusive à charge d'entretien d'une terrasse et d'une zone de toiture végétalisée.

Portant l'identifiant cadastral parcellaire C 340 A P0004.

5. Le Lot A.1.5, étant un appartement deux (2) chambres, dénommé « Appartement A.1.5 », comprenant :

a) En propriété privée et exclusive : Un hall, un séjour-salle à manger avec cuisine, deux chambres, un hall de nuit, un water-closet séparé, une salle de bain avec water-closet, buanderie.

b) En copropriété et indivision forcée : Cent quatre-vingt-cinq / dix millièmes (185/10.000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

c) La jouissance exclusive à charge d'entretien d'une terrasse.

Portant l'identifiant cadastral parcellaire C 340 A P0005.

6. Le Lot A.1.6, étant un appartement deux (2) chambres, dénommé « Appartement A.1.6 », comprenant :

a) En propriété privée et exclusive : Un hall, un séjour-salle à manger avec cuisine, deux chambres, un hall de nuit, un water-closet séparé, une salle de bain avec water-closet, buanderie.

b) En copropriété et indivision forcée : Cent quatre-vingt-quatre / dix millièmes (184/10.000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

c) La jouissance exclusive à charge d'entretien d'une terrasse.

Portant l'identifiant cadastral parcellaire C 340 A P0006.

7. Le Lot A.1.7, étant un appartement deux (2) chambres, dénommé « Appartement A.1.7 », comprenant :

a) En propriété privée et exclusive : Un hall, un séjour-salle à manger avec cuisine, deux chambres, un hall de nuit, un water-closet séparé, une salle de bain avec water-closet, buanderie.

b) En copropriété et indivision forcée : Cent quatre-vingt-quatre / dix millièmes (184/10.000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

c) La jouissance exclusive à charge d'entretien d'une terrasse.

Portant l'identifiant cadastral parcellaire C 340 A P0007.

8. Le Lot A.1.8, étant un appartement deux (2) chambres, dénommé « Appartement A.1.8 », comprenant :

a) En propriété privée et exclusive : Un hall, un séjour-salle à manger avec cuisine, deux chambres, un bureau, un water-closet séparé, une salle de bain avec water-closet, buanderie.

b) En copropriété et indivision forcée : Deux cent trois / dix millièmes (203/10.000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

c) La jouissance exclusive à charge d'entretien d'une terrasse.

Portant l'identifiant cadastral parcellaire C 340 A P0008.

9. Le Lot A.1.9, étant un appartement trois (3) chambres, dénommé « Appartement A.1.9 », comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : Un hall, un séjour-salle à manger avec cuisine, trois chambres, un hall de nuit, un water-closet séparé, une salle de douche, une salle de bain avec water-closet, buanderie.

b) En copropriété et indivision forcée : Deux cent vingt-quatre / dix millièmes (224/10.000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

c) La jouissance exclusive à charge d'entretien d'une terrasse.

Portant l'identifiant cadastral parcellaire C 340 A P0009.

I.2.4. Au niveau du deuxième étage.

Lorsqu'on examine le plan du deuxième étage, on y remarque :

A. Les parties communes ci-après :

- Toutes les fondations, ainsi que le gros-œuvre ;
- Les différentes gaines techniques et trémies de ventilation, d'aération et d'extraction d'air ;

- Le couloir extérieur, desservant les deux escaliers communs, les deux ascenseurs, ainsi que l'ensemble des entités privatives implantées au niveau du deuxième étage ;

- Les sas et les dégagements desservant les deux ascenseurs avec leurs cages, desservant les niveaux du sous-sol jusqu'au cinquième étage ;

- Les deux ascenseurs avec leurs cages, desservant les niveaux du sous-sol jusqu'au cinquième étage ;

- Les deux escaliers communs avec leurs cages desservant les étages inférieurs et les étages supérieurs.

B. Les parties privatives ci-après :

1. Le Lot A.2.1, étant un appartement trois (3) chambres, dénommé « Appartement A.2.1 », comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : Un hall, un séjour-salle à manger avec cuisine, trois chambres, un hall de nuit, un water-closet séparé, une salle de douche, une salle de bain avec water-closet, buanderie.

b) En copropriété et indivision forcée : Deux cent dix / dix millièmes (210/10.000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

c) La jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon.

Portant l'identifiant cadastral parcellaire C 340 A P0010.

2. Le Lot A.2.2, étant un appartement trois (3) chambres, dénommé « Appartement A.2.2 », comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : Un hall, un séjour-salle à manger avec cuisine, trois chambres, un water-closet séparé, une salle de douche, une salle de bain avec water-closet, buanderie.

b) En copropriété et indivision forcée : Deux cent huit / dix millièmes (208/10.000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

c) La jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon.

Portant l'identifiant cadastral parcellaire C 340 A P0011.

3. Le Lot A.2.3, étant un appartement trois (3) chambres, dénommé « Appartement A.2.3 », comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : Un hall, un séjour-salle à manger avec cuisine, trois chambres, un water-closet séparé, une salle de douche, une salle de bain avec water-closet, buanderie.

b) En copropriété et indivision forcée : Deux cent quatorze / dix millièmes (214/10.000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

c) La jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon.

Portant l'identifiant cadastral parcellaire C 340 A P0012.

4. Le Lot A.2.4, étant un appartement deux (2) chambres, dénommé « Appartement A.2.4 », comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : Un hall, un séjour-salle à manger avec cuisine, deux chambres, un bureau, un water-closet séparé, une salle de bain avec water-closet, buanderie.

b) En copropriété et indivision forcée : Deux cent deux / dix millièmes (202/10.000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

c) La jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon.

Portant l'identifiant cadastral parcellaire C 340 A P0013.

5. Le Lot A.2.5, étant un appartement deux (2) chambres, dénommé « Appartement A.2.5 », comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : Un hall, un séjour-salle à manger avec cuisine, deux chambres, un hall de nuit, un water-closet séparé, une salle de bain avec water-closet, buanderie.

b) En copropriété et indivision forcée : Cent quatre-vingt-quatre / dix millièmes (184/10.000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

c) La jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon.

Portant l'identifiant cadastral parcellaire C 340 A P0014.

6. Le Lot A.2.6, étant un appartement deux (2) chambres, dénommé « Appartement A.2.6 », comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : Un hall, un séjour-salle à manger avec cuisine, deux chambres, un hall de nuit, un water-closet séparé, une salle de bain avec water-closet, buanderie.

b) En copropriété et indivision forcée : Cent quatre-vingt-quatre / dix millièmes (184/10.000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

c) La jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon.

Portant l'identifiant cadastral parcellaire C 340 A P0015.

7. Le Lot A.2.7, étant un appartement deux (2) chambres, dénommé « Appartement A.2.7 », comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : Un hall, un séjour-salle à manger avec cuisine, deux chambres, un hall de nuit, un water-closet séparé, une salle de bain avec water-closet, buanderie.

b) En copropriété et indivision forcée : Cent quatre-vingt-quatre / dix millièmes (184/10.000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

c) La jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon.

Portant l'identifiant cadastral parcellaire C 340 A P0016.

8. Le Lot A.2.8, étant un appartement deux (2) chambres, dénommé « Appartement A.2.8 », comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : Un hall, un séjour-salle à manger avec cuisine, deux chambres, un bureau, un water-closet séparé, une salle de bain avec water-closet, buanderie.

b) En copropriété et indivision forcée : Cent nonante-six / dix millièmes

(196/10.000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

c) La jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon.

Portant l'identifiant cadastral parcellaire C 340 A P0017.

9. Le Lot A.2.9, étant un appartement trois (3) chambres, dénommé « Appartement A.2.9 », comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : Un hall, un séjour-salle à manger avec cuisine, trois chambres, un hall de nuit, un water-closet séparé, une salle de douche, une salle de bain avec water-closet, buanderie.

b) En copropriété et indivision forcée : Deux cent douze / dix millièmes (212/10.000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

c) La jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon.

Portant l'identifiant cadastral parcellaire C 340 A P0018.

I.2.5. Au niveau du troisième étage.

Lorsqu'on examine le plan du troisième étage, on y remarque :

A. Les parties communes ci-après :

- Toutes les fondations, ainsi que le gros-œuvre ;
- Les différentes gaines techniques et trémies de ventilation, d'aération et d'extraction d'air ;
- Le couloir extérieur, desservant les deux escaliers communs, les deux ascenseurs, ainsi que l'ensemble des entités privatives implantées au niveau du troisième étage ;
- Les sas et les dégagements desservant les deux ascenseurs avec leurs cages, desservant les niveaux du sous-sol jusqu'au cinquième étage ;
- Les deux ascenseurs avec leurs cages, desservant les niveaux du sous-sol jusqu'au cinquième étage ;
- Les deux escaliers communs avec leurs cages desservant les étages inférieurs et les étages supérieurs.

B. Les parties privatives ci-après :

1. Le Lot A.3.1, étant un appartement trois (3) chambres, dénommé « Appartement A.3.1 », comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : Un hall, un séjour-salle à manger avec cuisine, trois chambres, un hall de nuit, un water-closet séparé, une salle de douche, une salle de bain avec water-closet, buanderie.

b) En copropriété et indivision forcée : Deux cent dix / dix millièmes (210/10.000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

c) La jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon.

Portant l'identifiant cadastral parcellaire C 340 A P0019.

2. Le Lot A.3.2, étant un appartement trois (3) chambres, dénommé « Appartement A.3.2 », comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : Un hall, un séjour-salle à manger avec cuisine, trois chambres, un water-closet séparé, une salle de douche, une salle de bain avec water-closet, buanderie.

b) En copropriété et indivision forcée : Deux cent sept / dix millièmes (207/10.000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

c) La jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon.

Portant l'identifiant cadastral parcellaire C 340 A P0020.

3. Le Lot A.3.3, étant un appartement trois (3) chambres, dénommé « Appartement A.3.3 », comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : Un hall, un séjour-salle à manger avec

cuisine, trois chambres, un water-closet séparé, une salle de douche, une salle de bain avec water-closet, buanderie.

b) En copropriété et indivision forcée : Deux cent quatorze / dix millièmes (214/10.000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

c) La jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon.

Portant l'identifiant cadastral parcellaire C 340 A P0021.

4. Le Lot A.3.4, étant un appartement deux (2) chambres, dénommé « Appartement A.3.4 », comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : Un hall, un séjour-salle à manger avec cuisine, deux chambres, un bureau, un water-closet séparé, une salle de bain avec water-closet, buanderie.

b) En copropriété et indivision forcée : Deux cent trois / dix millièmes (203/10.000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

c) La jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon.

Portant l'identifiant cadastral parcellaire C 340 A P0022.

5. Le Lot A.3.5, étant un appartement deux (2) chambres, dénommé « Appartement A.3.5 », comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : Un hall, un séjour-salle à manger avec cuisine, deux chambres, un hall de nuit, un water-closet séparé, une salle de bain avec water-closet, buanderie.

b) En copropriété et indivision forcée : Cent quatre-vingt-quatre / dix millièmes (184/10.000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

c) La jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon.

Portant l'identifiant cadastral parcellaire C 340 A P0023.

6. Le Lot A.3.6, étant un appartement deux (2) chambres, dénommé « Appartement A.3.6 », comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : Un hall, un séjour-salle à manger avec cuisine, deux chambres, un hall de nuit, un water-closet séparé, une salle de bain avec water-closet, buanderie.

b) En copropriété et indivision forcée : Cent quatre-vingt-quatre / dix millièmes (184/10.000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

c) La jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon.

Portant l'identifiant cadastral parcellaire C 340 A P0024.

7. Le Lot A.3.7, étant un appartement deux (2) chambres, dénommé « Appartement A.3.7 », comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : Un hall, un séjour-salle à manger avec cuisine, deux chambres, un hall de nuit, un water-closet séparé, une salle de bain avec water-closet, buanderie.

b) En copropriété et indivision forcée : Cent quatre-vingt-quatre / dix millièmes (184/10.000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

c) La jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon.

Portant l'identifiant cadastral parcellaire C 340 A P0025.

8. Le Lot A.3.8, étant un appartement deux (2) chambres, dénommé « Appartement A.3.8 », comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : Un hall, un séjour-salle à manger avec cuisine, deux chambres, un bureau, un water-closet séparé, une salle de bain avec water-closet, buanderie.

b) En copropriété et indivision forcée : Cent nonante-six / dix millièmes (196/10.000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

c) La jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon.

Portant l'identifiant cadastral parcellaire C 340 A P0026.

9. Le Lot A.3.9, étant un appartement trois (3) chambres, dénommé « Appartement A.3.9 », comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : Un hall, un séjour-salle à manger avec cuisine, trois chambres, un hall de nuit, un water-closet séparé, une salle de douche, une salle de bain avec water-closet, buanderie.

b) En copropriété et indivision forcée : Deux cent treize / dix millièmes (213/10.000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

c) La jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon.

Portant l'identifiant cadastral parcellaire C 340 A P0027.

I.2.6. Au niveau du quatrième étage.

Lorsqu'on examine le plan du quatrième étage, on y remarque :

A. Les parties communes ci-après :

- Toutes les fondations, ainsi que le gros-œuvre ;
- Les différentes gaines techniques et trémies de ventilation, d'aération et d'extraction d'air ;

- Le couloir extérieur, desservant les deux escaliers communs, les deux ascenseurs, ainsi que l'ensemble des entités privatives implantées au niveau du quatrième étage ;

- Les sas et les dégagements desservant les deux ascenseurs avec leurs cages, desservant les niveaux du sous-sol jusqu'au cinquième étage ;

- Les deux ascenseurs avec leurs cages, desservant les niveaux du sous-sol jusqu'au cinquième étage ;

- Les deux escaliers communs avec leurs cages desservant les étages inférieurs et les étages supérieurs ;

- Toutes les parties de la toiture de l'étage inférieur à ce niveau.

B. Les parties privatives ci-après :

1. Le Lot A.4.1, étant un appartement quatre (4) chambres, dénommé « Appartement A.4.1 », comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : Un hall, un séjour-salle à manger avec cuisine, quatre chambres, un water-closet séparé, une salle de douche, une salle de bain avec water-closet, buanderie.

b) En copropriété et indivision forcée : Deux cent cinquante / dix millièmes (250/10.000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

c) La jouissance exclusive à charge d'entretien d'une terrasse.

Portant l'identifiant cadastral parcellaire C 340 A P0028.

2. Le Lot A.4.2, étant un appartement trois (3) chambres, dénommé « Appartement A.4.2 », comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : Un hall, un séjour-salle à manger avec cuisine, trois chambres, un water-closet séparé, une salle de douche, une salle de bain avec water-closet, buanderie.

b) En copropriété et indivision forcée : Deux cent quatorze / dix millièmes (214/10.000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

c) La jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon.

Portant l'identifiant cadastral parcellaire C 340 A P0029.

3. Le Lot A.4.3, étant un appartement deux (2) chambres, dénommé « Appartement A.4.3 », comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : Un hall, un séjour-salle à manger avec

cuisine, deux chambres, un bureau, un water-closet séparé, une salle de bain avec water-closet, buanderie.

b) En copropriété et indivision forcée : Deux cent trois / dix millièmes (203/10.000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

c) La jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon.

Portant l'identifiant cadastral parcellaire C 340 A P0030.

4. Le Lot A.4.4, étant un appartement deux (2) chambres, dénommé « Appartement A.4.4 », comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : Un hall, un séjour-salle à manger avec cuisine, deux chambres, un hall de nuit, un water-closet séparé, une salle de bain avec water-closet, buanderie.

b) En copropriété et indivision forcée : Cent quatre-vingt-quatre / dix millièmes (184/10.000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

c) La jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon.

Portant l'identifiant cadastral parcellaire C 340 A P0031.

5. Le Lot A.4.5, étant un appartement deux (2) chambres, dénommé « Appartement A.4.5 », comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : Un hall, un séjour-salle à manger avec cuisine, deux chambres, un hall de nuit, un water-closet séparé, une salle de bain avec water-closet, buanderie.

b) En copropriété et indivision forcée : Cent quatre-vingt-quatre / dix millièmes (184/10.000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

c) La jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon.

Portant l'identifiant cadastral parcellaire C 340 A P0032.

6. Le Lot A.4.6, étant un appartement deux (2) chambres, dénommé « Appartement A.4.6 », comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : Un hall, un séjour-salle à manger avec cuisine, deux chambres, un hall de nuit, un water-closet séparé, une salle de bain avec water-closet, buanderie.

b) En copropriété et indivision forcée : Cent quatre-vingt-quatre / dix millièmes (184/10.000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

c) La jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon.

Portant l'identifiant cadastral parcellaire C 340 A P0033.

7. Le Lot A.4.7, étant un appartement deux (2) chambres, dénommé « Appartement A.4.7 », comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : Un hall, un séjour-salle à manger avec cuisine, deux chambres, un bureau, un water-closet séparé, une salle de bain avec water-closet, buanderie.

b) En copropriété et indivision forcée : Cent nonante-six / dix millièmes (196/10.000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

c) La jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon.

Portant l'identifiant cadastral parcellaire C 340 A P0034.

8. Le Lot A.4.8, étant un appartement trois (3) chambres, dénommé « Appartement A.4.8 », comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : Un hall, un séjour-salle à manger avec cuisine, trois chambres, un hall de nuit, un water-closet séparé, une salle de douche, une salle de bain avec water-closet, buanderie.

b) En copropriété et indivision forcée : Deux cents treize / dix millièmes (213/10.000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

c) La jouissance exclusive à charge d'entretien du balcon.

Portant l'identifiant cadastral parcellaire C 340 A P0035.

I.2.7. Au niveau du cinquième étage.

Lorsqu'on examine le plan du cinquième étage, on y remarque :

A. Les parties communes ci-après :

- Toutes les fondations, ainsi que le gros-œuvre ;
- Les différentes gaines techniques et trémies de ventilation, d'aération et d'extraction d'air ;
- Les sas et les dégagements, donnant à l'extérieur, desservant les deux ascenseurs avec leurs cages, desservant les niveaux du sous-sol jusqu'au cinquième étage ;
- Les deux ascenseurs avec leurs cages, desservant les niveaux du sous-sol jusqu'au cinquième étage ;
- L'escalier commun avec sa cage desservant les étages inférieurs ;
- La toiture plate et ses aménagements : jardin communautaire et équipements (serres, composteurs, citernes), plantations, cheminements, panneaux photovoltaïques ;
- Toutes les parties de la toiture de l'étage inférieur à ce niveau.

I.3. QUOTES-PARTS DES LOTS PRIVATIFS DANS LES PARTIES COMMUNES.

Il résulte de ce qui précède que la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** est composé de parties privatives qui sont la propriété privative et exclusive de leur propriétaire et de parties communes, accessoires des parties privatives, dont la propriété appartient en indivision forcée à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction et attribuée aux entités privatives comme déterminé ci-dessus.

La quote-part de chacun des copropriétaires dans les diverses parties communes, terrain compris, est exprimée, comme déjà mentionné, en vingt millièmes pour former un total de dix mille / dix millièmes (10.000/10.000èmes).

Ainsi chaque entité privative comprendra d'une part le bien privatif proprement dit appartenant exclusivement au copropriétaire et d'autre part la quote-part y afférente dans les parties communes, quote-part dont chaque copropriétaire n'est titulaire qu'en indivision forcée organisée avec les autres copropriétaires.

Les lots privatifs se voient attribuer le nombre de dix millièmes (10.000èmes) préindiqué.

Le nombre de dix millièmes (10.000èmes) ainsi possédé par chacun des copropriétaires dans les parties communes, fixe sa contribution dans les charges communes, sous réserve des dispositions particulières qui pourraient être stipulées dans le règlement général de copropriété dont il sera question ci-après.

Conformément à l'article 3.85, §1, deuxième alinéa, du Code civil, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie au sol nette, de son affectation et de son orientation, sur base du Rapport du Géomètre (**ANNEXE 3 au présent Acte**).

Conformément au Rapport du Géomètre (**ANNEXE 3 au présent Acte**), 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 la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** ou des modifications effectuées aux alentours de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**.

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

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies

par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** ou par suite de toutes autres circonstances, la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sous réserve du droit temporaire réservé aux Comparants, représentées comme dit est, de modifier l'acte de base, conformément à l'article 3.85, §2, du Code civil, tel que prévu ci-après.

Toutefois :

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

- Lorsque l'assemblée générale, à la majorité qualifiée requise par la loi, décide de travaux, de la division ou 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. 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.

1.4. DESCRIPTION DES ÉLÉMENTS AFFECTÉS À L'USAGE DE TOUS LES COPROPRIÉTAIRES OU DE CERTAINS D'ENTRE EUX – DÉTERMINATION DE LEUR CARACTÈRE PRIVATIF OU COMMUN.

1. Sol et sous-sol

Tout le terrain d'assiette de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**, notamment toute la parcelle bâtie et non bâtie et le terrain en sous-sol, est commun.

2. Murs

2.1. Les **murs porteurs** constituent l'ossature de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** et portent les plafonds/planchers, le toit et les éventuelles charpentes. Ce sont des parties communes.

2.2. Les **murs intérieurs séparant des parties privatives** et qui ne sont pas porteurs, sont privatifs, puisqu'ils ne peuvent servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'ils séparent. La même solution doit être adoptée pour la cloison séparant deux terrasses privatives, qui doit être considérée comme mitoyenne.

2.3. Les **murs intérieurs séparant des parties privatives de parties communes**, doivent être considérés comme mitoyens. Toutefois, leur reconstruction éventuelle constitue une charge de la copropriété

2.4. Les **murs, grilles et hais** qui clôturent le terrain d'assiette de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** sont des parties communes.

2.5. Le **revêtement** des murs à l'intérieur de parties privatives est privatif.

2.6. Le **revêtement** des murs à l'extérieur de parties privatives est une partie commune.

2.7. Le **revêtement** des façades à l'extérieur des parties privatives est une

partie commune.

3. Le jardin communautaire et ses équipements (serres, composteurs, citernes) installés sur la toiture plate au niveau du cinquième étage

Le jardin communautaire et ses équipements (serres, composteurs, citernes) installés sur la toiture plate au niveau du cinquième étage, sont communs.

4. Façades – Terrasses – Balcons

4.1. Les **façades** sont des parties communes. Font partie des façades, sauf disposition contraire des présents statuts, toutes les constructions qui y sont incorporées, comme les balcons et terrasses affectés à la jouissance exclusive des appartements dans le prolongement desquels ces balcons sont implantés, ainsi que tous les objets qui y sont attachés, comme des gouttières, des descentes d'eaux pluviales, des éléments d'éclairage.

4.2. Le **gros œuvre des balcons affectés à la jouissance exclusive des appartements dans le prolongement desquels ces balcons sont implantés**, ainsi que ses accessoires, comme des garde-corps et des balustrades, sont des parties communes, nonobstant que la jouissance privative et exclusive à charge d'entretien desdits balcons est attribuée à la jouissance exclusive des appartements dans le prolongement desquels ces balcons sont implantés.

4.3. En ce qui concerne les balcons affectés à la jouissance exclusive des appartements dans le prolongement desquels ces balcons sont implantés, **les garde-corps, les balustrades, l'étanchéité, le revêtement, la chape isolante** au même titre que le béton des hourdis qu'il protège sont des parties privatives, ainsi que les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades.

5. Plafonds et planchers

5.1. Le **gros-œuvre** des planchers et plafonds est une partie commune.

5.2. Le **revêtement** des planchers et plafonds dans les parties privatives est privatif.

5.3. Le **revêtement** des planchers et plafonds dans les parties communes est une partie commune.

6. Toiture

6.1. Le toit est une partie commune, étant néanmoins précisé **(i)** qu'une partie de la toiture au-dessus du rez-de-chaussée est affectée à l'usage de zone de toiture végétalisée dont la jouissance exclusive, à charge d'entretien, est attribuée au Lot A.1.4, étant un appartement deux (2) chambres, dénommé « Appartement A.1.4 », ci-dessus plus amplement décrit, et **(ii)** que la toiture au-dessus du quatrième étage est affectée à l'usage de jardin communautaire.

Le toit 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 lucarnes si elles sont immédiatement sous le toit.

6.2. L'espace au-dessus du toit est une partie commune.

6.3. Les éventuels panneaux solaires qui y seraient éventuellement intégrés sont des parties communes, même si le droit de jouissance privative et exclusive sur ceux-ci fait partie d'un lot spécifique.

6.4. L'accès aux toitures est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture, et sauf pour tout ce qui concerne toutes les zones de toiture affectées à l'usage de terrasse privative ou de jardin communautaire.

Aucun objet ne peut y être entreposé, hormis dans le cadre **(i)** de la jouissance d'une partie de la toiture au-dessus du rez-de-chaussée, affectée à l'usage de zone de toiture végétalisée, attribuée au Lot A.1.4, étant un appartement deux (2) chambres, dénommé « Appartement A.1.4 », ci-dessus plus amplement décrit, et **(ii)** de l'usage du jardin

communautaire, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de voix de l'ensemble des propriétaires de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**.

7. Fenêtres

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leur châssis, les vitres, les volets et persiennes sont des parties privatives, à l'exception des fenêtres et portes-fenêtres des parties communes qui sont communes, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie des façades de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**.

8. Portes de parties privatives donnant accès à des parties communes

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs aux divers lots privatifs sont privatives, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie de leur face extérieure.

9. Escaliers

Les escaliers sont des parties communes. Ils le sont dans toutes ses sections, exception faite des escaliers privatifs se trouvant à l'intérieur d'une entité privative, et les propriétaires des entités privatives du rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures pour refuser de participer aux frais communs y relatifs.

Il faut entendre par « **escalier** » ou « **escaliers** » non seulement les marches en pierre, granito ou autre, mais tout ce qui en constitue l'accessoire comme la cage, la rampe, les balustrades, les ensembles vitrés (coupoles) 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 dans laquelle se déroule l'escalier.

10. Ascenseurs

Le terme « **ascenseur** » doit être entendu dans son sens large : tant la cabine et le mécanisme, la gaine, la cage et les locaux, que le local abritant la machinerie.

Chaque ascenseur est un élément commun, exception faite des ascenseurs privatifs se trouvant à l'intérieur d'une entité privative.

Chaque ascenseur est un accessoire d'usage commun, exception faite des ascenseurs privatifs se trouvant à l'intérieur d'une entité privative, ce qui implique notamment que les propriétaires des lots privatifs situés au rez-de-chaussée interviennent également dans toutes les charges de cet élément commun.

11. Canalisations – Raccordements généraux

Les descentes d'eaux pluviales, le réseau d'égouts et ses accessoires, les raccordements généraux des eaux, combustibles 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 des parties communes.

Font exception les canalisations à usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif desservi, ainsi que celles qui se trouvent à l'extérieur de la partie privative mais sont exclusivement à son usage, par exemple les conduites particulières de l'eau, du gaz, de l'électricité, d'internet et du téléphone.

12. Électricité – Télédistribution – Antennes

Constitue une partie commune l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre-portes automatique, ...) desservant par exemple les halls d'entrée, les halls et leurs réduits, les coursives, les escaliers, les ascenseurs et leur machinerie, les dégagements du sous-sol, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, les locaux « entretien », « vélos », « compteurs électriques », « compteur eau », l'espace « poussettes », les parties communes en général.

Est également commun le circuit de télédistribution.

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

Les redevances à la télédistribution et ses accessoires dont l'internet sont privatives.

13. Chauffage

Le système de chauffage central au gaz propane servant au chauffage des lots privatifs (et des parties communes) est un élément commun.

Les canalisations et les radiateurs à l'usage exclusif des lots privatifs sont privatifs.

14. Cheminées

Les coffres, conduits et souches de cheminée sont communs.

Les coffres et les sections de conduits se trouvant à l'intérieur du lot privatif qu'ils desservent exclusivement sont privatifs.

15. Présomption

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** ou de son terrain d'assiette affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

16. Locaux à usage commun

Sont également parties communes le(s) hall(s) d'entrée(s), le local « poubelles » et le local « vélos » au niveau du rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements/sas, les paliers ; au niveau en sous-sol, le local entretien avec un water-closet, le local « vélos », l'espace « poussettes », le local « compteurs électriques » et le local « compteurs eau ».

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

16bis. Jouissance privative des emplacements de vélos.

Lors de chaque vente de lots privatifs il sera attribué en jouissance privative et exclusive un ou plusieurs emplacements de vélo dont la numérotation sera à déterminer.

17. Balcons – Terrasses

Les balcons et terrasses affectés à la jouissance exclusive des appartements dans le prolongement desquels ces balcons et terrasses sont implantés, ainsi que leurs accessoires (étanchéité, chape isolante, béton des hourdis, garde-corps et balustrades) étant des éléments de la façade, est commun à l'exception du revêtement (carrelages...) qui constitue un élément privatif rattaché aux appartements dans le prolongement desquels ces balcons et terrasses sont implantés. Toutefois, les frais de renouvellement de ce revêtement nécessité par des travaux aux éléments communs, incombent à l'association des copropriétaires. Les travaux devront être effectués sous la surveillance du syndic. Par contre, ces travaux seront à charge des lots privatifs concernés, si les copropriétaires n'entretiennent pas le revêtement desdits balcons en bon père de famille. Ce renouvellement devra être exécuté avec des matériaux, au moins, de qualité similaire à l'ancien revêtement au choix du copropriétaire concerné dans le respect de l'harmonie de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**.

18. Tentes solaires

Les tentes solaires sont, le cas échéant, des éléments privatifs. Leur placement, remplacement et entretien constituent une charge privative à chaque lot privatif, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie.

Les parties communes sont constituées des éléments de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** qui en raison même de leur statut de copropriété ne peuvent faire l'objet d'appropriation exclusive, comme étant affectés à l'usage commun, structurel ou fonctionnel, des diverses entités privatives formant la **Résidence CITYGATE I –**

GOUJONS.

Ces éléments resteront donc en copropriété et indivision forcée entre les propriétaires des diverses entités privatives, dans la proportion de leurs quotes-parts dans la copropriété telles que fixées par le présent Acte.

Toute aliénation totale ou partielle d'une entité privative entraîne de ce fait l'aliénation proportionnelle des quotités dans les parties communes qui en sont l'accessoire indissoluble.

Une part indivise des parties communes ne peut être aliénée, grevée de droits réels ou saisie qu'avec l'entité privative dont elle est l'accessoire et pour la quotité attribuée à cette entité.

L'hypothèque ou tout droit réel établi sur une entité privative greève de plein droit la quote-part de cette entité dans les parties communes.

Les parties communes ne peuvent, en raison de leur destination et de leur nature, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation, sauf cas de sinistre total de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS.**

Compte tenu des définitions qui précèdent, la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** comporte notamment :

(i) Les parties communes (générales) sont, la présente énumération étant énonciative et non limitative :

Le sol ou terrain, les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis, et cetera...), les murs de façades, de pignons, les murs de refend, de clôture, les canalisations et conduites de toute nature, eau, gaz, électricité, tout à l'égout (sauf toutefois les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des entités privatives et se trouvant à leur usage exclusif), les trottoirs, grilles, soubassements.

Toutes les toitures de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**, en ce compris les parties de toitures affectées à usage de terrasse et dont la jouissance exclusive est réservée aux propriétaires et/ou occupants des entités privatives auxquelles cette jouissance est réservée.

Les couloirs desservant les locaux en sous-sol et le complexe des emplacements de parkings en sous-sol.

Les abords de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS.**

Les gaines, canalisations, descentes d'eau et aéras communes à l'ensemble de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS.**

Les différentes terrasses, ainsi que les ornements extérieurs de façade, des terrasses formant ou non toitures, des balcons, des jardins (privatifs) et fenêtres, les balustrades, garde-corps, les appuis de fenêtres.

Les locaux à usage commun.

Le jardin communautaire et ses équipements (serres, compositeurs, citernes) installés sur la toiture plate au niveau du cinquième étage.

Et en général, toutes les parties de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**, qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'une ou de l'autre des entités privatives ou qui sont communs d'après l'article 3.84, troisième alinéa, du Code civil et l'usage.

Il est rappelé que les éléments non privatifs participant de l'esthétique extérieure de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**, tels que revêtements, peintures ou accessoires des façades, matériaux de recouvrement des toitures, aménagements de portions de jardin suspendus, quoique leur jouissance, à charge d'entretien, soit attribuée à certains lots privatifs, sont stipulées être de communauté générale et donc de la compétence exclusive de l'Assemblée générale dans la mesure où devraient être prises des décisions susceptibles d'affecter l'harmonie de la **Résidence CITYGATE I –**

GOUJONS, cette règle ne pouvant être modifiée qu'à la majorité des quatre cinquièmes des quotités dans les parties communes.

(ii) *Les parties communes propres au complexe de parkings en sous-sol, la présente énumération étant limitative :*

Les aires de circulation et de manœuvres des différents emplacements de parkings, ainsi que tous les équipements techniques spécifiques à l'exploitation des emplacements de parkings, tels que les mécanismes de contrôle, l'éclairage propre au complexe de parkings, les systèmes de détection incendie et de prévention d'incendie propres aux emplacements de parkings, les groupes extracteurs de fumée, etc...

I.5. DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'entité proprement dite et de ses dépendances (à l'exception des parties communes) et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat, en connexion avec la dalle de structure qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres, les portes palières intérieures des lots privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, WC, salles de bains, etcetera...), les parties vitrées des portes et fenêtres, les escaliers privatifs à l'intérieur des entités privatives, le plafonnage attaché à la dalle supérieure formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'entité privative et de ses dépendances, et qui sert à son usage exclusif : en outre, tout ce qui se trouve à son usage, par exemple, conduites particulières des eaux, du gaz et de l'électricité, du téléphone, équipements techniques propres, collecteur de chauffage, coffret électrique, échangeur combilux, etcetera....

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir de ses entités privées dans les limites fixées par le présent Acte et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**.

Chacun peut, sous le contrôle et moyennant l'accord préalable, écrit et explicite d'un architecte et l'information préalable par écrit du syndic de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**, et le cas échéant, moyennant obtention préalable des permis et autorisations requis, modifier comme bon lui semblera, la distribution intérieure de son entité privative, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les entités des autres copropriétaires, et en tous les cas sans pouvoir porter atteinte aux performances techniques des matériaux et installations mis en œuvre.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs entités privées, aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer aux dispositions du présent Acte.

CHAPITRE II : STIPULATIONS PARTICULIERES.

II.1. SERVITUDES CONVENTIONNELLES ET PAR DESTINATION DU PERE DE FAMILLE.

II.1.1. En général

La division de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** en parties privées et communes peut amener entre les diverses entités privées ainsi constituées, l'existence d'un état de choses constitutif de servitudes si ces entités appartenait à des propriétaires différents.

Ces servitudes prendront naissance dès la vente d'une partie privative à un tiers ; elles trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrées par l'article 3.119 du Code civil.

Il est notamment ainsi :

- des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre;
- des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égouts, ...

;

- du passage des canalisations et conduites de toute nature (conduits de cheminée, eau, énergie, communications, gaines et canalisations (du système de ventilation), etcetera ...);

- du passage pour permettre les gros entretiens et réparations aux façades, toitures, conduites techniques et autres éléments communs ;

- du passage pour permettre l'accès aux conduits de cheminée ;

- et de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes résultant des plans ci-avant mentionnés ou encore de l'usage des lieux.

II.1.2. Plus particulièrement

Le LOT C27, étant la cave dénommée « Cave 27 », portant l'identifiant cadastral parcellaire C 340 A P0062, ci-avant plus amplement décrit, étant le fonds servant, est grevé, en faveur des parties communes de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**, constituant ensemble le fonds dominant, d'une servitude de passage et d'accès permettant au syndic de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** et/ou à ses agents d'exécution d'accéder au siphon disconnecteur se trouvant sur les pieux derrière ladite Cave 27. Le propriétaire de ladite Cave 27 est tenu de remettre au syndic de la Résidence CITYGATE I – GOUJONS une clé de ladite Cave 27 afin de garantir l'accès et de ne pas encombrer ladite Cave 27 d'objets qui devraient être déplacés pour accéder audit siphon disconnecteur.

Sans préjudice à l'article 3.128*bis* du Code civil, il est expressément convenu que cette servitude grevant ladite Cave 27 est constituée à titre gratuit, aura un caractère perpétuel et qu'elle ne saurait être modifiée, restreinte, altérée ou supprimée sans le consentement de toutes parties intéressées.

II.2. PLANS – SURFACES.

Les surfaces des lots privatifs portées sur les plans restés annexés au présent Acte (**7 plans faisant partie de l'ANNEXE 3 au présent Acte**) sont données à titre indicatif ; une tolérance d'un/vingtième est admise comme différence entre les plans et l'exécution, sans aucune indemnité. Au-delà, c'est-à-dire si la différence devait être de plus d'un/vingtième, le prix de vente du lot privatif concerné serait adapté en appliquant une règle de trois, mais en toute hypothèse, une telle différence même supérieure à un/vingtième ne pourra jamais servir de prétexte à une action en résolution.

Les cotes figurant aux plans sont celles entre maçonneries, plafonnages non compris.

Le Promoteur pourra remplacer certains matériaux par des matériaux similaires, mais à la condition toutefois que les matériaux employés soient de qualité comparable ou supérieure à celle des matériaux prévus d'origine.

Le Promoteur se réserve expressément le droit de modifier la disposition des emplacements de parking en sous-sol, sans toutefois pouvoir en modifier le nombre total et sans pouvoir modifier la disposition des emplacements déjà vendus.

II.3. CAVES.

Chacune des caves est destinée à dépendre privativement du lot privatif (appartement). Les caves seront attribuées aux lots privatifs (appartements) concernés lors de la passation des actes authentiques de vente. Il est interdit à tout autre qu'à un copropriétaire dans la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** d'être propriétaire d'une

cave. Il est aussi interdit de donner une cave en location ou d'en concéder la jouissance à une personne n'occupant pas une entité privative dans la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**.

II.4. PARTIES COMMUNES DE LA RESIDENCE CITYGATE I – GOUJONS DONT LA JOUISSANCE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE À CHARGE D'ENTRETIEN EST RATTACHEE A UNE PARTIE PRIVATIVE.

Les terrasses, balcons et jardins (privatifs) constituent des parties communes de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**.

La jouissance exclusive de ces terrasses (formant ou non toiture des étages inférieurs), balcons et jardins (privatifs) est réservée, comme dit ci-avant, à titre de servitude gratuite, aux occupants de certaines entités privatives, tant que la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**, dont il s'agit, subsistera.

Les frais d'aménagement, à l'exclusion du premier aménagement lequel est à charge du Promoteur, et d'entretien desdits balcons, desdites terrasses (formant ou non toiture des étages inférieurs) et desdits jardins (privatifs) seront à charge des propriétaires ou occupants des entités privatives auxquelles la jouissance exclusive desdits balcons, desdites terrasses (formant ou non toiture des étages inférieurs) et desdits jardins (privatifs) est rattachée.

Dès lors, quinze jours après une mise en demeure par lettre recommandée, restée sans suite, le syndic de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** aura le droit de faire effectuer d'office, et aux frais du copropriétaire défaillant, les travaux d'aménagement ou d'entretien, qui lui incombent en vertu de ce qui précède et qui n'auraient pas été effectués.

La destination et le caractère décoratif des jardins (privatifs) d'agrément doivent obligatoirement être maintenus, en rapport avec le standing de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**, ce dernier critère s'appliquant également aux terrasses et balcons, outre celui d'un entretien vigilant pour éviter les dégradations de l'étanchéité.

II.5. EMPLACEMENTS DE PARKING – FRAIS.

Les emplacements de parking ne pourront pas être vendus ou loués à des tiers non-propriétaire ou non-occupant par ailleurs, d'un autre lot privatif dans la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**.

Les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement des chemins d'accès, portes et rampes d'accès et de sortie, ainsi que des aires de circulation et de manœuvre des emplacements de parking au niveau du sous-sol, de tous les équipements techniques spécifiques à l'exploitation des emplacements (éclairage, détection incendie, installation de désenfumage, détection CO,...), seront répartis entre les trente-six (36) emplacements de parking implantés au niveau du sous-sol, qu'ils desservent, à concurrence **un / trente-sixièmes (1/36ièmes)**.

II.6. RESERVES.

II.6.1. Solidité ou la sécurité de la Résidence CITYGATE I – GOUJONS.

Dans la mesure où la solidité ou la sécurité de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** l'exigeraient et durant la période de construction, d'apporter toutes modifications aux éléments tant privatifs que communs.

II.6.2. Matériaux.

Le Promoteur pourra remplacer certains matériaux par des matériaux similaires, mais à la condition toutefois que les matériaux employés soient de qualité comparable ou supérieure à celle des matériaux prévus d'origine.

II.6.3. Emplacements de parking.

Le Promoteur se réserve expressément le droit de modifier la disposition des

emplacements de parking au niveau du sous-sol, sans toutefois pouvoir en modifier le nombre total et sans pouvoir modifier la disposition des emplacements de parking déjà vendus.

II.6.4. Réserve commerciale.

Le Promoteur entend se réserver les droits suivants à titre personnel et gratuit le droit de faire de la publicité sans aucune restriction sur la façade à rue de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**, au plus tard jusqu'au moment de la vente du dernier lot privatif dans la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** et en tous les cas sans que cette publicité puisse entraver la vue ou occulter même partiellement le jour d'une entité privative déjà occupée.

II.6.5. Fournitures d'énergie – locaux à mettre à disposition :

Le Promoteur entend se réserver le droit de négocier avec les administrations publiques ou privées compétentes, des conventions particulières concernant le raccordement gaz ou électricité. Un(e) ou plusieurs cabine(s) ou loca(l)(ux) pourrai(en)t devoir être installé(e)(s) et resté(e)(s) appartenir aux prestataires et fournisseurs concernés, ou pourraient encore devenir partie intégrante du patrimoine de copropriété.

Le Promoteur se réserve en conséquence :

(i) Le droit de signer toutes conventions avec les autorités compétentes sur ce point ;

(ii) Le droit de reconnaître au(x) loca(l)(ux) ou cabine(s) intéressé(e)(s) le caractère de « propriété privative de l'autorité cocontractante », sans attribution d'une quotité indivise quelconque, et sans que son propriétaire ait à subir une charge quelconque, lui donnant au contraire droit d'accès à ladite construction aux clauses et conditions jugées indispensables par l'autorité co-contractante.

Pour autant que de besoin, réserve accessoire du droit d'accession sur ce point est faite dans le chef du Promoteur, quel que soit l'endroit où pareil local pourrait devoir être installé.

(iii) Le droit de conclure tout bail emphytéotique en agissant soit en qualité de mandataire de tous les copropriétaires si la signature de ce bail doit intervenir avant la nomination du syndic de la copropriété, soit avec le concours du syndic de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** représentant l'association des copropriétaires, une fois que celui-ci aura été désigné.

(iv) Le droit de concéder au profit au profit du gestionnaire du (des) loca(l)(ux) ou de la (des) cabine(s), ainsi que pour ses filiales et les personnes chargées des visites prévues par les lois et arrêtés royaux sur les installations électriques, d'une servitude de libre accès à ladite cabine haute tension, assortie d'une servitude de passage dans les parties communes.

(v) Le droit de prendre toutes mesures voulues pour la mise en marche et le bon fonctionnement des services communs.

Le seul fait de devenir titulaire de droits réels dans la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** est, par ailleurs, considéré comme la ratification de la présente stipulation, avec mandat exprès permettant, si nécessaire, l'application des règles de la procuration authentique.

II.6.6. Modifications éventuelles aux présents statuts de la copropriété :

II.6.6.1. Avant la première cession d'un lot privatif

Les Comparants, représentés comme dit est, 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 privatif.

II.6.6.2. Avant la réception provisoire des parties communes

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

Ces parties adressent par envoi recommandé à tous les autres copropriétaires un projet de modification des statuts, au moins deux mois avant la passation de l'acte modificatif, dans lequel les coordonnées du notaire instrumentant sont explicitement indiquées. A peine de déchéance de ses droits, un copropriétaire doit s'opposer à la modification précitée dans les deux mois de la réception de cet envoi par envoi recommandé au notaire concerné et, le cas échéant, agir en justice. Il est précisé que ces parties devront se faire assister, à leurs frais, par un ingénieur ou un architecte qui agira pour compte de l'association des copropriétaires.

II.6.6.3. Autres hypothèses

Après la réception provisoire des parties communes concernées ou pour toutes autres causes que celles énoncées au point 2) qui précède, les sociétés comparantes, représentées comme dit est, 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.

TITRE DEUX : REGLEMENT DE COPROPRIETE.

CHAPITRE I : EXPOSE GENERAL.

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 critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges, ainsi que les clauses et les sanctions relatives au paiement des charges ;
- les dispositions relatives aux assurances.

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

Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** en copropriété aux conditions prévues ci-après.

CHAPITRE II : DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES

Article 1. Destination des lots privatifs

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

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

Dans le respect strict des conditions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'exercice des missions de rénovation urbaine de la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013, l'exercice,

sous la seule responsabilité du propriétaire d'un lot privatif, d'une profession libérale doit faire l'objet d'une autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.

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

Article 2. Jouissance des parties privatives

a) 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 de copropriété et le règlement d'ordre intérieur, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et occupants et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'isolation de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**.

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 la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**, devront toujours habiter la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** et en jouir suivant la notion de « *bon père de famille* ».

Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service ou celui de leurs visiteurs.

Est incompatible avec ces principes notamment le fait pour un propriétaire ou occupant d'un lot privatif d'encombrer de quelque manière que ce soit les parties communes à l'usage de tout ou partie des copropriétaires et d'y effectuer des travaux ménagers tels que, notamment, le battage et le brossage de tapis, literies et habits, l'étendage de linge, le nettoyage de meubles ou ustensiles. Aucun objet ne peut être déposé dans les parties communes, sauf autorisation du syndic.

Les propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible et éviter tout bruit audible à l'extérieur de leur lot entre vingt-deux heures et huit heures du matin.

Ils doivent faire usage d'appareils ménagers appropriés. S'il est fait usage, dans la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**, d'appareils électriques produisant des parasites, ils doivent être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques ou autres.

Aucun moteur ne peut être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

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

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

b) Accès au toit

L'accès aux toitures est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture, et sauf pour tout ce qui concerne toutes les zones de toiture affectées à l'usage de terrasse privative, de toiture végétalisée ou de potager collectif.

Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers de voix des copropriétaires présents ou

représentés de l'ensemble des propriétaires de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**.

c) Distribution intérieure des locaux

Chacun peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux, mais avec l'assentiment écrit d'un architecte agréé par le syndic et 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 propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires et occupants 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 de voix des copropriétaires présents ou représentés.

d) Travaux dans les lots privatifs

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire est libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, avec l'assentiment écrit et préalable d'un architecte agréé par le syndic et sous sa responsabilité, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**, le tout dans le respect strict des conditions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'exercice des missions de rénovation urbaine de la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013.

Il est interdit à un propriétaire ou occupant de supprimer des radiateurs dans son lot privatif ou de les remplacer par des radiateurs d'un calibre différent, sauf autorisation accordée par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers des copropriétaires présents ou représentés.

e) Installations particulières

Les propriétaires peuvent établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil ou de télévision, mais en se conformant au règlement d'ordre intérieur.

La sonnerie du téléphone doit être installée de façon à ne pas troubler les occupants des locaux privatifs voisins. Les fils ne peuvent emprunter les façades de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**.

La télédistribution est installée. Seules les canalisations prévues à cet effet peuvent être utilisées. Les copropriétaires doivent obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système à l'exclusion de toute installation privée du même genre, sauf accord préalable et écrit du syndic.

Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations sont à charge de tous les copropriétaires de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**, même si certains propriétaires n'en ont pas l'usage.

f) Emménagements – Déménagements

Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic, qui doit en outre être prévenu au moins cinq jours ouvrables à l'avance. Ils donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Toute dégradation commise aux parties communes de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

g) Inaction d'un copropriétaire

Lorsqu'un propriétaire néglige d'effectuer des travaux nécessaires à son lot privatif et expose, par son inaction, les autres lots privatifs 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 propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs.

Article 3. Limites de la jouissance des parties privatives

a) Harmonie

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**, même s'il s'agit de choses dépendant exclusivement des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et, en outre, s'il s'agit de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale 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 la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** sa tenue de bon soin et entretien.

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

b) Fenêtres, portes-fenêtres, portes de balcon, châssis et vitres, volets et persiennes

Le remplacement des fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes privatifs constituent des charges privatives à chaque lot privatif.

Toutefois, afin d'assurer une parfaite harmonie à la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** :

- les travaux de peinture aux fenêtres, portes-fenêtres et châssis sont pris en charge par la copropriété et constituent dès lors une charge commune.

Cependant, ces travaux ne seront pas effectués aux fenêtres, portes fenêtres ou châssis d'un lot privatif qui ont été peints aux frais du copropriétaire concerné durant les deux années qui précèdent la décision de l'assemblée générale. Il en est de même si les châssis ont été remplacés par des châssis d'un matériau ne nécessitant pas de peinture, sans préjudice à toutes autorisations administratives. Le copropriétaire concerné ne devra pas, dans ces cas, intervenir dans ces frais.

- le style des fenêtres, portes-fenêtres et châssis, ainsi que la teinte de la peinture ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale, statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Si les propriétaires et/ou occupants veulent mettre des tentes solaires, des persiennes, des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront de la même teinte que les châssis et du modèle à fixer par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. La doublure des stores et des tentures sera quant à elle de la teinte blanche.

c) Balcons – Terrasses

Les propriétaires et/ou les occupants, ayant la jouissance privative et exclusive, à charge d'entretien, des balcons et terrasses implantés respectivement dans le prolongement de leurs appartements, ont l'obligation d'entretenir le revêtement et les décharges des eaux desdits balcons et terrasses, de façon à permettre un écoulement normal.

Les propriétaires n'ont pas pour autant le droit de transformer ni le droit de couvrir ces balcons et terrasses.

Les balcons et terrasses ne peuvent être séparés des lots privatifs auxquels ils se trouvent rattachés.

Il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets, à l'exception de meubles de jardin, et d'y effectuer des plantations d'accrocher ou d'agrémenter les gardes

corps de jardinières et d'occulter les gardes corps.

L'usage d'un barbecue est interdit. Les feux de bois sont interdits.

Les bénéficiaires pourront installer un parasol sur leur balcon ou leur terrasse à l'exception toutefois des parasols publicitaires, ceux-ci seront de la même teinte que les bardages et les châssis ou de teinte blanche.

Il est également interdit aux bénéficiaires de modifier le revêtement des terrasses et balcons. Si ces revêtements doivent être réparés ou remplacés par des matériaux de qualité et d'aspect équivalents de la même couleur que le revêtement existant. Et ce, sauf décision de l'assemblée générale prise comme précisé au point a) Harmonie ci-dessus.

d) Jardins à usage privatif – Jardin « paysagiste » et atrium « paysagiste »

Lorsque l'usage exclusif et perpétuel du jardin a été attribué à l'un des copropriétaires, il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets, à l'exception de meubles de jardin, d'y ériger un abri de jardin, à l'exception d'un cabanon en bois (teinte naturelle) afin d'entreposer le matériel de jardinage, et ce uniquement après approbation du modèle type de cabanon par le Conseil de la copropriété, et d'y effectuer des plantations.

Les bénéficiaires pourront installer un parasol dans le jardin dont ils ont la jouissance à l'exception toutefois des parasols publicitaires, ceux-ci seront de la même teinte que les bardages et les châssis ou de teinte blanche.

L'usage d'un barbecue est interdit. Les feux de bois sont interdits.

Il est expressément précisé que :

1° l'indemnité d'expropriation relative à la partie du sol frappé d'usage exclusive revient à l'association des copropriétaires ;

2° l'indemnité pour cession de mitoyenneté due par un voisin doit revenir à l'association des copropriétaires ;

3° le droit d'usage exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

e) 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 la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**.

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.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des lots privatifs, 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 le hall d'entrée, chacun des occupants dispose d'une boîte aux lettres sur laquelle peuvent figurer le 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, et réalisées aux frais de chaque copropriétaire par les soins du syndic, étant entendu que le Promoteur se réserve le droit d'arrêter le modèle de la première plaque.

f) Location

Dans le respect strict des conditions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'exercice des missions de rénovation urbaine de la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013, le copropriétaire peut donner sa propriété privative en location ; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de

copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que celui-ci ne soit dûment mandaté par écrit.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** conformément aux prescriptions du présent règlement et du règlement d'ordre intérieur, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

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

Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** et des voisins.

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

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 propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail afin de mettre fin à l'occupation.

g) Caves

Les caves ne peuvent être vendues ou louées qu'à des propriétaires d'un lot privatif dans la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**.

h) Emplacements de parking

Dans le respect strict des conditions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'exercice des missions de rénovation urbaine de la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013, les emplacements de parking peuvent être vendus ou loués à des propriétaires d'un lot privatif situé dans la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** ou à un tiers, non propriétaire d'un lot privatif dans la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**.

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 la rampe d'accès vers le garage et l'aire de manœuvre, le parking, l'échappement libre, la combustion de carburant 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 et les aires de manœuvre afin de ne pas gêner les manœuvres d'entrée et de sortie.

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 le complexe des emplacements de parking au niveau du sous-sol.

Le lavage des voitures est interdit dans la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**.

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

i) Animaux

Les occupants sont autorisés à posséder, à titre de tolérance, dans la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** des animaux domestiques.

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. Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à cette décision oblige le contrevenant au paiement d'une somme déterminée préalablement 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. L'assemblée générale de l'association des copropriétaires décide de l'affectation de ce montant.

j) 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 4. Interdictions

Il ne peut être établi dans la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** aucun dépôt de matières dangereuses 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.

Article 6. Transformation – Modifications des parties communes et privatives

a) Modifications des parties communes effectuées par un copropriétaire, par l'association des copropriétaires ou un opérateur de service d'utilité publique

Dans le cas prévu aux articles 3.78 et 3.83 du Code civil, 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.

Dans le cas prévu aux articles 3.78 et 3.83 du Code civil, 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 et, si possible, une copie par mail 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 qui, d'une manière générale, visent l'optimisation de l'infrastructure pour l'énergie, l'eau ou les télécommunications.

Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué dans l'article 3.82, §2, deuxième alinéa, du Code civil. Ces travaux réalisés par le copropriétaire ou l'association des copropriétaires doivent alors débuter dans les six mois qui suivent la réception de l'envoi recommandé mentionné au présent à l'alinéa.

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 la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**, ou ;

- L'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** 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 opérateur de service d'utilité publique concerné.

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.

Les honoraires dus à l'architecte, ingénieur ou technicien ainsi que les autres frais sont à la charge de celui qui fait 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, de la responsabilité des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux pourraient entraîner tant aux éléments privatifs qu'aux parties communes.

b) Modifications des parties privatives

Sans préjudice aux conditions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'exercice des missions de rénovation urbaine de la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013, il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs lots privatifs ou de les réunir totalement ou partiellement, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés et selon les règles en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes.

Sans préjudice aux conditions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'exercice des missions de rénovation urbaine de la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013, il est interdit à un copropriétaire de deux lots privatifs situés l'un au-dessus de l'autre et se touchant par plancher et plafond, de les réunir en un seul lot privatif, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés et selon les règles reprises en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes.

Cette transformation ne peut se faire que pour autant 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 privatifs, il est permis ensuite de les rediviser, moyennant respect des mêmes conditions que celles prévues pour la réunion des lots.

CHAPITRE III : TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 7. Généralités

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires, suivant les quotes-parts de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

Article 8. Genre de réparations et travaux

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

- Actes conservatoires et d'administration provisoire ;
- Travaux imposés par la loi ;
- Travaux extraordinaires.

Article 9. Actes conservatoires et d'administration provisoire

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère conservatoire, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale. Les copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle.

Sont assimilés à des actes conservatoires tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, tels que ceux-ci sont fixés dans « *le Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments (C.S.T.C.)* », la dernière édition devant être prise en considération.

Article 10. Travaux imposés par la loi

Les travaux imposés par la loi peuvent être décidés par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 11. Travaux extraordinaires

Le syndic doit, s'il l'estime nécessaire, inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires les travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.

La décision de les réaliser revient à l'assemblée générale statuant selon les quorums prévus par la loi.

Article 12. Servitudes relatives aux travaux

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs lots privatifs (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes ; il en est de même pour les contrôles éventuels des canalisations privatives, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs lots privatifs, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et autres corps de métier exécutant des réparations et travaux nécessaires aux parties communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec célérité et propreté.

A moins qu'il s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne peut être exigé du premier juillet au trente et un août.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot privatif à un mandataire habitant la commune dans laquelle la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** est située, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux lots privatifs si la chose est nécessaire.

Tout contrevenant à cette disposition supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de cette omission.

Les copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes qui sont décidées conformément aux règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

De même, pendant toute la durée des travaux, les copropriétaires doivent supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs pendant les travaux aux parties communes ou privatives de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**.

Les corps de métier peuvent avoir accès dans les parties où doivent s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en œuvre peuvent donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**.

Si un copropriétaire fait effectuer des travaux d'une certaine importance, le syndic peut exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et échafaudages.

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux, du matériel ou autres seront strictement délimités par le syndic.

Le propriétaire responsable des travaux est tenu de remettre en parfait état le dit emplacement et ses abords ; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic a le droit de faire procéder d'office aux travaux nécessaires aux frais du copropriétaire concerné, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Article 13. 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 le sous-sol, couloirs des caves, locaux à poubelles.

Article 14. Jardin communautaire – Jardin « paysagiste » - Atrium « paysagiste »

a) Jardin communautaire

Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation, 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 et/ou le règlement d'ordre intérieur.

Les frais à en résulter constituent des charges communes et sont répartis comme tels entre tous les copropriétaires.

Il est rappelé que le jardin communautaire, avec ses aménagements, plantations, éclairages, ..., est un lieu de rencontre et d'échange et en aucun cas assimilé à une plaine de jeu.

L'accès aux animaux domestiques dans la zone des séquences paysagères est strictement interdit.

b) Jardin « paysagiste » et atrium « paysagiste » L'entretien du jardin « paysagiste » et de l'atrium « paysagiste », dont la jouissance exclusive est attribuée au LOT S0.1, étant le centre social et de santé intégré, sis au niveau du rez-de-chaussée de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** et ci-avant plus amplement décrit, sera effectué aux frais et à charge du copropriétaire dudit LOT S0.1.

c) Haies et clôtures

Les frais liés aux travaux d'entretien des haies et clôtures séparant les différents jardins et définissant les limites de la copropriété sont des charges communes et réparties comme telles entre les différents copropriétaires. Il appartient au syndic de conclure le contrat d'entreprise y relatif conformément aux dispositions du règlement de copropriété.

CHAPITRE IV : CHARGES COMMUNES

Article 15. Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes

Les charges communes sont divisées en :

1. charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes, à l'exception des émoluments du syndic qui seront répartis en fonction du nombre de lot privatif ; toutefois, de ces émoluments seront d'abord déduits globalement ceux dus pour les caves et garages qui seront répartis en fonction de leurs quotes-parts ;

2. charges communes particulières, qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

Ce sont alors non pas des charges générales mais des charges particulières qui se répartissent entre les différentes entités privatives suivant les clés de répartition définies par les présents statuts de la copropriété, ou pour lesquels, à défaut de règles de répartition plus précises, la répartition des charges se fera sur base de l'utilité pour chaque bien privatif des biens et services communs donnant lieu à ces charges.

En vertu de cette règle, les entités privatives supporteront donc exclusivement les charges des parties communes dont ces entités privatives concernées ont (seuls) l'utilité, la ventilation entre les entités privatives concernées se faisant sur base d'une formule reprenant au numérateur, le nombre de quotités dans les parties communes attribuée à une entité privative, et au dénominateur le total des quotités dans les parties communes attribuées à l'ensemble des entités privatives concernées, tel que ceci est établi par le présent Acte.

Sont considérées comme charges communes générales :

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires, le principe étant que ces charges d'entretien et de réparation des choses communes, nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires, en proportion des quotités indivises dans les parties communes, lesquelles ont été établies en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif et de leurs droits dans les parties communes, sauf stipulations particulières de l'acte de base ou du présent règlement de copropriété ;

b) les frais d'administration ;

c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires.

d) les primes d'Assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires ;

e) l'entretien des toitures, exception faite de ses parties attribuées effectivement en jouissance exclusive pour lesquelles l'entretien n'est pas considéré comme une charge commune générale (terrasse(s) formant toiture(s)), ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol ;

f) l'entretien du de la zone du jardin communautaire, des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol ;

g) les indemnités ou frais de procédures dues par la copropriété ;

h) les frais de reconstruction de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** détruit.

- i) l'électricité et l'eau de la commune pour les services des parties communes ;
- j) la rétribution du syndic et ou du secrétaire ;
- k) les charges salariales de la personne en charge du nettoyage ou société de nettoyage avec tous accessoires et assurances ;

l) les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de remplacement du mobilier commun, les frais d'achat des poubelles et des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**, et, de façon générale toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes ;

Sont considérées comme charges communes particulières propres au complexe des emplacements de parkings au niveau du sous-sol :

Les frais de réparations, d'entretiens et de renouvellements des portes d'entrée et de sortie et des rampes d'accès et de sortie vers les emplacements de parkings, les aires de circulation et de manœuvres desservant les emplacements de parkings, ainsi que tous les équipements techniques spécifiques à l'exploitation des emplacements de parking au niveau du sous-sol, sont des charges communes particulières aux seuls emplacements de parkings en sous-sol, comme indiqué ci-avant.

Sont de même et d'une façon générale considérés comme charges communes particulières :

Tous les coûts relatifs aux parties communes pour l'usage desquelles l'assemblée générale établira éventuellement un règlement particulier de répartition des coûts.

Le principe étant que ces charges communes particulières sont exclusivement supportées par les copropriétaires des entités privatives ayant seuls l'utilité de ces parties communes, la ventilation entre les entités privatives concernées se faisant sur base d'une formule reprenant au numérateur, le nombre de quotités dans les parties communes attribuée à une entité privative, et au dénominateur le total des quotités dans les parties communes attribuées à l'ensemble des entités privatives concernées, tel que ceci est établi par le présent Acte.

Conformément à l'article 3.87, §6, du Code civil, seuls ces copropriétaires prennent part au vote pour ces charges communes particulières, à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges communes particulières. Les décisions sont préparées par une assemblée générale particulière dont, le cas échéant, question dans le règlement d'ordre intérieur

Sont considérées comme charges privatives propres aux lots privatifs concernés :

1. Les consommations individuelles de l'eau, du gaz (en ce compris la consommation liée au chauffage de chaque entité privative), du téléphone, de la télédistribution, d'internet et de l'électricité et tous frais relatifs à ces services, sont payés et supportés par chaque propriétaire. Au cas où il n'y aurait qu'un compteur général pour l'eau de ville, l'abonnement et la consommation de ce compteur seront considérés comme dépenses communes.

2. Les frais d'entretien et de réparation de la ou des parties communes de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** dont la jouissance privative et exclusive est réservée aux seuls propriétaires ou occupants d'une entité privative bien déterminée, comme indiqué ci-avant pour les terrasses, balcons et zones de jardin (privatif) à jouissance exclusive.

PREMIERES CHARGES COMMUNES

Les premières charges communes à payer ou à rembourser au syndic de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** 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 de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** ou par le Promoteur ;
4. les dépenses relatives au chauffage central, qui seront supportées par tous les copropriétaires à l'exception des propriétaires des emplacements des parking ;
5. les dépenses relatives à l'entretien de l'ascenseur, qui seront supportées par tous les copropriétaires ;
6. les dépenses relatives à l'entretien de la porte d'accès au complexe des emplacements de parking et de l'aire de manœuvre sis au niveau du sous-sol, qui seront à charge des propriétaires d'un emplacement de parking.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes.

CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE

Chaque appartement est raccordé à la chaudière centrale. Les frais en résultant sont supportés par chaque copropriétaire sur base du relevé des compteurs installés dans chacun des lots privatifs.

EAU

Chaque appartement est pourvu d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

Les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par son propriétaire ou occupant.

La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au premier alinéa 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 (générales ou particulières).

ÉLECTRICITE

La **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** est pourvue de compteurs pour l'éclairage des parties communes et des emplacements de parking, 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 privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants. Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par ces propriétaires ou occupants.

Article 16. Impôts

A moins que les impôts relatifs à la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** 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 la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**.

Article 17. Charges – ou augmentation des charges – due fait d'un copropriétaire

La peinture de la face extérieure des portes palières est une charge commune. Toutefois, les frais résultants de la réparation d'un dommage causé par l'occupant sont à sa charge ou, à défaut de paiement, à charge du propriétaire du lot privatif concerné.

De même, les frais qui seraient exposés par la copropriété pour les balcons, terrasses et jardins privatifs affectés à la jouissance exclusive des appartements dans le prolongement desquels balcons, terrasses et jardins privatifs sont implantés, doivent être remboursés par le propriétaire concerné s'il est établi que les dégâts causés sont dus à son fait.

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

Article 18. 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 19. 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 la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**.

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 puisse remonter à plus de cinq ans.

Ce décompte doit être approuvé, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

Ce décompte reprendra les sommes à rembourser à chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la hausse.

Ces paiements doivent s'effectuer sans intérêt dans les cinq 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 *pro rata temporis*. La date à prendre en considération est celle du jour où la cession a eu date certaine.

Article 20. Cession d'un lot

a) En général

La cession d'un logement conventionné ne peut se faire par le candidat-cédant que dans le respect strict des conditions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'exercice des missions de rénovation urbaine de la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 et, si d'application, après accord de **citydev.brussels**.

b) 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 par l'article 3.94, § 1 et §2, 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 les montants en jeu ;
5. les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années ;
6. une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

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.

c) Obligations du notaire antérieures à la signature de l'acte authentique

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de transfert pour cause de mort de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir le syndic, par lettre recommandée, de lui transmettre les informations et documents suivants outre, le cas échéant, l'actualisation des informations visées au point a) 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 a) du présent article et que la convention sous seing privé ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le notaire requiert le syndic, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

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

d) Obligation à la dette – lors de la signature de l'acte authentique – Répartition des charges

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point b) du présent article sous les numéros 1°, 2°, 3° et 4° ; il supporte 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, 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.

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, le cas échéant, de conciergerie ;

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 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 leur affectation à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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.

e) Obligations du notaire postérieures à la signature de l'acte authentique

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 la 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, deuxième alinéa, du Code civil.

f) Frais de transmission des informations

Tous les frais résultants directement ou indirectement de la transmission des informations visées aux points a), b) et d) du présent article sont supportés par le copropriétaire sortant.

g) 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 de l'article 3.94, §1 à §3, du Code civil. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés inscrits antérieurement, hypothécaires ou ceux qui lui auraient notifié une cession de créance.

Si le copropriétaire sortant conteste ces arriérés ou frais, le notaire instrumentant en

avise le syndic par envoi recommandé 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 recommandé visé à l'alinéa 2, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au copropriétaire sortant, sous réserve du point g) ci-après.

h) 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 04 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 21. Fonds de roulement

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de trois mois en fonction du nombre de quotes-parts qu'il possède dans les parties communes de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**.

Le syndic se charge de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'un lot privatif de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**.

Le montant de cette provision est décidé par l'assemblée générale sur base d'une évaluation et réclamer par le syndic ; il est exigible au plus tard lors de la prise de possession de chaque élément privatif.

Toutefois, il est loisible au comparant de réclamer le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de tout lot privatif lors de la signature de son acte authentique d'acquisition.

Article 22. Fonds de réserve ordinaire – Fonds de réserve spéciaux

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.

En cas de charges communes particulières dues exclusivement par certains copropriétaires en raison de l'usage qu'ils ont seuls de certaines parties communes, il est constitué un fonds de réserve spécial destiné à payer les montants dont ils sont seuls

redevables. Les appels de fonds seront décidés par l'assemblée particulière dont question dans le règlement d'ordre intérieur à la majorité absolue des copropriétaires concernées.

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

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

L'assemblée générale peut ensuite décider de dispositions particulières pour la gestion de ce fonds de réserve, sans préjudice des obligations légales imposées au syndic.

Article 23. 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, du Code civil, 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 le premier alinéa, soit dans le deuxième alinéa, du Code civil, 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 (générales et particulières) 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 (€ 1,00) 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 (€ 2,00) 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. L'assemblée générale de l'association des copropriétaires décide de l'affectation de ces indemnités.

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 (€ 8,00) au premier rappel, de douze euros (€ 12,00) au deuxième rappel, de vingt-quatre euros (€ 24,00) à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de quatre-vingt euros (€ 80,00) 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 l'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 précédent la signature du présent Acte.

En cas de mise en œuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celles-ci sur base de la formule :

L'indice nouveau sera celui du mois précédant celui où la sanction doit être appliquée.

Article 24. 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 (générales et particulières) :

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 la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**, la quote-part du défaillant dans les charges communes générales et particulières, 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 25. Comptes annuels du syndic

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé tel qu'établi par l'Arrêté Royal du 12 juillet 2012 fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires.

Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du ou des fonds de réserve visés aux articles 3.86, §3, et 3.94, §5, du Code civil, les créances et les dettes des copropriétaires.

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 : ASSURANCES-RESPONSABILITÉ DOMMAGES À LA RESIDENCE CITYGATE I – GOUJONS

Article 26. Généralités

1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée générale, le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrits pour le compte de la copropriété.

2. Les clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont annuellement discutées lors de l'assemblée générale des copropriétaires, sauf si celles-ci n'ont pas été modifiées. Les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels. Ils ne pourront être résiliés par le syndic que moyennant l'accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Si la résiliation émane de la compagnie d'assurances, le syndic veillera à souscrire une assurance provisoire et à mettre ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale des copropriétaires, qu'il convoquera d'urgence, le cas échéant.

3. En cas de dégât causé à un lot privatif, le syndic ne marque pas son accord sur l'indemnité proposée par l'assureur sans la signature des propriétaires concernés.

4. Les contrats d'assurances doivent couvrir la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** et tous les copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le syndic délégué ou administrateur provisoire, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.

5. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** sont supportées par tous les copropriétaires *au prorata* du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.

6. Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'association des copropriétaires.

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

Article 27. Types d'assurances

1. *Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites aux frais de l'association des copropriétaires :*

a) Assurance contre l'incendie et les périls connexes.

Cette assurance doit couvrir au moins les périls suivants : L'incendie, la foudre, les explosions, les conflits du travail et les attentats, les dégâts dus à l'électricité, la tempête, la grêle, la pression de la neige, les dégâts des eaux, le bris des vitrages, le recours des tiers, le chômage immobilier, les frais de déblais et de démolition, les frais de pompiers,

d'extinction, de sauvetage et de conservation, les frais de remise en état des jardins et abords et les frais d'expertise.

b) Assurance-responsabilité civile immeuble et ascenseurs.

c) Assurance-responsabilité civile du syndic.

Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel exerçant son mandat à titre gratuit. Il produira annuellement à l'assemblée générale la preuve de la conclusion de ce contrat.

d) Assurance-responsabilité civile du commissaire aux comptes

Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes ou du collègue des commissaires, s'ils sont un ou plusieurs copropriétaires non professionnels.

e) Assurance-responsabilité civile des membres du conseil de copropriété

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

f) Assurance du personnel salarié

Si l'association des copropriétaires emploie du personnel salarié, une assurance accidents du travail et sur le chemin du travail, de même qu'une assurance de responsabilité civile envers les tiers, doivent être souscrites.

2. *D'autres assurances peuvent être souscrites si l'assemblée générale le décide à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.*

Article 28. Biens et capitaux à assurer

L'assurance des biens couvre l'ensemble de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**, tant ses parties communes que ses parties privatives. Elle peut être étendue, le cas échéant, aux biens meubles appartenant à l'association des copropriétaires.

La **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** doit être assuré pour sa valeur de reconstruction totale à neuf, toutes taxes et honoraires compris, et le contrat d'assurance-incendie doit contenir une clause selon laquelle l'assureur renonce à l'application de la règle proportionnelle. Ce montant doit être indexé selon les règles en vigueur en matière d'assurance-incendie.

Article 29. Assurances (individuelles) complémentaires

1. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur lot privatif, il leur appartient de les assurer pour leur compte personnel et à leurs frais.

2. De même, les copropriétaires qui estiment que l'assurance est faite pour un montant insuffisant ou qui souhaitent assurer d'autres périls, ont la faculté de souscrire pour leur compte personnel et à leurs frais une assurance complémentaire.

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

Article 30. Primes et surprimes

Le syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes (générales), remboursables par les copropriétaires *au prorata* du nombre de quotes-parts que chacun possède dans les parties communes (générales). A défaut de disposer des fonds suffisants pour le paiement des primes, le syndic en avisera les copropriétaires par pli recommandé.

Si une surprime est due sur un contrat d'assurance du fait de la profession exercée par un copropriétaire ou du chef du personnel qu'il emploie ou du chef du locataire ou occupant de son lot privatif ou, plus généralement, pour tout fait imputable à l'un des copropriétaires ou à son occupant, cette surprime est à charge exclusive du copropriétaire concerné.

Si l'assurance vise une partie des parties communes à l'usage de certains copropriétaires uniquement, les primes constitueront des charges particulières incombant à ces copropriétaires. Ils encaisseront seuls les indemnités

Article 31. Responsabilité des occupants – Clause du bail

Sauf dérogation écrite et préalable du syndic, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

« L'occupant devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il occupe contre les risques d'incendie et les périls connexes, les dégâts des eaux, le bris des vitres et le recours des tiers. Cette assurance devra être contractée auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège dans un pays de l'Union Européenne. Les primes d'assurances sont à la charge exclusive de l'occupant qui devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ce contrat que du paiement de la prime annuelle, sur toute réquisition de la part de ce dernier. ».

Article 32. Franchises

Lorsque le contrat d'assurance de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** (assurance-incendie et autres périls) prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci sera supportée par :

1. l'association des copropriétaires, à titre de charge commune (générale), si le dommage trouve son origine dans une partie commune ;
2. le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans son lot privatif. Toutefois, si la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** nécessite globalement des travaux d'entretien et de réparation, le propriétaire de ce lot ne sera tenu qu'au paiement de la franchise de base, l'éventuelle franchise majorée étant à charge de l'association des copropriétaires ;
3. les propriétaires des lots privatifs, *au prorata* de leurs quotes-parts dans les parties communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.

Lorsque le contrat d'assurance de responsabilité civile prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci constitue une charge commune générale.

Article 33. Sinistres – Procédures et indemnités

1. Le syndic veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le syndic peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement, même dans un lot privatif.

2. Le syndic, sans pouvoir les exécuter directement ou indirectement personnellement, supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts, sauf s'il s'agit de réparations concernant exclusivement un lot privatif et que le copropriétaire souhaite s'en charger à ses risques et périls.

3. En cas de sinistre tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurance sont encaissées par le syndic et déposées sur un compte spécial ouvert à cet effet s'il y a des dégâts aux parties privatives. Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou, pour les dégâts aux parties communes, l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle peut cependant être signée par le ou les propriétaires concernés par le dommage, si celui-ci n'a aucune conséquence directe ou indirecte sur les parties communes ; une copie doit en être remise au syndic.

4. Les indemnités seront affectées par priorité à la réparation des dommages ou à la reconstruction de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**, si celle-ci a été décidée.

5. Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de l'association des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire possède dans les parties communes, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value. Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal, majoré de quatre points pour cent, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

6. Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes, sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires.

Article 34. Destruction et reconstruction de la Résidence CITYGATE I – GOUJONS – Fin de l'indivision

1. Par destruction de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros-œuvre ou de la structure de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**.

La destruction est totale si la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** a été détruite entièrement ou à concurrence de nonante pour cent (90%) au moins. La destruction totale d'une annexe est assimilée à une destruction partielle.

La destruction est partielle si elle affecte moins de nonante pour cent (90%) du gros-œuvre ou de la structure de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**.

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

- les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives ;
- les dommages qui ne concernent pas le gros-œuvre de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**.

CITYGATE I – GOUJONS.

2. La destruction de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par un contrat d'assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurance ; elle sera considérée comme équivalente à la destruction, la perte, atteignant au moins nonante pour cent (90%) de la valeur d'utilisation de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** en raison de sa vétusté et de ce qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est, soit la démolition et la reconstruction de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**, soit sa cession.

3. La destruction totale ou partielle implique que l'assemblée générale doit décider du sort de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**, de sa reconstruction ou de sa cession en bloc et de la dissolution de l'association des copropriétaires.

4. La destruction, même totale, de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association des copropriétaires, qui doit être décidée par l'assemblée générale.

5. L'assemblée générale statue :

- à la majorité de quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction partielle ou de cession de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** en bloc ;
- à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de démolition et de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

Toutefois, l'assemblée générale décide à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés pour la démolition ou la reconstruction totale de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**, motivée par des raisons de salubrité ou de

sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** existante d'une mise en conformité de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** aux dispositions légales.

Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites à l'article 3.88, §3, du Code civil.

6. Si la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** n'est pas reconstruite, l'assemblée générale devra statuer, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sur le sort de l'association des copropriétaires. Les choses communes seront alors partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

CHAPITRE VI : ACTIONS EN JUSTICE

Article 35. Par l'association des copropriétaires

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

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

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires

Article 36. Par un copropriétaire

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

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

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

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

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

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

- 1.** la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition

a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** ;

2. le mode de répartition des charges si celui-ci 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 la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**.

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

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

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

Le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée totalement fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Si la demande est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire demandeur ou défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

Article 37. Par un occupant

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

Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication de la décision telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article 3.93, §5, 2°, du Code civil et au plus tard dans les quatre mois de l'assemblée générale.

Article 38. Désignation d'un ou plusieurs administrateurs provisoires

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

Article 39. Arbitrage

Est réputée non écrite toute clause qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient concernant l'application des articles 3.84 à 3.100 du Code Civil. Cela n'exclut pas l'application des articles 1724 et suivants du Code judiciaire sur la médiation ni celles des articles 1738 et suivants du Code judiciaire relatifs au droit collaboratif.

CHAPITRE VII : OPPOSABILITE – INFORMATION

Article 40. Principes

Toutes décisions de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux

à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**.

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.

Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

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 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 assemblée générale.

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

Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires.

Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

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

1. en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé à l'article 3.99, §4, du Code Civil ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;

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

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

CHAPITRE VIII : CONSEIL DE COPROPRIETE

Article 41. Conseil de copropriété

Le conseil de copropriété est constitué lors de la première assemblée générale. Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

Ce conseil, dont peuvent être membre les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit

de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.91 du Code civil. Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.

L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.

Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes. Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

CHAPITRE IX : COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES

Article 42. Commissaires

L'assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaire ou non, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

Le syndic ne peut être commissaire aux comptes.

CHAPITRE X : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 43. Renvoi au Code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 3.68 à 3.100 du Code civil. Les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

Article 44. Langues

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** est située.

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 45. Règlement d'ordre intérieur

La **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** est également régie par un règlement d'ordre intérieur notamment opposable par ceux à qui il est opposable.

Ledit règlement d'ordre intérieur ne sera pas transcrit.

Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**, 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.

MANDAT POUR VENDRE

citydev.brussels, représenté comme dit est, déclare constituer par les présentes pour ses mandataires spéciaux, chacun avec pouvoir d'agir séparément :

1. Madame RENNEBOOG Nathalie ;
2. Monsieur HUPIN Georges (jusqu'au premier mai 2022) ;
3. Monsieur BABIKOW Nicolas ;
4. Monsieur CADRANEL Benjamin ;
5. Madame KAHN Aline ;
6. Madame GOSSUIN Martine ;
7. Monsieur VAN der EEKEN Gert ;
8. Madame VERBEECK Ann.

Immo Louis De Waele, représenté comme dit est, déclare constituer par les présentes pour ses mandataires spéciaux, chacun avec pouvoir d'agir séparément :

1. Monsieur JACQUET Renaud ;
2. Madame ZARZECKI Alizé ;
3. Tous les collaborateurs / collaboratrices du Notaire David Indekeu, à

Bruxelles.

Les mandataires spéciaux désignés par **citydev.brussels** et les mandataires spéciaux désignés par **Immo Louis De Waele** étant ci-après dénommés ensemble « **les mandataires** » et/ou « **le mandataire** ».

Les Comparants donnent pouvoir à leurs mandataires spéciaux respectifs, chacun agissant individuellement, pour eux et en leur nom, à propos de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**, de :

VENDRE aux prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenable, tout ou partie de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**.

SIGNER tous contrats, actes sous seing privé, actes authentiques généralement quelconques nécessaires ou utiles dans le cadre de la construction, la commercialisation et la promotion de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**, en ce compris tous actes et contrats relatifs au financement des travaux de construction et de promotion de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**.

SIGNER tous actes sous seing privé ou authentiques ayant pour objet de conférer un droit réel (d'emphytéose, de superficie ou autre) sur tout ou partie de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**.

Dans le cadre de ces pouvoirs, un mandataire agissant individuellement, pourra :

Fixer et/ou faire constater l'époque d'entrée en jouissance.

Recevoir le prix de vente, les redevances emphytéotiques, en principal, intérêts et accessoires ; en donner quittance avec ou sans subrogation.

Dispenser l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement.

Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et

d'hypothèques.

A défaut de paiement et en cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la revente sur folle enchère et la saisie immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.

Stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels, la destination des lieux et les mentions d'urbanisme.

Accepter toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières.

Préciser les impôts et taxes, la mise à disposition du bien, les charges communes, le sort des travaux et améliorations apportés aux biens à l'expiration des éventuels contrats d'emphytéose, la responsabilité résultant notamment de l'application des articles 1792 et 2270 du Code civil.

Déposer au rang des minutes du notaire toute convention sous seing privé concernant lesdits baux, ainsi que leurs diverses annexes.

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre.

Au cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par porte fort, ratifier celles-ci.

Faire toutes déclarations relatives à l'assujettissement éventuel de la partie mandante à la taxe sur la valeur ajoutée.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahiers des charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile.

DISPOSITIONS FINALES

Transcription hypothécaire

Le présent Acte sera transcrit au Bureau Sécurité Juridique d'Ottignies-Louvain-la-Neuve et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**, objet du présent Acte.

Dispositions transitoires

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

1. le premier syndic sera nommé, le cas échéant à l'initiative du Promoteur, en sa qualité de syndic de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** jusqu'au jour de la première assemblée générale des copropriétaires, et mandaté pour la réception provisoire des parties privatives ;

2. La première assemblée générale des copropriétaires sera convoquée par et à l'initiative des Comparants ou l'une d'entre eux dès lors que les actes authentiques relatifs à la moitié au moins des différentes entités privatives auront été signés, et au plus tard dans les six (6) mois de la première réception provisoire des parties communes.

3. les polices d'assurance souscrites par les Comparants seront maintenues jusqu'à leur terme et, au plus tôt, un mois après la première assemblée générale des copropriétaires.

4. Les premières charges communes à payer ou à rembourser au syndic de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS** sont :

- Les frais de raccordements et le coût du placement et de l'ouverture des compteurs communs pour le gaz, l'eau et l'électricité ;

- le coût des consommations d'eau, de gaz et d'électricité pour l'usage des parties communes ;

- les primes des polices d'assurances contractées par le syndic de la

Résidence CITYGATE I – GOUJONS ou par le Promoteur ;

- les dépenses relatives au chauffage central, qui seront supportées par tous les copropriétaires à l'exception des propriétaires des emplacements des parking ;
- les dépenses relatives à l'entretien de l'ascenseur, qui seront supportées par tous les copropriétaires ;
- les dépenses relatives à l'entretien de la porte d'accès aux emplacements de parking et de l'aire de manœuvre sis en sous-sol, qui seront à charge des propriétaires d'un emplacement de parking.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes.

5. Toutes les clauses reprises au présent Acte sont applicables dès qu'un lot privatif aura été cédé par les sociétés comparantes, représentées comme dit est, sauf si celles-ci sont contraires à la loi en vigueur.

Dès qu'il existera dès lors au moins deux copropriétaires différents d'entités dans la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**, et que les présents statuts de la copropriété auront été transcrits au Bureau de Sécurité Juridique compétent, l'association formée par ces copropriétaires acquerra la personnalité juridique, sous la dénomination « **association des copropriétaires** » suivie des indications relatives à la situation de la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**.

Elle aura son siège dans la **Résidence CITYGATE I – GOUJONS**.

Pour tout ce qui concerne les pouvoirs, les compétences, les modes de dissolution et de liquidation de cette « **association des copropriétaires** », il est référé aux dispositions du Code Civil.

Lois usages

Les copropriétaires sont censés avoir parfaite connaissance :

- a) des dispositions de la Loi du 04 février 2020 auxquelles les Comparants déclarent se référer pour tout ce qui n'est pas expressément réglé au présent Acte.
- b) des dispositions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'exercice des missions de rénovation urbaine de la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013.
- c) des avantages, et les inconvénients découlant des précisions et accords, fixés par le présent Acte et ceux découlant de la situation de l'indivision et de la copropriété forcée.

Pour tout ce qui concerne les points qui ne sont pas prévus au présente Acte, les Comparants déclarent s'en référer à la Loi en la matière et pour autant que de besoins aux usages des lieux.

Election de domicile

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

Certificat d'état civil

Le Notaire instrumentant soussigné David Indekeu, à Bruxelles, certifie avoir vérifié les statuts des Comparants, ainsi que les pouvoirs de représentation de leurs représentants.

Le Notaire instrumentant soussigné David Indekeu, à Bruxelles, atteste l'identité (nom-prénoms-adresse-lieu et date de naissance) des personnes physiques intervenant au présent Acte, telle qu'indiquée en tête des présentes, et ce au vu des pièces officielles prévues par la Loi (carte d'identité/extrait registre national) conformément aux dispositions de l'article 11 de la Loi organique sur le Notariat

Pour satisfaire aux prescriptions de la Loi Hypothécaire, le Notaire instrumentant soussigné David Indekeu, à Bruxelles, certifie, au vu des documents préindiqués,

l'exactitude de la dénomination, la forme juridique, la date de constitution et le siège desdits Comparants.

Déclarations des Comparants

Les Comparants déclarent :

- ne pas avoir de connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant tout ou partie du Bien ;
- certifie être seuls propriétaires du Bien et jouir des pouvoirs requis pour en disposer.
- être capables ;
- qu'ils ne sont pas pourvus d'un administrateur ou de curateur ;
- d'une manière générale, qu'ils ne sont pas dessaisis de l'administration de leurs biens ;
- qu'ils n'ont pas été déclarés en faillite à ce jour ;
- qu'ils n'ont pas déposés de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- qu'ils n'ont pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'ils n'ont pas l'intention de le faire ;
- que leur identité et comparution – représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus.

Loi contenant Organisation du Notariat

Les Comparants reconnaissent que le Notaire instrumentant soussigné David Indekeu, à Bruxelles, les a informés des obligations spéciales incombant aux notaires qui découlent de l'article 9 de la Loi Organique sur le Notariat dans le cas d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés repris dans un acte et déclarent qu'il les a attirés leur attention sur le fait qu'ils ont le libre choix de désigner un autre notaire ou de demander à un conseiller de l'assister.

Les Comparants déclarent à cet égard qu'ils estiment qu'il n'existe pas d'intérêts contradictoires et que les engagements repris dans le présent Acte ne sont pas disproportionnés.

Projet

Les Comparants nous déclarent qu'ils ont pris connaissance du premier projet du présent Acte, le 20 septembre 2021, soit au moins 5 jours ouvrables antérieurement aux présentes, et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

Droit d'écriture

Le droit d'écriture s'élève à la somme de cinquante euros (€ 50,00).

DONT ACTE

Fait et passé, date et lieu que 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, en ce compris les annexes au présent Acte, les Comparants ont signé avec Nous, Notaires.

(Suivent les signatures).

(Suivent les annexes).

Certifiée conforme